

Cahier des charges de cession de terrain

Etablissement Public d'Aménagement de Paris-Saclay

Zone d'aménagement concerté Satory Ouest

Version : mai 2023

Table des matières

Titre 1 – Conditions de cession et prescriptions imposées aux constructeurs	9
ARTICLE 1 – Objet de cession.....	10
ARTICLE 2 – Délais de conception et d'exécution du Programme de construction	10
ARTICLE 3 – Prolongation éventuelle des délais	11
ARTICLE 4 – Pénalités et résolution en cas d'inobservation des conditions du présent CCCT et de ses annexes et des engagements spécifiques du Constructeur	12
ARTICLE 5 – Méconnaissance des dispositions d'ordre public du code de l'expropriation.....	14
ARTICLE 6 – Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués.....	14
ARTICLE 7 – Obligation de maintien de l'affectation du Programme de construction	15
ARTICLE 8 – Servitudes	16
Titre 2 – Droits et obligations des parties	17
ARTICLE 9 – Obligations à la charge de l'Aménageur en matière de réalisation des ouvrages et équipements.....	18
ARTICLE 10 – Utilisation et entretien des voies, places et espaces libres publics ou collectifs	19
ARTICLE 11 – Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, techniques et environnementales	19
ARTICLE 12 – Obligation de raccordement au réseau de chaleur	26
ARTICLE 13 – Clôture et mitoyenneté	26
ARTICLE 14 – Bornage	27
ARTICLE 15 – Desserte des terrains cédés ou loués	27
ARTICLE 16 – Branchements et canalisations.....	28
ARTICLE 17 – Établissement et suivi des projets du Constructeur, coordination des travaux	28
ARTICLE 18 – Informations sur la nature du sol et réalisation d'études préalables	35
ARTICLE 19 – Conservation des arbres existants et Plantations.....	36
ARTICLE 20 – Insertion par l'emploi et la formation.....	36
ARTICLE 21 – Accès à la commande des TPE, PME et structures de l'ESS.....	41
Titre 3 – Conditions de gestion des bâtiments, ouvrages, espaces extérieurs	43
ARTICLE 22 – Gestion, entretien des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs	44
ARTICLE 23 – Litiges entre Constructeurs.....	44
ARTICLE 24 – Création d'associations syndicales libres	44
ARTICLE 25 – Assurance.....	45
ARTICLE 26 – Banque de données informatiques / SIG	46
ARTICLE 27 – Droit à l'image et communication	46

Définitions

Afin d'éviter toute ambiguïté, il est précisé que sont appelés dans le présent document et ses annexes :

Aménageur : l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay ou l'EPA Paris-Saclay.

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, ou d'un volume situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession de terrain 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.

CCCT ou Cahier des Charges de cession de terrain : désigne ensemble le présent document et ses annexes, contenant cahier des charges général de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

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.

Lot(s) de la ZAC : vise le lot ou les lots de la ZAC dont la cession ou la location est envisagée par l'Aménageur en vue pour le Constructeur d'y réaliser son Programme de construction.

Permis de construire : permis de construire initial et permis de construire modificatifs obtenus par le Constructeur pour la réalisation de son Programme de construction.

Programme de Construction : le programme de travaux autorisé par un permis de construire sur le ou les lots de la ZAC conformément au CCCT.

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.

ZAC ou ZAC Satory Ouest : zone d'aménagement concerté dite ZAC visée au CCCT.

Il est précisé pour la bonne compréhension du CCCT que :

- l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay est désigné par son sigle « EPA Paris-Saclay » ou « Aménageur » ;
- le constructeur sera désigné par le terme « Constructeur ».

Préambule

Le CCCT et ses annexes sont susceptibles de faire l'objet d'ajustements de la part de l'Aménageur dans les conditions précisées ci-après au chapitre 3 du Préambule.

1. Présentation générale de la ZAC

La Zone d'aménagement concerté Satory Ouest a été approuvée par une délibération du Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay en date du 19 juin 2018 et créée par l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2019. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics a été approuvé par une délibération du Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay en date du 1^{er} décembre 2021 et par l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2022.

La ZAC est située sur le plateau de Satory, au sud de la commune de Versailles. Elle couvre une surface de 236 hectares, et est composée en grande partie de terrains militaires en friche. A l'exception de la RN12 qui longe le site au nord, la ZAC est bordée à l'ouest, au sud et à l'est par les coteaux boisés de la Vallée de la Bièvre et la Forêt Domaniale de Versailles. L'insularité du plateau de Satory lui confère ainsi le bénéfice d'un environnement naturel remarquable, mais se paie cependant par un relatif isolement malgré la proximité du centre de Versailles et de son château.

La libération progressive d'une partie des terrains militaires au profit du projet d'aménagement, dans un contexte d'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express d'ici 2030, fait du secteur un enjeu majeur de développement pour la Ville de Versailles et l'Agglomération de Versailles Grand Parc (VGP Agglomération). La consolidation du pôle d'innovation existant axé sur la Défense et les mobilités du futur fait également de Satory Ouest un des secteurs stratégiques de l'OIN Paris-Saclay.

La ZAC Satory Ouest a vocation à devenir un véritable lieu de vie urbain, ainsi qu'un pôle économique rayonnant, le tout dans un objectif d'exemplarité environnementale. Le futur quartier a vocation à accueillir un pôle économique d'innovation s'appuyant sur les filières de la mobilité et de la Défense, au sein d'un quartier de ville mixte, exemplaire et innovant en matière d'interpénétration entre ville et nature, ainsi que de mobilité urbaine.

La programmation prévisionnelle pour la ZAC Satory Ouest est la suivante :

- Environ 312 000 m² SDP de programmes de logements familiaux et étudiants
- Environ 210 000 m² SDP de programmes de développement économique, d'accueil d'activités et programmes d'enseignement supérieur et de recherche ;
- Environ 18 000 m² SDP d'équipements publics, techniques et exceptionnels, commerces et services ;
- Environ 10 000 m² SDP de commerces et de services de proximité.

Pour un total de 550 000 m² de surface de plancher de construction.

Depuis 2015, l'agence d'architecture Pranlas-Descours mène les études de conception du plan guide et des espaces publics. Le volet développement durable de la ZAC est assuré par le bureau d'étude TRIBU, qui accompagne l'EPA depuis 2020. Enfin, une équipe de maîtrise d'œuvre paysagère et technique, dirigée par l'atelier IN SITU, a été sélectionnée en 2022, afin de concevoir et réaliser les espaces publics.

2. Nature et portée juridique du présent cahier des charges

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, l'EPA Paris-Saclay a établi le présent cahier des charges général de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les modalités et les conditions de cession ou de location par l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay, du ou des lots destinés à la réalisation de son Programme de construction par chaque Constructeur au sein de la ZAC.

Il a ainsi vocation à s'appliquer tant aux Constructeurs qui acquièrent un ou plusieurs lots de la ZAC directement auprès de l'Aménageur qu'aux propriétaires de terrains au sein du périmètre de la ZAC à l'occasion de tout projet de construction.

2.1 Délimitation géographique

Le présent cahier des charges concerne la Zone d'aménagement concerté de Satory Ouest, située sur la commune de Versailles (78).

Les dispositions du présent cahier des charges s'imposent aux aménagements et constructions de toutes natures à réaliser à l'intérieur du périmètre de cette opération par les Constructeurs et l'Aménageur. Les Constructeurs s'obligent à les imposer à leurs ayants-causes ou ayants-droits à quelque titre que ce soit.

2.2 Approbation et modalités de publicité des dispositions du cahier des charges

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le CCCT sera approuvé par le Préfet compétent en vue d'assurer la continuité des objectifs d'urbanisme lors de la cession, de la location ou de la concession d'usage d'un terrain.

En outre le CCCT sera publié dans les conditions prévues par les articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du code de l'urbanisme à l'occasion du dépôt de l'autorisation de construire nécessaire à la réalisation du Programme de construction concerné.

2.3 Insertion dans les actes translatifs de propriété et de location

Le présent cahier des charges sera annexé par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente à tout acte translatif de propriété, tout acte constitutif de droits réels, tout acte de location ou translatif de jouissance des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives de telle sorte que ses dispositions seront opposables à tous propriétaires et titulaires de droits successifs sur les terrains et les constructions, qui seront tenus de plein droit d'en exécuter les charges et les conditions jusqu'à la date de suppression de la ZAC application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme.

2.4 Organisation du CCCT et annexes

Le cahier des charges se divise en trois titres dont la teneur est décrite ci-après :

- **le TITRE 1** définit notamment, les conditions générales dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont consenties et résolues en cas d'inexécution des obligations ainsi que les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées au Constructeur pour la réalisation de son Programme des constructions, pour satisfaire à la conformité du projet avec l'objectif d'intérêt général poursuivi par l'opération d'aménagement et, au respect de l'utilité publique, lorsque les terrains à aménager ont été acquis dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique.
- **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 ainsi qu'à leurs entreprises et maîtres d'œuvre 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. Il détermine notamment les modalités de gestion des ouvrages d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales libres.

Une annexe particulière au lot, mentionnant le programme de construction, les dérogations et précisions au CCCT et les prescriptions particulières applicables au 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**).

Par ailleurs, toutes les annexes référencées dans le présent cahier des charges de cession de terrain sont de ce fait, régies par les mêmes règles que le cahier des charges de cession de terrain proprement dit.

L'ensemble des annexes du CCCT forme avec celui-ci un tout indissociable.

2.5 Ordre de préséance des pièces

Pour le cas où des documents viendraient à se contredire quant à leur contenu, il est indiqué que la hiérarchie desdits textes s'établit ainsi que suit :

1. Dispositions d'ordre public du cahier des charges issu du code de l'expropriation, lorsque le Terrain a été acquis dans le cadre d'une expropriation.
2. Promesse de vente ou de bail à laquelle se substituera l'acte de vente/l'acte de transfert/le bail.
3. Annexes n°1.1 et 1.2 comportant des dispositions de nature réglementaire.
4. Cahier des charges de cession de terrain.
5. Autres annexes du CCCT :
 - Annexe 1 : Spécificités du lot
 - Programme de construction et précisions au CCCT (annexe 1.1)
 - Fiche de lot (annexe 1.2)
 - Plan de cession
 - Tableau des engagements du Constructeur
 - Annexe 2 : Cahier des limites générales de prestations
 - Annexe 3 : Communication et concertation
 - Cahier des charges communication et concertation
 - Annexe 4 : Règlement de chantier et Convention CODIC

2.6 Opposabilité

Le titre I et II contiennent des dispositions susceptibles d'acquérir une nature réglementaire, dans l'hypothèse de leur approbation par l'autorité compétente et de leur publication dans les formes prévues aux articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du code de l'urbanisme. Dans ces conditions, ces dispositions seront alors opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du Programme de construction correspondant au lot cédé ou loué.

En outre, à l'exception des dispositions ayant une portée réglementaire de l'**Annexe n°1**, il est précisé que le cahier des charges et ses annexes contient des dispositions purement bilatérales entre l'Aménageur et chaque Constructeur. Il ne comporte aucune stipulation pour autrui et ne pourra, en conséquence, ni être opposé aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoqué par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par le Code de l'expropriation.

En outre, l'**Article 8 – Servitudes** et l'**Article 26 – Création d'associations syndicales libres** s'imposent à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Ils s'imposent également, le cas échéant, aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'Aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions du Titre III à l'encontre des autres assujettis.

Sauf disposition contraire prévue dans l'Acte de cession ou de location et sous réserve des clauses d'ordre public issues du cahier des charges type relevant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'ensemble des dispositions du présent CCCT seront caduques au jour de la suppression de la ZAC à l'exception des articles mentionnés expressément dans le paragraphe précédent.

3 - Modifications du cahier des charges

Pendant la durée de la ZAC, et sous réserve de l'accord du Préfet, l'Établissement public d'aménagement Paris Saclay, se réserve la faculté d'apporter au présent cahier des charges de cession de terrain les modifications ou ajustements de détail nécessaires à la réalisation du programme général de l'aménagement de la ZAC dans les conditions suivantes :

- si les modifications ou ajustements ne portent pas atteinte aux droits déjà acquis par le Constructeur dans le cadre de l'acte de cession ou de transfert de droit, elles seront transmises au Constructeur pour information et intégrées dans le cahier des charges.

- si, en revanche, les modifications ou ajustements sont de nature à porter atteinte à l'un des droits déjà arrêtés dans l'Acte de cession ou de transfert de droit, ces dernières devront être préalablement soumises pour accord au Constructeur.

En cas d'accord du Constructeur, ces modifications ou ajustements feront l'objet d'un avenant au présent cahier des charges, prenant éventuellement la forme d'un arrêté du préfet compétent. Les éventuels frais engendrés par l'établissement de ces modifications seront à la charge de l'Aménageur.

Il est précisé que ces modifications ou compléments ne seront pas applicables :

- (i) aux immeubles pour lesquels l'acte notarié de cession des droits de construire aura été signé antérieurement à l'application du présent CCCT, sauf à obtenir l'accord des Constructeurs des droits de construire relatifs à ces immeubles ;
- (ii) aux éventuelles règles d'ordre public issues du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

4 - Litiges

Tout désaccord sera réglé par voie amiable, dans un premier temps, puis par voie judiciaire, si nécessaire.

Si un différend survient entre le Constructeur et l'Aménageur, la partie la plus diligente expose dans un mémoire les motifs du différend et toutes les conséquences de nature administrative, technique et/ou financière qui en résultent selon lui. Ce mémoire est transmis par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie. Dans tous les cas, et nonobstant l'existence de ce différend, les parties doivent exécuter fidèlement les dispositions relevant de la présente convention.

La partie qui a reçu le mémoire mentionné à l'alinéa ci-dessus notifie à l'autre partie sa proposition pour le règlement du différend dans un délai d'un mois à compter de la date de réception du mémoire.

L'absence de proposition dans ce délai équivaut à un rejet implicite de la demande.

Dans le cas où la partie qui a pris l'initiative d'exposer un différend ne s'estime pas satisfaite de la position de l'autre partie, elle doit, dans le mois de la proposition de l'autre partie ou de sa décision explicite ou implicite de rejet, saisir du différend une mission de règlement amiable composée de deux représentants de chacune des parties, le cas échéant, assistés par un conseil extérieur.

Si le désaccord ne peut ainsi être réglé, un conciliateur sera nommé par le Président du Tribunal administratif compétent à la requête de la partie la plus diligente. Le conciliateur rendra son avis dans les délais fixés par le président du Tribunal.

En cas d'échec de la conciliation, le différend serait alors soumis au Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

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 du Programme de construction qui sera édifié sur le Terrain dont la description précise est fournie par l'**Annexe n°1** du présent cahier des charges.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible et la destination et/ou affectation auxquels la construction est autorisée sur le terrain ou le volume cédé ou loué sont spécifiés dans le Programme de construction (**Annexe n°1**).

Il est précisé que le Programme de construction devra être réalisé conformément au Plan local d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune où se trouve situé le Terrain et aux dispositions du CCCT et de ses annexes.

ARTICLE 2 – Délais de conception et d'exécution du Programme de construction

A l'occasion de la réalisation de son Programme de construction et sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans la promesse de vente ou de location du Terrain puis dans l'Acte de cession correspondant, le Constructeur devra respecter les obligations suivantes :

1. S'associer à un maître d'œuvre retenu dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt correspondant dont les lauréats auront été transmis par l'EPA aux promoteurs candidats. Le Constructeur passera une mission de maîtrise d'œuvre complète dans les conditions et délais précisés dans le CCCT et/ou l'**Annexe n°1**. Le maître d'œuvre, s'il est désigné avant la signature de la promesse de vente ou de location, sera mentionné dans l'**Annexe n°1** qui précisera également le document de conception de référence (esquisse, avant-projet sommaire, avant-projet détaillé, ou autres) et les observations de l'Aménageur.
2. Dès la désignation du ou des maîtres d'œuvre, 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.
3. Déposer la demande de permis de construire du Programme de construction dans le délai prévu dans la promesse de vente ou de location. 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 n°1**.
4. Communiquer à l'Aménageur le projet de dossier complet de demande d'autorisation de construire, préalablement à son dépôt, dans les conditions suivantes :
 - Le Constructeur communique à l'Aménageur un projet de dossier complet au moins un mois (1) avant son dépôt officiel. À cette occasion, le Constructeur vient présenter le dossier soumis à l'Aménageur ; un point d'étape sera effectué dans la perspective du dépôt du dossier de demande de permis de construire.
 - Le Constructeur s'engage à avoir fourni préalablement à l'Aménageur les documents demandés à l'**Article 17.2** afin que ce dernier puisse effectuer une analyse globale du projet, en parallèle d'une analyse particulière du respect du Programme de construction dans le cadre de la demande de permis de construire.

- À compter de la réunion de présentation à l'Aménageur du projet complet de dossier de demande de permis de construire, l'Aménageur disposera alors d'un délai maximum d'un (1) mois pour donner son avis sur le dépôt du dossier ; cet avis peut être favorable ou défavorable, étant précisé que :
 - en l'absence de réponse de l'Aménageur, l'avis favorable de ce dernier sera réputé acquis.
 - en cas d'avis défavorable de l'Aménageur, le Constructeur s'engage à communiquer à l'Aménageur, dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception de l'avis défavorable motivé, un nouveau projet de dossier complet de demande d'autorisation de construire pour nouvel avis ; étant ici précisé que l'Aménageur disposera alors d'un nouveau délai maximum de quinze (15) jours ouvrés, pour rendre un second avis. À l'issue de ce second délai de quinze (15) jours ouvrés l'Aménageur rendra un avis favorable ou défavorable au Constructeur, étant ici précisé :
 - Qu'en l'absence de réponse de l'Aménageur, l'avis favorable de ce dernier sera réputé acquis.
 - Qu'en cas de nouvel avis défavorable, le Constructeur et l'Aménageur conviendront de se rencontrer à nouveau, dans le délai maximal d'un (1) mois à compter de la notification de ce second avis défavorable, afin d'examiner ensemble les éléments à amender, à modifier ou à compléter, afin de parvenir à un dossier de demande d'autorisation qui puisse recevoir l'accord de l'Aménageur.
- Les demandes de permis modificatifs devront être élaborées dans les conditions définies ci-dessus.

5. À chaque étape de validation des études du projet (APS, APD, PRO, DCE...), le Constructeur s'engage à fournir à l'aménageur les pièces visées à l'**Article 17.2** ci-après pour avis.

Entreprendre les travaux de construction au plus tard dans un délai d'un (1) mois à compter de la signature de l'Acte de cession du ou des Lots concernés. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la justification à l'Aménageur du dépôt d'une déclaration réglementaire d'ouverture du chantier (DROC) établie par le bénéficiaire du permis de construire et transmise par le Constructeur à la mairie conformément aux dispositions de l'article R.424-16 du code de l'urbanisme.

6. Avoir réalisé le Programme de construction dans le délai fixé par la promesse de vente puis l'Acte de cession. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la justification à l'Aménageur du dépôt d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) établie par le bénéficiaire du permis de construire et transmise par le Constructeur à la mairie conformément aux dispositions de l'article L.462-1 du code de l'urbanisme. Cette attestation, accompagnée de la DAACT, sera fournie par le Constructeur à l'Aménageur au jour de son dépôt en mairie. Ces documents pourront faire l'objet d'une vérification éventuelle par l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC.

ARTICLE 3 – Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges de cession seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le Constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du Constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

ARTICLE 4 – Pénalités et résolution en cas d'inobservation des conditions du présent CCCT et de ses annexes et des engagements spécifiques du Constructeur

ARTICLE 4.1 – Pénalités dues en cas de manquement aux règles du CCCT et de ses annexes ainsi qu'aux engagements pris par le Constructeur dans son offre

A titre liminaire, il est précisé que tout manquement aux règles du CCCT et de ses annexes (i) n'entrant pas dans le cadre des pénalités arrêtées conformément aux dispositions des articles 4.1.1 et 4.1.2 ci-après (ii), non prévu par d'autres dispositions spécifiques du CCCT et/ou ses Annexes (iii) et non encadré par l'Acte de transfert de droit lui-même pourra être sanctionné par l'application d'une **pénalité égale à la somme de 1/10.000^e du prix de vente** hors taxe défini à l'Acte de cession du Lot, par jour calendaire de retard à compter de la mise en demeure adressée par l'Aménageur au Constructeur de se conformer à ses obligations.

ARTICLE 4.1.1 – Pénalités dues en cas de manquement aux engagements figurant au Tableau des pénalités spécifiques du CCCT

Le non-respect de l'un ou l'autre des engagements pris par le Constructeur et/ou ses ayants-droits au titre du Tableau des pénalités spécifiques du CCCT pourra donner lieu à l'application d'une pénalité spécifique déterminée pour chaque engagement figurant dans ledit Tableau fourni par l'Aménageur en **Annexe n°1**.

A cet effet, l'Aménageur pourra requérir du Constructeur, à première demande, et dans les conditions prévues par ledit Tableau des pénalités spécifiques des justificatifs lui permettant de contrôler le respect de chaque engagement identifié au sein du Programme de construction.

ARTICLE 4.1.2 – Pénalités dues en cas de manquement aux engagements pris par le Constructeur dans le Tableau des engagements du constructeur

Le Constructeur formulera des engagements spécifiques à son projet dans son offre. Ils pourront concerner des sujets relatifs à l'innovation, aux espaces partagés, au foisonnement des places de parking... (liste non-exhaustive).

Ces engagements seront listés par le Constructeur lors de l'élaboration de son offre dans le **Tableau des engagements du constructeur** dont la trame est fournie par l'Aménageur en **Annexe n°1**. Le Tableau des engagements du constructeur sera ensuite annexé à la promesse de vente ou de location puis l'Acte de transfert de droits correspondant.

Lors de l'élaboration de son offre, le Constructeur précisera la nature des engagements et leur portée juridique (engagements 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 engagement concerné.

Le non-respect de l'un ou l'autre de ses engagements par le Constructeur et/ou ses ayants-droits pourra donner lieu à l'application d'une pénalité spécifique déterminée par le Constructeur pour chaque engagement décrit et intégré dans le Tableau des engagements du constructeur.

L'Aménageur pourra requérir du Constructeur, à première demande, et dans les conditions prévues par ledit Tableau des engagements du constructeur les justificatifs lui permettant de contrôler le respect de chaque engagement identifié au sein du Programme de construction.

Article 4.1.3 - Modalités d'application des pénalités

Sous réserve des procédures spécifiques applicables à certaines catégories de pénalités régies par d'autres dispositions du CCCT et ses annexes ou par l'Acte de transfert de droit lui-même (notamment les pénalités de chantier), en cas de non-respect de l'un ou l'autre des engagements, l'Aménageur adressera un courrier par lettre recommandée avec accusé réception dans lequel il mettra en demeure le Constructeur de satisfaire à ses obligations dans un délai précisé en fonction de la nature du manquement constaté.

L'Aménageur mettra notamment en demeure le Constructeur de satisfaire à ses obligations :

- dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du démarrage du chantier ;
- dans un délai de 3 mois en ce qui concerne l'achèvement des travaux de son Programme de Construction.

Dans l'hypothèse où, à l'issue de cette mise en demeure, le Constructeur ne se conformerait pas à l'engagement prévu, il pourra être fait application par l'Aménageur de la pénalité forfaitaire définie comme ci-avant précisée.

En outre, en vue de garantir le respect des engagements ayant déterminé la cession ou le transfert de droit, l'Aménageur pourra solliciter du Constructeur la remise d'une garantie à première demande (GAPD) d'un montant de 5% maximum du prix de vente ou de transfert de droit hors taxe. Les modalités précises de cette garantie ainsi que son montant seront définis dans la promesse de vente ou de transfert de droit puis dans l'Acte de cession correspondant.

ARTICLE 4.2 - Résolution de la vente

Dans l'une ou l'autre des deux hypothèses suivantes, savoir :

- soit le Constructeur n'a pas entendu donner suite aux prescriptions de la mise en demeure de se conformer aux engagements de respecter les délais fixés pour le démarrage et l'achèvement des travaux de son Programme de Construction ;
- soit le montant cumulé des pénalités dues par le Constructeur au titre des obligations prévues par le CCCT et ses Annexes – hors pénalités de chantier prévues à l'**Annexe 4** – et éventuellement par l'Acte de transfert de droit lui-même atteint 10% du prix de vente total hors taxe ;

L'Aménageur pourra, à son choix et sauf s'il en est disposé autrement par l'Acte de transfert de droit, prononcer la résolution de la Vente dans les conditions prévues ci-après, sans préjudice de son droit à obtenir des dommages et intérêts. L'Aménageur notifiera, par exploit d'huissier, sa décision au Constructeur.

ARTICLE 4.3 - Conditions de la résolution

Le Constructeur aura droit en contrepartie de la résolution, à une indemnité de résolution calculée comme suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10% du prix de cession au titre de dommages et intérêts forfaitaires. Ce

prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, quinze 15 jours avant la date de la résolution.

- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée. A défaut d'accord amiable, la plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, par un expert désigné d'un commun accord. En cas de désaccord sur le choix de l'expert, celui-ci pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur requête de la partie la plus diligente.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'Aménageur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

ARTICLE 4.4 - Résiliation du bail

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

ARTICLE 4.5 - Frais de résolution ou de résiliation

En cas de résolution de la vente ou de résiliation de l'acte de location, tous les frais seront à la charge du Constructeur.

S'il y a lieu de faire constater en référé l'application des présentes, l'affaire sera portée devant le référé du Tribunal de grande instance d'Évry.

ARTICLE 5 – Méconnaissance des dispositions d'ordre public du code de l'expropriation

Dans le cas où le Préfet aurait prononcé un arrêté d'utilité publique sur les terrains objet de la cession, les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par le Constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le **Titre 1** du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.411-3 du code de l'expropriation. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'Aménageur ou à défaut par le Préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

ARTICLE 6 – Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le Constructeur qu'après réalisation des constructions ou aménagements correspondant au Programme de construction visé à l'**Article 1** ci-dessus.

Toutefois, le Constructeur pourra obtenir l'agrément de l'Aménageur de procéder à la cession globale ou partielle des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des terrains est non encore utilisée, à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux

de construction et d'avoir à respecter l'ensemble des conditions prévues au présent cahier de charges et ses annexes.

Dans une telle hypothèse, la cession ou la location concernée fera l'objet d'un avenant au présent cahier des charges sur la demande du Constructeur à l'Aménageur qui devra l'avertir au moins trois (3) mois à l'avance de ses intentions.

L'Aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, soit exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou demander à ce que les terrains soient cédés à un constructeur désigné ou agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10%.

En cas de vente à un constructeur désigné ou agréé par l'Aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'Aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'Aménageur.

Le Constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du Constructeur lui-même.

En dehors de l'hypothèse prévue ci-dessus, aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire, ni dans le cas de toutes opérations immobilières au sein d'un même groupe de sociétés créées ou à créer.

ARTICLE 7 – Obligation de maintien de l'affectation du Programme de construction

ARTICLE 7.1 Engagement de maintien de l'affectation du Programme de construction

Après achèvement des travaux, le Constructeur sera tenu de ne pas modifier l'affectation prévue de son Programme de construction sans en avoir avisé l'Aménageur au moins deux mois à l'avance, et ceci pendant toute la durée de la ZAC.

L'Aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai de deux mois, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un Constructeur s'engageant à maintenir l'affectation pour l'ensemble de l'immeuble vendu, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

Chaque partie désigne un expert, sauf, en cas de carence de l'une des parties, à ce que l'expert soit désigné en référé par le Président du Tribunal compétent saisi par l'autre partie. En cas de désaccord entre les experts, un tiers expert sera désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal compétent, dans les conditions précisées ci-dessus.

Certains programmes de construction présentant des enjeux particuliers en matière programmatique (locaux commerciaux en rez-de-chaussée, logements destinés à des propriétaires occupants...) pourront faire l'objet d'une clause spécifique à l'effet de fixer les engagements du Constructeur en matière

d'affectation et d'exploitation desdits locaux. Dans une telle hypothèse, la clause de maintien de l'affectation spécifique sera introduite dans l'Acte de cession, ou le cas échéant au sein de l'**Annexe n°1** du présent cahier des charges et primera les dispositions générales contenues aux trois premiers alinéas du présent article.

ARTICLE 7.2 Division de terrain

Les Terrains feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux Constructeurs publics ou privés.

Ces divisions étant opérées par l'Aménageur dans le cadre de la réalisation de la ZAC, elles n'entrent pas dans le champ d'application du régime du lotissement au sens du code de l'urbanisme en vertu des dispositions de l'article R442-1 c) du Code de l'urbanisme.

Toute division du Terrain supplémentaire faite par l'Aménageur à la demande du Constructeur, et à effectuer avant l'Acte de cession, sera exécutée aux frais exclusifs du Constructeur.

ARTICLE 8 – Servitudes

Les prescriptions générales du présent cahier des charges de cession de terrain, notamment les conditions générales d'aménagement et d'utilisation des lots devront être respectées par chaque Constructeur au sein de la zone à l'égard de l'Aménageur et pourront, selon les besoins et si l'Aménageur le décide, valoir servitudes réciproques entre plusieurs Lots.

En conséquence, chaque Constructeur des lots créés est réputé, par le seul fait de son acquisition ou de sa location consentir et accepter la constitution des servitudes suivantes :

- toutes servitudes actives et passives découlant du document d'urbanisme applicable (rapport, graphique, règlement et annexes) et du CCCT et de ses annexes.
- toutes les servitudes nécessitées par le passage sur le Lot concerné, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles, etc., telles qu'elles seront réalisées directement ou pour leur compte par l'Aménageur, la collectivité compétente, le concessionnaire de réseaux concerné, ou toute autre personne publique ou privée compétente et éventuellement par un autre Constructeur au sein de la zone. Le Constructeur devra supporter toute conséquence desdites servitudes, sans se prévaloir d'aucun droit à indemnité à ce titre.

Sauf mention expresse dans l'Acte de transfert de droits ou dans un document en découlant, toutes les prescriptions érigées en servitudes au titre du présent cahier des charges s'éteindront au jour de la suppression de la ZAC.

Le Constructeur s'engage à porter à la connaissance de ses hommes de l'Art, entrepreneurs, commettants chargés d'études, direction ou exécution des travaux, les obligations, sujétions et servitudes contenues dans le présent cahier des charges de cession de terrain.

Titre 2 - Droits et obligations des parties

ARTICLE 9 – Obligations à la charge de l'Aménageur en matière de réalisation des ouvrages et équipements

L'Aménageur exécutera, conformément aux règles du PLU applicable dans sa version en vigueur ainsi qu'aux dossiers organiques de la ZAC et notamment au dossier de réalisation et au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modificatifs, toutes les voiries, ouvrages, aménagement des espaces libres et réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités ou aux concessionnaires de réseaux compétents, soit à être remis aux organismes Constructeurs ou à la structure de gestion *ad hoc* prévue éventuellement au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'Aménageur sont définies dans le Cahier des limites générales de prestations (**Annexe n°2**) ainsi que dans le Programme de construction et précisions au CCCT (**Annexe n°1**).

Sous réserve de la fixation d'autres délais dans l'**Annexe n°1** susvisée, ou dans l'Acte de cession, l'Aménageur s'engage à exécuter :

- une voirie provisoire de chantier permettant l'accès au terrain cédé : dans un délai de quinze (15) jours suivant la signature de l'Acte de cession ou de location par le Constructeur ;
- une desserte définitive des bâtiments construits par le Constructeur (éventuellement hors couche de roulement définitive) au procès-verbal de réception du bâtiment et, dans l'hypothèse d'une utilisation des abords publics par le Constructeur dans un délai de 4 mois à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords publics des bâtiments concernés par cette desserte (NB : la libération est exigée 6 mois avant la réception du bâtiment), établi contradictoirement entre l'Aménageur et le Constructeur à la demande de ce dernier ;
- la couche de roulement définitive de la voirie dans un délai de 6 mois à compter du procès-verbal de réception du bâtiment et, dans l'hypothèse d'une utilisation des abords publics par le Constructeur, dans un délai de six mois à compter de la signature du procès-verbal de libération des abords publics prévu ci-dessus ;
- les traitements paysagers en fonction des périodes de plantation.

Il est toutefois précisé que les délais prévus ci-dessus ne sont opposables à l'Aménageur que pour autant que le Constructeur respecte les délais qui lui sont imposés par le présent CCCT et ses annexes et par l'Acte de cession.

Les délais prévus ci-dessus ne sauraient en outre être opposés à l'Aménageur notamment si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la survenance de l'une des causes légitimes suivantes :

- retards dans l'obtention des autorisations et/ou décisions administratives nécessaires à la réalisation des ouvrages qui ne résulteraient pas du fait de l'Aménageur ;
- retards résultant d'une grève générale ou particulière aux activités touchant l'industrie du bâtiment ainsi que celle affectant les transports et l'acheminement des fournitures et approvisionnements ;
- toute injonction administrative ou judiciaire de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux non imputable à l'Aménageur ;
- troubles résultant de cataclysmes naturels, hostilités, révolutions, incendies, inondations, intempéries, ainsi que les troubles ayant pour conséquence d'empêcher l'accès ou l'utilisation du terrain sur lequel les travaux doivent être réalisés ;
- défaillance, en particulier le redressement judiciaire ou la mise en liquidation judiciaire ou amiable, d'une entreprise participant aux travaux.
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode pandémique, et notamment celui lié à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour

y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode pandémique .

En cas d'inexécution par l'Aménageur des obligations visées ci-avant, dans les délais prévus par le CCCT et ses annexes, et sauf dispositions particulières de l'Acte de cession, le Constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à l'Aménageur une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de l'Aménageur.

ARTICLE 10 – Utilisation et entretien des voies, places et espaces libres publics ou collectifs

ARTICLE 10.1 - Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, l'Aménageur pourra interdire au public, et notamment au Constructeur, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées. Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément aux dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 10.2 - Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, le Constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des équipements ou ouvrages publics ou collectifs (voies, places, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc.), dans les conditions définies à l'**Annexe n°4 – Règlement de chantier** du présent CCCT, ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

En outre, le Constructeur participera au financement des équipements provisoires collectifs de chantier, dans les conditions définies en **Annexe n°4 – Règlement de chantier** du présent CCCT.

Les sommes dues à l'Aménageur seront comptabilisées par celui-ci et lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés dans les conditions définies dans l'**Annexe n°4 – Règlement de chantier**.

ARTICLE 11 – Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, techniques et environnementales

ARTICLE 11.1 – Opposabilité des règles du PLU et des dossiers de ZAC

Le Constructeur s'engage à respecter les dispositions du PLU ainsi que les dispositions des dossiers de création et de réalisation de ZAC ainsi que leurs modifications éventuelles.

En aucun cas la responsabilité de l'Aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

ARTICLE 11.2 – Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, techniques et environnementales

Les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, techniques et environnementales sont définies dans le présent cahier des charges et notamment à l'**Annexe n°1**.

Comme prévu à l'**Article 4.1.1**, certaines de ces prescriptions font l'objet de pénalités spécifiques définies par l'Aménageur et listées dans le Tableau des pénalités spécifiques au CCCT fourni en **Annexe n°1**.

Les choix architecturaux, urbains, paysagers, techniques et environnementaux relatifs au projet du Constructeur en liaison avec les espaces publics (façades, aménagements extérieurs, clôtures, etc.) devront avoir reçu l'accord de l'Aménageur préalablement à tout début d'exécution, par le biais des dossiers ci-dessous visés et de présentations d'échantillons ou de prototypes. Ces choix devront prendre en compte les objectifs de qualité architecturale, urbaine, paysagère, technique et environnementale de l'Aménageur, énoncés dans le présent CCCT et ses annexes.

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. Par conséquent, l'organisation de la présentation d'échantillons de façade se fera en phase APD, la présentation *in situ* de prototypes en phase PRO/EXE et associera un représentant de la Ville sur le territoire de laquelle le projet s'implante, un représentant de l'Aménageur et un représentant du groupement urbaniste de la ZAC.

Le prototype doit être de dimension suffisante pour apprécier l'ensemble des teintes, matériaux et éléments de façade. Il doit permettre d'évaluer leur aspect (qualité et pérennité), leur mise en œuvre et leur cohérence.

Toute modification qui pourrait intervenir après approbation des échantillons présentés devra faire l'objet d'une nouvelle présentation et devra obtenir l'accord de l'EPA Paris Saclay et de la Ville dans laquelle s'inscrit le projet.

Ces choix devront être coordonnés avec les choix effectués par l'Aménageur sur les ouvrages et aménagements publics, et portent notamment sur (**liste non exhaustive**) :

- les matériaux et revêtements utilisés sur le Terrain ; les éléments de mobilier et de signalisation sur les voiries et aménagements paysagers situés à l'intérieur du Terrain ;
- les dispositifs de restriction d'accès au Terrain, de clôture ou de surveillance du Terrain ;
- le nivellement du Terrain, son raccordement à l'espace public ;
- les plantations du Terrain ;
- les dispositifs d'éclairage des espaces extérieurs du Terrain, les projets de mise en valeur nocturne des bâtiments ;
- l'intégration des coffrets électriques et des armoires ou locaux techniques en général, la position et le traitement des tampons et des regards de visite ;
- l'intégration des dispositifs de radiodiffusion (antennes de téléphonie et d'Internet mobile notamment) et de réception (antennes TV hertziennes et satellitaires notamment) ;
- les enseignes commerciales, aménagements des terrasses et aménagements des vitrines ;

Le Constructeur sera tenu de participer avec ses maîtres d'œuvre à toute réunion de coordination organisée par l'Aménageur relative à la coordination architecturale, urbaine, paysagère, technique et environnementale sur la ZAC.

ARTICLE 11.3 – Démarche environnementale, labélisation et certification

L'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay entreprend le déploiement d'une stratégie de développement durable et responsabilité sociétale (DDRS) à l'échelle de l'OIN et de ses secteurs de projets, qui se décline également à travers ses opérations immobilières. Cette stratégie constitue un cadre pour guider les projets d'aménagement, en lien avec les ambitions nationales et locales pour atténuer et s'adapter à la crise climatique.

Dans la continuité du travail réalisé par l'Aménageur sur le territoire Sud du Plateau de Saclay, l'ensemble des opérations feront l'objet de labélisations et de certifications définies dans l'**Annexe n°1**.

A minima, le Constructeur suivra une démarche de labélisation ou de certification multicritères, conformément à la fiche de lot. Cet engagement a pour but de garantir la cohérence environnementale d'ensemble du projet immobilier et d'atteindre des niveaux de performances minimum sur l'ensemble des thématiques portées par la démarche.

En règle générale, et sans mention contraire de l'**Annexe n°1**, le Constructeur portera une certification HQE pour son projet immobilier, selon un profil défini par l'Aménageur et précisé dans la fiche de lot, en atteignant les performances suivantes :

- **Certification** : HQE Bâtiment Durable – niveau Excellent (7 à 9 étoiles). L'atteinte des niveaux suivants est requise :
 - Qualité de vie : 3 étoiles a minima,
 - Respect de l'environnement : 3 étoiles a minima,
 - Performance économique : 2 étoiles a minima.

ARTICLE 11.4 – Réduction de l'impact carbone des projets immobiliers

En ligne avec la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) portée par le Ministère de la transition écologique, l'EPA Paris-Saclay accompagne les enjeux de décarbonation de ses opérations d'aménagement et des bâtiments qui les composent. La décarbonation des opérations d'aménagement et de construction est un objectif majeur de l'Aménageur pour concevoir des quartiers de ville durables.

Les enjeux de la construction de la ville décarbonée s'anticipent, et seront suivis par l'Aménageur dès les premières phases de conception du bâti pour intégrer au mieux les performances du mode constructif, des matériaux utilisés et les principes d'efficacité énergétique.

A ce titre, l'EPA Paris-Saclay identifie un bilan carbone à respecter selon la typologie du bâti, exprimé dans l'**Annexe n°1**.

Conformément aux ambitions d'innovation de l'Aménageur et pour accompagner la transition écologique de la filière construction, le niveau d'exigence inscrit dans la fiche de lot dépassera le seuil fixé par la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

ARTICLE 11.5 – Préservation des ressources et biodiversité

Le Constructeur prend acte de l'état existant de la parcelle et justifiera de ses meilleurs efforts pour en préserver les qualités écologiques déjà présentes.

Par ailleurs, dans le cadre de l'opération de construction, le Constructeur veillera à limiter son impact sur les sols en favorisant la densité du projet et à promouvoir la qualité des écosystèmes plantés. Aussi, le Constructeur sera amené à respecter les objectifs fixés dans l'**Annexe n°1**.

L'**Annexe n°1** précise les prescriptions émises et dispositions attendues en termes de résultats et de moyens.

ARTICLE 11.6 – Economie circulaire

Dans une volonté de réduire et optimiser les flux de matières et de fluides dans la construction et l'exploitation des projets immobiliers, le Constructeur s'engage à identifier des démarches d'économie circulaire pertinentes pour le projet.

En particulier, l'Aménageur souhaite particulièrement porter, comme indiqué dans l'**Annexe n°1**. Cette liste n'est pas exhaustive :

- Le réemploi de matériaux dans la construction neuve, l'aménagement des espaces extérieurs et la réhabilitation (réemploi de matériaux de gros et second œuvre, des terres, des bétons...),
- La valorisation des urines humaines à des fins de fertilisation agricole,
- L'accompagnement des futurs usagers pour la promotion de pratiques circulaires (tri des déchets, réparation...).

ARTICLE 11.7 – Conception bioclimatique

Afin de garantir la durabilité des constructions, le Constructeur portera les principes de conception bioclimatique dès les premières phases de conception du projet (esquisses, APS, APD...), jusqu'à son terme (livraison).

Des études telles que la simulation thermique dynamique sont ainsi exigées par l'Aménageur à chaque phase de la conception du projet, et particulièrement à partir de la phase APS. Les exigences de rendu associées à chaque étude sont équivalentes à la phase d'avancement du projet, et n'ont pas vocation à être exhaustives à chaque étape. Dans les premières phases de projet, le Constructeur devra considérer l'ensemble de ces études comme des documents d'aide à la conception de son projet immobilier.

Par exemple, dans le cas de la simulation thermique en phase APS, il est demandé au Constructeur de tester les espaces (logements, bureaux...) les plus contraignants sur le plan du confort thermique au sein du projet immobilier. Les résultats obtenus doivent ainsi permettre de confirmer ou modifier le projet afin de répondre aux exigences de résultats établies dans l'**Annexe n°1**.

En cas de non-délivrance ou de non-complétude des études demandées, aux niveaux d'exigences requis pour chaque phase, l'Aménageur se réserve le droit d'appliquer les pénalités prévues par le présent CCCT.

Les principes de conception bioclimatique participent également au respect des ambitions de diminution du besoin énergétique du bâtiment, évoqués au point suivant du présent article, et ce afin de limiter le recours aux systèmes de production de chaud comme de froid. L'Aménageur attachera une vigilance particulière au respect de cet objectif et encourage le Constructeur à adopter une vision en coût global de son opération.

A cette fin, l'Aménageur prescrit des engagements de moyens et de résultats dans l'**Annexe n°1**. Ainsi, plusieurs engagements de moyens sont établis concernant l'enveloppe du bâtiment, l'isolation et le

traitement des ponts thermiques, l'étanchéité à l'air du bâtiment, les protections solaires (liste non exhaustive). Ces engagements permettent d'atteindre les objectifs de résultats exprimés par l'Aménageur par rapport notamment au Bbio réglementaire.

Dans cette logique, il sera attendu une attention particulière sur le taux de vitrage et l'orientation des bâtiments afin d'assurer un équilibre optimal entre le confort visuel, les apports solaires externes et la maîtrise des déperditions thermiques. La protection passive contre la surchauffe estivale sera particulièrement étudiée en adéquation avec les prescriptions urbaines et architecturales, en s'intéressant à la pérennité dans le temps des moyens de protections proposés.

ARTICLE 11.8 – Gestion de l'énergie

Les orientations stratégiques de l'aménageur concernant la gestion de l'énergie portent sur :

- la sobriété et la performance énergétique des bâtiments ;
- la production d'énergie locale renouvelable (chaleur, froid et électricité) et sa valorisation locale pour répondre aux besoins énergétiques du territoire ;
- l'innovation au service de la transition énergétique ;
une gestion intelligente des flux énergétiques aux échelles du quartier et du projet immobilier dans la perspective du développement d'un réseau intelligent multi-énergies ;

Pour répondre à ces principes, l'EPA Paris-Saclay met notamment en œuvre l'extension du réseau de chaleur de la ville de Versailles dans la ZAC Satory Ouest. **Le Constructeur aura l'obligation de s'y raccorder.**

ARTICLE 11.9 Sobriété et performance énergétique des bâtiments

11.9.1 Consommations énergétiques (réglementaires et non réglementaires)

Au-delà des principes de conception bioclimatique évoqués au point précédent du présent article, le Constructeur s'engage à travailler sur la sobriété et la performance des systèmes énergétiques mis en place dans le bâtiment.

Sur les consommations réglementaires, des seuils et objectifs de résultat sont définis par l'aménageur dans l'**Annexe n°1**.

Par ailleurs, le Constructeur évalue les consommations qui concernent les usages hors réglementation, selon les principes et méthodologies définis dans l'**Annexe n°1**. Le Constructeur s'engage, selon les résultats des évaluations menées, à étudier et mettre en œuvre des dispositifs d'optimisation énergétique relatifs aux consommations des usages non réglementaires. Le Constructeur s'engage de surcroît à garantir l'appropriation des différents systèmes énergétiques par les usagers du programme immobilier en leur fournissant l'accompagnement nécessaire à l'utilisation optimale des systèmes énergétiques (via des guides, formations, défi ou tout moyen nécessaire).

Enfin, l'Aménageur souhaite limiter sur ses opérations l'usage de systèmes de refroidissement actifs aux seuls besoins de process et aux espaces pour lesquels il est nécessaire de garantir en permanence des conditions de confort optimales (espaces de représentation notamment). Le Constructeur s'engage ainsi à étudier et, le cas échéant, mettre en œuvre tout moyen de rafraîchissement permettant d'éviter la climatisation de confort, en proposant par exemple des systèmes adiabatiques, de sur-ventilation mécanique, etc. (liste non exhaustive). L'**Annexe n°1** précise si la climatisation de confort et le refroidissement de confort sont totalement proscrits pour tout usage de confort sur le lot immobilier.

11.9.2 Obligation de commissionnement

Dans les conditions déterminées dans l'**Annexe n°1**, le projet immobilier porté par le Constructeur fait l'objet d'une obligation de commissionnement.

Le commissionnement du bâtiment vise à se doter de moyens de suivi, de vérification et de correction suffisants pour garantir l'atteinte d'une performance énergétique visée. Les performances à atteindre sont déterminées dans la fiche de lot.

Cette obligation consiste à recourir à un agent de commissionnement, qui interviendra depuis la phase esquisse et jusqu'à 2 ans après la livraison du bâtiment au moins. Après la livraison du bâtiment, il s'agit de disposer des capacités à suivre les performances réelles des bâtiments à travers un niveau d'instrumentation du bâtiment adapté.

Cet agent de commissionnement sera de préférence désigné de manière indépendante en assistance au Constructeur, mais pourra, le cas échéant, faire partie du groupement de conception. Il devra disposer des compétences techniques nécessaires à la réalisation d'une mission de commissionnement.

Durant les différentes phases du projet, l'agent de commissionnement se charge de :

- la définition et la répartition des tâches à exécuter par les différents intervenants (maîtrise d'œuvre et entreprise) ;
- la vérification de l'exécution de ces tâches et leur validation au regard des objectifs de performance du projet ;
- le suivi des réserves à livraison éventuellement formulées dans le cadre de ces vérifications.

11.9.3 Garantie de performance énergétique (pour les bâtiments concernés par cette disposition, tel qu'indiqué en Annexe n°1

Le Constructeur s'engage sur la performance énergétique du projet immobilier depuis sa conception jusqu'à ses 2 premières années d'exploitation. Cette obligation vise à asseoir l'ambition de limiter les consommations énergétiques du projet et également de maîtriser l'impact économique de l'énergie pour ses habitants et usagers.

En cas d'incapacité du Constructeur à atteindre la performance annoncée lors des 2 premières années de fonctionnement du bâtiment, les pénalités définies au moment de la promesse synallagmatique de vente (PSV) pourront être appliquées.

Les engagements aux différentes phases du projet :

Dans le cadre de son offre et en conformité avec l'**Annexe n°1**, le Constructeur a proposé des valeurs engageantes de performance énergétique. Ces valeurs serviront de référence pour les phases suivantes du projet. Le Constructeur esquissera également les facteurs d'influence sur les consommations énergétiques. Il est également attendu une première description des moyens techniques permettant d'atteindre la performance visée, cette adéquation entre l'objectif de performance et les objectifs de moyens sera particulièrement étudié par l'Aménageur et son conseil.

Au jour de la signature de la promesse de vente ou de location, sur la base de la valeur engageante prise dans la phase offre, le Constructeur proposera également les formules de correction en lien avec les paramètres d'influence identifiés durant la phase offre. L'ensemble de ces valeurs définitives auront fait l'objet de discussions en amont entre le Constructeur et l'Aménageur, accompagnés chacun de leurs conseils. Les montants des pénalités en cas de dépassements de ces valeurs seront établis dans le cadre de la promesse de vente. Ces valeurs pourront faire l'objet d'une actualisation au jour de la signature de l'Acte de cession ou de location, d'un commun accord entre le Constructeur et l'Aménageur.

Au cours de la réalisation du projet, les éventuelles évolutions des valeurs et formules de corrections prises lors de la signature de l'Acte de cession devront systématiquement faire l'objet de négociation avec l'Aménageur et son conseil. Ces évolutions ne pourront pas traduire une diminution volontaire de la qualité constructive et pourront seulement traduire des détails techniques identifiés et des évolutions des hypothèses à l'avancement des phases de conception et de réalisation.

Périmètre de la garantie de performance énergétique :

L'**Annexe n°1** précise si tout ou partie du lot immobilier fait l'objet d'un engagement pour garantie de performance énergétique.

La garantie de performance énergétique portera sur un ensemble de consommations énergétiques spécifique à la typologie des bâtiments.

Dans le cadre des logements collectifs, les consommations de chauffage et d'ECS s'entendent à l'échelle du bâtiment, sur la base des systèmes de comptage en sous-station technique particulière du réseau de chaleur et de froid. L'agrégation des consommations de l'ensemble des logements devra être compatible avec le règlement de protection des données individuelles.

En cas de non-respect des obligations prises par le Constructeur au terme du présent engagement de performance énergétique ou en cas d'incapacité du Constructeur à atteindre la performance annoncée lors des 2 premières années d'exploitation du bâtiment, le Constructeur sera redevable des pénalités qui auront été définies dans l'acte de transfert de droits.

11.9.4 Production d'énergie locale renouvelable : obligation relative à l'intégration d'un système photovoltaïque

L'Aménageur préconise que la conception du bâtiment intègre un système photovoltaïque afin de produire une électricité d'origine renouvelable et locale. Dans une logique de limitation de l'impact foncier des équipements de production d'électricité, ce système photovoltaïque devrait s'intégrer en toiture du bâtiment.

Dans ces conditions, le Constructeur veillera à optimiser l'implantation, la disposition et l'inclinaison des panneaux sur les toitures. Ces panneaux devront être intégrés du point de vue architectural et urbain et seront situés sur les toitures les plus hautes des bâtiments.

Forme de valorisation de l'électricité produite :

L'une des orientations stratégiques pour la gestion de l'énergie consiste en une valorisation locale de l'électricité photovoltaïque produite. Le Constructeur est donc encouragé à choisir pour forme de valorisation de l'électricité produite l'autoconsommation individuelle ou collective. Néanmoins, dans le

cas où la mise en place de cette forme de valorisation n'est pas possible, il sera possible d'opter pour une injection sur le réseau pour l'électricité produite.

Complémentarité avec d'autres usages en toitures :

L'intégralité des toitures auront un ou plusieurs usages (rétention de l'eau à la parcelle, production d'électricité renouvelable, accessible aux occupants/publics...). Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur les mêmes surfaces pour en tirer des bénéfices mutuels. Il est notamment possible de favoriser la rétention de l'eau à la parcelle par la mise en œuvre de toitures végétalisées au-dessus desquelles peuvent être installés des panneaux photovoltaïques, assurant une maîtrise des températures en sous-faces des panneaux.

Production alternative d'électricité :

Dans le cas d'une proposition de production alternative d'électricité, il sera démontré que la puissance et la production annuelle sont équivalentes à celles de l'installation telle que décrite dans l'**Annexe n°1** (en prenant une hypothèse de productibilité annuelle de 1050 kWh/kWc.an).

Ces 2 critères d'évaluation pourront cependant être modulés en fonction des technologies présentées et de la démonstration de leurs autres bénéfices par rapport au photovoltaïque (simultanéité de la production avec les besoins du bâtiment pour favoriser l'autoconsommation par exemple).

ARTICLE 12 – Obligation de raccordement au réseau de chaleur

Un réseau de chaleur performant faisant appel à des énergies renouvelables et de récupération sera réalisé par la collectivité d'ici [XXX].

Dans le cas où l'Annexe n°1 impose le raccordement du ou des lots au réseau de chaleur :

- Le Constructeur sera tenu de s'y raccorder dans les conditions définies au sein d'un document qui sera produit à l'horizon 2024.
- Le raccordement au réseau de chaleur se fera aux frais du Constructeur.
- Le raccordement au réseau de chaleur sera obligatoire pour l'ensemble des besoins thermiques non couverts par des énergies renouvelables ou de récupération produites localement sur le terrain cédé. A ce stade, sont concernés par cette obligation les besoins liés au chauffage du Constructeur, pour l'ensemble des surfaces du projet, y compris les locaux à usage commercial le cas échéant. Cette obligation s'applique dans les limites des capacités techniques du réseau.

ARTICLE 13 – Clôture et mitoyenneté

En l'absence de dispositions particulières prévues aux annexes du CCCT, tout Constructeur d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par l'Aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager du Constructeur. Les frais d'installation de cette clôture seront supportés par le Constructeur du Lot.

ARTICLE 14 – Bornage

Sauf dispositions contraires figurant dans la promesse de vente ou de location, l'Aménageur procédera préalablement à l'Acte de cession, au bornage du terrain cédé ou loué.

Le Constructeur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord exprès préalable de l'Aménageur.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

ARTICLE 15 – Desserte des terrains cédés ou loués

La limite des prestations dues par l'Aménageur et la définition des obligations du Constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un cahier des limites générales de prestations (**Annexe n°2**) et dans les limites de prestations particulières définies dans le programme de construction et précisions au CCCT (**Annexe n°1**).

Les ouvrages à la charge de l'Aménageur seront réalisés par celui-ci conformément aux règles du PLU dans sa version en vigueur, ainsi qu'aux documents organiques de la ZAC dont le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC, et dans les délais fixés à l'**Article 9**.

Le raccordement par le Constructeur aux voies et réseaux pourra être refusé par l'Aménageur ou la collectivité ou l'organisme compétent si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés. Un courrier de notification de ce refus sera alors transmis au Constructeur par la ou les autorités compétentes.

En aucun cas, l'Aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans pour permettre la réalisation du Programme de Construction de chaque Constructeur.

ARTICLE 16 – Branchements et canalisations

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'Aménageur à la collectivité intéressée ou aux sociétés Constructeurs, le Constructeur devra, suivant le calendrier défini d'un commun accord entre l'Aménageur et le Constructeur et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, et à ses éventuels modificatifs, se brancher à ses frais sur les réseaux divers et canalisations, établis par l'Aménageur, et conformément aux projets approuvés par le service compétent, tel que décrit dans l'**Annexe n°2 – Cahier des limites générales de prestations**.

Il aura notamment le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le Constructeur est réputé connaître.

Le Constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concessionnaires des réseaux intéressés.

Après remise des ouvrages par l'Aménageur, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 17 – Établissement et suivi des projets du Constructeur, coordination des travaux

ARTICLE 17.1 – Établissement des projets du Constructeur

Un programme de construction et précisions particulières au lot définit l'utilisation du terrain cédé ou loué (**Annexe n°1**).

Le Constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'Aménageur et lui communiquera le projet définitif pour avis préalablement au dépôt de la demande de permis de construire et à chaque étape du projet dans les délais fixés à l'**Article 2** ci-dessus.

Les dossiers comporteront toutes les pièces visées dans le tableau de l'**Article 17.2** ci-dessous.

L'Aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions ont été observées et que le Programme de construction que le Constructeur se propose de réaliser ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins. L'Aménageur pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par l'Aménageur ne saurait engager sa responsabilité, le Constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

Le Constructeur sera tenu de participer avec ses maîtres d'œuvre à toute réunion de coordination organisée par l'Aménageur relative à la coordination architecturale, urbaine, paysagère, technique et environnementale et de travaux sur la ZAC.

ARTICLE 17.2 – Transmission des documents de projet à l'EPA Paris-Saclay

Les tableaux ci-après listent les documents à remettre à l'EPA Paris-Saclay à chacune de étapes du projet.

L'EPA Paris-Saclay se réserve le droit de compléter cette liste à chacune des phases pour faciliter l'analyse du projet.

Cette liste est indépendante des pièces règlementaires nécessaires à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour rappel, le dossier de permis de construire doit être transmis dans leur intégralité à l'EPA Paris-Saclay pour être analysé en vue de l'autorisation de dépôt (cf. **Article 2** du présent CCCT) et la même procédure doit être suivie pour les permis de construire modificatifs.

En phase chantier, en cas d'évolution d'une pièce, l'Aménageur est susceptible de demander la présentation de cette dernière pour suivi.

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

Documents généraux							
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.	ESQ	APS	APD	PRO	DCE	DROC	DAACT
<u>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.</u>							
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 : porche, façade, hall, jardin, etc. ; type de matériel, niveaux d'éclairement, 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>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).</p> <p>(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.).</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 ; – 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 							

<ul style="list-style-type: none"> – 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><u>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.</u></p>	ESQ	APS	APD	PRO	DCE	DROC	DAACT
Plan de RDC							
Plan des sous-sols							
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><u>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.</u></p>	ESQ	APS	APD	PRO	DCE	DROC	DAACT
<p>Plan de synthèse des réseaux précisant les côtes altimétriques (fil d'eau, etc.)</p> <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							
Fiches de suivi technique réseau de chaleur dûment complétée							

Energie, carbone et environnement							
<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><u>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.</u></p>	ESQ	APS	APD	PRO	DCE	DROC	DAACT
<p>Notice environnementale globale 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Labélisations et certifications (engagement sur les niveaux de labels et certifications, audits de certification). – 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 et produits, 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 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.							
– 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...).							
Notice de production PV : étude de faisabilité technico économique, mesures conservatoires, description de l'installation photovoltaïque (notice technique et plans), dossier d'entretien de l'installation photovoltaïque etc. selon la méthodologie détaillée dans l'Annexe n°1.							
Notice sur la performance environnementale des panneaux installés							
Cas d'une solution alternative de production électrique : étude d'équivalence technique avec une solution photovoltaïque (puissance, production annuelle, avantages...), étude de faisabilité technico économique, description de l'installation de production (notice technique et plans), dossier d'entretien de l'installation de production électrique etc.							
Tableau des indicateurs de de suivi environnemental							
Niveaux de consommation mesuré et mesures correctives mises en œuvre en cas d'écart par rapport aux évaluations.							

Calendrier							
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	DROC	DAACT
Calendrier prévisionnel des études et des travaux							

Commissionnement							
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	DROC	DAACT
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.							
Préparation du plan de commissionnement <ul style="list-style-type: none"> • Liste des études à réaliser par la maîtrise d'oeuvre ; • Niveau de détail attendu dans les rendus aux différentes phases 							
Plan de commissionnement							

Chantier (cf. Article 2 et Annexe n°4)							
<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><u>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.</u></p>	ESQ	APS	APD	PRO	DCE	DROC	DAACT
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).							
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 ; comptes-rendus des RDV avec la MEIF, etc.).							
Le Constructeur remettra à l'Aménageur une copie de la DROC au jour de son dépôt en mairie.							
Le Constructeur remettra à l'Aménageur une copie de la DAACT au jour de son dépôt en mairie.							
<p>Rapport final de commissionnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • essais effectués • résultats des mesures de contrôle • problèmes rencontrés et actions correctives mises en oeuvre. 							

ARTICLE 17.3 - Contrat de maîtrise d'œuvre

Le Constructeur a aussi obligation de transmettre à l'Aménageur, au plus tard au moment du dépôt du dossier de demande de permis de construire, une copie du contrat de maîtrise d'œuvre en mission complète présentant un taux d'honoraire conforme à celui présenté initialement en phase d'offres.

ARTICLE 17.4 - Maquette numérique

Le Constructeur a aussi obligation de participer aux outils de communication et de représentation mutualisés du Campus urbain et de l'Opération d'intérêt national de Paris-Saclay. Ces obligations sont spécifiées dans l'**Annexe n°3**.

Il est précisé ici toutefois que le Constructeur doit fournir une maquette numérique 3D, selon le format prédéfini et les prescriptions spécifiées en **Annexe n°5**. Cet outil permettra une valorisation commune optimale, et compatible avec le socle 3D du campus mis en place par l'EPA Paris-Saclay. À défaut d'être réalisés par le prestataire de l'EPA, ces modèles 3D devront être validés par celui-ci afin de garantir leur bonne intégration dans le socle 3D via le respect des contraintes 3D qui lui sont propres. Ce document est à transmettre au plus tard avant le dépôt du dossier de demande d'autorisation de permis de construire.

ARTICLE 17.5 - Coordination des travaux

Les conditions de coordination des travaux sont spécifiées dans l'**Annexe n°4 – Règlement de chantier**.

Notamment, le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

Le constructeur fournira les plans de recollement et les épreuves justifiant que les travaux ont été réalisés dans les règles de l'art.

ARTICLE 17.6 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du Constructeur, organisation des chantiers, coordination des travaux, réception des constructions, dépôt de garantie

Le Constructeur devra se conformer aux dispositions d'organisation et de financement des chantiers dans les conditions définies par l'**Annexe n°4 – Règlement de chantier**.

Pour le bon fonctionnement des dispositions relatives à l'organisation des chantiers, le Constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de son (ses) bâtiment(s) et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés, et sous sa responsabilité et la communication de la copie des dispositions du CCCT pertinentes.

Article 17.7 - Coordonnateur SPS

Le Constructeur devra procéder à la désignation d'un coordonnateur Sécurité et protection de la santé dans les conditions de la réglementation en vigueur et notamment les articles L.235-4 du code du Travail. Les travaux du Constructeur se réalisant dans le cadre d'une opération d'aménagement, il devra se rapprocher du coordonnateur SPS de la ZAC, sans que celui-ci ne puisse intervenir pour son compte.

ARTICLE 17.8 - Intervention du géomètre de l'Aménageur et concordance du projet

À tout moment le géomètre de l'Aménageur aura la possibilité de contrôler l'implantation des ouvrages du Constructeur. Cette intervention sera exécutée aux frais de l'Aménageur.

ARTICLE 18 – Informations sur la nature du sol et réalisation d'études préalables

Sous réserve des clauses spécifiques qui pourraient être prévues dans la promesse de vente ou de location et reprises dans l'Acte de cession ou de location correspondant, avant d'entreprendre tous travaux de construction, le Constructeur sera réputé avoir pris lui-même connaissance des lieux (sol et sous-sol) et sa responsabilité sera pleine et entière, notamment en ce qui concerne les études de sol,

les sondages à exécuter, les fondations à prévoir et d'une manière générale la bonne tenue des bâtiments et des ouvrages.

Le Constructeur devra faire exécuter, à ses frais, toutes les investigations relatives à la qualité sanitaire des sols, les études géologiques et hydrogéologiques nécessaires à la bonne conception et à la bonne implantation de ses ouvrages (notamment les ouvrages en sous-sol) de façon à ne pas dégrader le fonctionnement et la circulation des éventuelles nappes phréatiques.

Les études géotechniques permettant la conception et le dimensionnement des fondations des ouvrages seront réalisées par le Constructeur, à ses frais.

Les travaux spéciaux, à savoir les travaux préparatoires à la mise en état des sols, éventuels confortements des sols, sujétions techniques découlant de la nature du sous-sol ou de la présence de nappes phréatiques à protéger, seront pris en charge par le Constructeur et à ses frais.

Des autorisations ponctuelles d'accès et d'intervention pourront être accordées au cas par cas au Constructeur, préalablement à la signature de l'Acte de cession ou de transfert de transfert en vue notamment de lui permettre de réaliser les études préalables nécessaires à son futur Programme de construction.

ARTICLE 19 – Conservation des arbres existants et Plantations

Les arbres existants à l'intérieur du périmètre défini par le plan de cession, lorsqu'ils sont à conserver, seront précisés dans l'**Annexe n°1**. Leur maintien relève de la responsabilité du Constructeur et de ses commettants.

Le dossier de demande de permis de construire devra répertorier les arbres conservés ainsi que leurs caractéristiques (essence, force).

L'inventaire visé ci-dessus sera établi dans le cadre des dispositions des documents d'urbanisme opposables, sous le contrôle de l'architecte urbaniste coordinateur du projet.

Dans ces conditions, les arbres arrachés ou ayant subi des dommages seront remplacés par des sujets de même valeur par les soins du Constructeur, et à ses frais.

ARTICLE 20 – Insertion par l'emploi et la formation

Dans un souci de promotion de l'emploi et de lutte contre l'exclusion, l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay souhaite que le Constructeur propose une action d'insertion qui permette l'accès ou le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.

ARTICLE 20.1 – Nombre d'heures

Le Constructeur devra faire réaliser 5% d'heures d'insertion, calculées à hauteur de 5% minimum des heures travaillées (HT).

Le taux d'effort d'insertion sera traduit par le Constructeur en nombre d'heures d'insertion à réaliser dans les marchés ou contrats qui seront signés pour mettre en application les dispositions du présent article en collaboration avec le facilitateur des clauses sociales cité à l'**Article 22.3**.

Au-delà de l'exigence de réalisation d'heures d'insertion, l'EPA Paris-Saclay souhaite que l'exécution de la clause d'insertion apporte une réelle plus-value que ce soit aux entreprises qu'au(x) bénéficiaire(s) de la clause.

Ainsi cette clause doit permettre au(x) bénéficiaire(s) d'acquérir une expérience professionnelle réelle sur la base non seulement des formations apportées (par l'entreprise ou par les opérateurs de l'insertion), du tutorat mis en place mais aussi des tâches confiées, leur niveau de difficulté pouvant évoluer au fur et à mesure de l'exécution du marché. Ainsi, une évaluation régulière doit pouvoir être réalisée avec le(s) bénéficiaire(s).

Le(s) bénéficiaire(s) pourront bénéficier durant la période du marché de l'accompagnement tant des opérateurs d'insertion que du pouvoir adjudicateur au travers de son facilitateur, des aides à la formation, des prestations du service public de l'emploi (Pôle Emploi, Maison de l'Emploi, Mission Locale, CCAS...).

Par conséquent, pour la rédaction de la clause sociale d'insertion, le Constructeur devra se conformer au modèle établi et utilisé ci-dessous par l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay, et ce pour les marchés qui seront passés dans le cadre de la réalisation de l'opération :

« Article X Action d'insertion professionnelle dédiée à des publics en difficulté

Article X.1 Nombre d'heures

Afin de promouvoir l'emploi des personnes en insertion et la lutte contre le chômage, les conditions d'exécution du marché comportent des éléments à caractère social : le(s) titulaire(s) s'engage(nt) à réaliser une action d'insertion de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.

Un nombre d'heures de travail sera réservé à l'insertion de publics en difficulté à hauteur de 5% minimum des heures travaillées (HT).

Le nombre d'heures de travail réservé à l'insertion est : XX

Article X.2 L'éligibilité des publics

Pour ce faire, l'entreprise s'appuie sur le facilitateur clause d'insertion désigné ci-après afin de valider l'éligibilité du public et la réalisation des heures d'insertion.

Sont éligibles aux clauses sociales d'insertion et de promotion de l'emploi :

- *les demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription au chômage),*
- *les allocataires du RSA (en recherche d'emploi) ou leurs ayants droits,*
- *les publics reconnus travailleurs handicapés, au sens de l'article L 5212- 13 du code du Travail, orientés en milieu ordinaire et demandeurs d'emploi,*
- *les bénéficiaires de l'Allocation Spécifique de Solidarité (ASS), de l'Allocation d'Insertion (AI), de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), de l'Allocation d'Invalidité,*
- *les jeunes de moins de 26 ans, diplômés ou non, sortis du système scolaire ou de l'enseignement supérieur depuis au moins 6 mois et s'engageant dans une démarche d'insertion et de recherche d'emploi,*
- *les demandeurs d'emploi senior (plus de 50 ans)*
- *les personnes prises en charge par les Structures d'Insertion par l'Activité Économique (SIAE) définies à l'article L-5132-4 du code du travail, les personnes prises en charge dans des dispositifs*

particuliers notamment les Etablissements Publics d'Insertion de la Défense (EPIDE), les Ecoles de la deuxième Chance (E2C), ainsi que les personnes en parcours d'insertion au sein des GEIQ...

- *en outre, le facilitateur peut valider d'autres personnes rencontrant des difficultés particulières sur avis motivé de Pôle emploi, des Maisons de l'Emploi, des Plans Locaux pluriannuels pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE), des Missions Locales, ou des Maisons Départementales des Personnes Handicapées (MDPH).*

Tous les publics décrits ci-dessus sont éligibles quelles que soient les structures qui portent leur contrat de travail.

L'éligibilité des publics doit être établie préalablement à leur mise à l'emploi par le Facilitateur

Article X.3 Les modalités de l'insertion

Le titulaire désignera un référent qui sera l'interlocuteur privilégié du facilitateur.

Dans le cadre de son engagement, plusieurs modalités d'exécution sont offertes à l'entreprise :

- *1ère possibilité : l'embauche directe (CDI, CDD, contrats aidés, contrats en alternance) ;*
- *2ème possibilité : la sous-traitance ou la cotraitance d'une partie des prestations à une structure d'insertion par l'activité économique ou une structure du handicap. Le titulaire sous-traite à une entreprise ou un chantier d'insertion, une entreprise d'insertion par le travail indépendant (EITI) ou un travailleur indépendant handicapé (TIH) une entreprise adaptée ou un ESAT, qui, employant le public-cible, met en œuvre l'action d'insertion. Les régies de quartiers peuvent aussi être mobilisées ;*
- *3ème possibilité : la mise à disposition de personnel par une association intermédiaire, une entreprise de travail temporaire d'insertion, une entreprise de travail temporaire (dans le cadre de l'arrêté du 28 novembre 2005 étendant les dispositions de l'accord national relatif à la mise en œuvre de l'article L.1251.7 du code du travail), une entreprise de travail temporaire adapté (ETTA) ou un groupement d'employeurs pour l'insertion ou la qualification (GEIQ).*

A noter, la valorisation :

- *des heures de formation réalisées dans le cadre de contrats en alternance, de contrats de travail classiques ou de contrats de mise à disposition au bénéfice des salariés de faible niveau de qualification ;*
- *du temps de travail dans le cadre du dispositif « Période de Mise en Situation en Milieu Professionnel » (PMSMP) selon faisabilité et dans la limite de 70 heures par an.*

Le titulaire reste l'unique et seul responsable de l'exécution de la clause d'insertion vis-à-vis du maître d'ouvrage.

Si une partie des prestations est sous-traitée, le titulaire du marché s'engage à faire respecter la condition d'exécution relative à l'insertion par son sous-traitant si celui-ci est concerné au vu des prestations qui lui sont confiées.

La part des heures d'insertion sous-traitées doit l'être à due proportion de la part d'activité sous-traitée.

Article X.4 L'accompagnement de l'action

Pour ce faire, l'entreprise s'appuie sur le facilitateur désigné afin de valider l'éligibilité du public et la réalisation des heures d'insertion.

Le facilitateur/trice clause d'insertion de l'opérateur yvelinois ACTIVITY' – agence interdépartementale d'insertion Yvelines/Hauts-de-Seine - accompagnera les entreprises attributaires :



Financé par le Fonds
social européen dans le
cadre de la réponse de
l'Union à la pandémie de
COVID-19

Cofinancé par
l'Union
européenne

Emmanuel de SCORRAILLE

Facilitateur

Agence d'insertion Hauts-de-Seine & Yvelines

Tél. : 06 98 82 26 65

Mail : edescorraille@agence-activity.fr

Bureaux : 57 Rue des Longues Raies, 92000 Nanterre - 11 avenue du Centre, 78 280 Guyancourt

Adresse postale : 2 place André Mignot – 78 000 Versailles

En outre, le facilitateur a pour missions :

- *d'informer l'entreprise attributaire des modalités de mise en œuvre de la clause sociale ;*
- *d'accompagner l'entreprise dans la définition de ses besoins en matière de recrutement dans le cadre de la clause (définition des postes, des tâches, des compétences) ;*
- *d'identifier et de positionner, en lien avec les structures prescriptrices, le public susceptible de bénéficier des mesures d'insertion et organiser le suivi des publics en emploi ;*
- *d'informer et d'orienter le cas échéant sur l'offre d'insertion par l'activité économique (IAE) du territoire concerné par la spécificité du marché ;*
- *de suivre l'application de la clause et d'évaluer ses effets sur l'accès à l'emploi en liaison avec les entreprises.*

Article X.5 Le suivi et l'évaluation de l'action d'insertion

Le titulaire produit tous les mois, tous les renseignements relatifs à la mise en œuvre de l'action qu'il transmet au représentant au facilitateur en charge du suivi des actions d'insertion : contrat de travail, tableau mensuel de suivi des heures.

Ces dispositions feront l'objet d'un suivi en cours d'exécution du marché et d'une évaluation en fin d'exécution.

En cas de difficulté pour assurer son engagement, le titulaire doit informer le maître d'ouvrage par courrier recommandé avec accusé de réception. Dans ce cas, le facilitateur étudiera avec lui les moyens à mettre en œuvre.

En cas de difficultés économiques, établies par un faisceau d'indices, l'entreprise attributaire peut demander au pouvoir adjudicateur la suspension ou la suppression de la clause sociale d'insertion.

En cas de difficultés économiques qui se traduisent par le recours à de l'activité partielle, ou à l'engagement d'une procédure de licenciement pour motif économique, ou encore à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, le pouvoir adjudicateur annule la clause sociale d'insertion. »

Ces éléments doivent être repris dans l'acte d'engagement ainsi que dans les documents de consultation des entreprises.

Le refus caractérisé de transmission de ces renseignements peut entraîner l'application d'une pénalité prévue à l'**Article 20.5**.

En tout état de cause, le Constructeur doit informer l'EPA Paris-Saclay, par courrier recommandé avec accusé de réception, qu'il rencontre des difficultés pour assurer son engagement, afin que puissent être étudiés les moyens à mettre en œuvre pour parvenir aux objectifs.

À l'issue de l'exécution des marchés et contrats, lors de la réunion préalable à la réception des travaux, il est procédé, de façon contradictoire, au bilan de l'exécution de l'action d'insertion.

ARTICLE 20.2 - Facilitateur



Financé par le Fonds
social européen dans le
cadre de la réponse de
l'Union à la pandémie de
COVID-19

Cofinancé par
l'Union
européenne

Emmanuel de SCORRAILLE

Facilitateur

Agence d'insertion Hauts-de-Seine & Yvelines

Tél. : 06 98 82 26 65

Mail : edescorraille@agence-activity.fr

Bureaux : 57 Rue des Longues Raies, 92000 Nanterre - 11 avenue du Centre, 78 280 Guyancourt

Adresse postale : 2 place André Mignot – 78 000 Versailles

ARTICLE 20.3 - Pénalités et non-respect des obligations d'insertion

En cas de non-respect des obligations d'insertion, imputables au Constructeur, sera appliquée une pénalité de 60 euros par heure d'insertion non réalisée. Le nombre total d'heures d'insertion sera calculé sur la base du montant total hors-taxé des marchés qui seront passés pour l'exécution de la cession.

En cas d'absence ou de refus de transmission des renseignements propres à permettre le contrôle de l'exécution de l'action d'insertion et de formation, le Constructeur subira une pénalité égale à 100 euros par jour de retard à compter de la mise en demeure par le maître d'ouvrage.

ARTICLE 20.4 - Sous-traitance

Si une partie des prestations est sous traitée, le Constructeur s'engage à faire respecter la condition d'exécution relative à l'insertion par son sous-traitant si celui-ci est concerné au vu des prestations qui lui sont confiées.

ARTICLE 21 - Accès à la commande des TPE, PME et structures de l'ESS

ARTICLE 21.1

Le titulaire s'engage à faire exécuter par des petites et moyennes entreprises au sens de la recommandation 2003/361/CE du 6 mai 2003 concernant la définition des micro petites et moyennes entreprises, la part des prestations indiquée à l'Acte d'engagement. Les statuts de co-traitant, de sous-traitant direct ou indirect, de fournisseur sont pris en compte pour le calcul de la part d'accès ci-dessous.

Cette part de prestation ne peut être inférieure à 20% du montant de la part de main d'œuvre du marché.

Le respect de cet engagement est apprécié à la date de réception des travaux.

ARTICLE 21.2

Le titulaire transmet mensuellement à l'aménageur, s'agissant des prestations effectuées avant la réception des travaux, un document indiquant, pour le mois considéré ainsi que depuis la date d'entrée en vigueur du marché ou la date de notification :

- Le nom et les coordonnées des petites et moyennes entreprises impliquées ;
- Les missions qu'elles ont effectuées ou l'avancement des missions en cours d'exécution par leurs soins ;
- Le montant qui leur a été versé au titre de ces prestations et la part que ce montant représente dans le total des prestations.

Le format de suivi est communiqué au Titulaire à la notification du marché. Le dispositif d'accompagnement désigné par l'Aménageur, ainsi que le contact seront indiqués au titulaire à la notification du marché. Une réunion de mise en relation et lancement de la démarche développement de l'emploi sera organisé par l'Aménageur.

ARTICLE 21.3

En cas de difficulté pour respecter son engagement, le Titulaire doit, dès sa survenance, en informer l'aménageur par écrit.

Dans ce cas, l'aménageur étudiera avec le Titulaire, les moyens à mettre en œuvre pour parvenir aux objectifs, étant rappelé à cet égard que le Titulaire doit être force de propositions.

Titre 3 - Conditions de gestion des bâtiments, ouvrages, espaces extérieurs

ARTICLE 22 – Gestion, entretien des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs

Chaque Constructeur de terrain ou volume devra entretenir le ou les bâtiments et ouvrages qu'il aura édifiés et les espaces libres qu'il a aménagés en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Toutefois, si l'usage d'un ouvrage ou d'un espace extérieur est commun aux utilisateurs de plusieurs bâtiments, le Constructeur recherchera les meilleures solutions juridiques (ASL, AFUL, etc.) pour garantir la gestion optimale des ouvrages concernés (espaces extérieurs, réseau de chaleur, parkings, etc.).

S'agissant des immeubles soumis au statut de la copropriété et comportant des espaces verts communs et/ou des espaces d'usage commun, le Constructeur sera tenu d'insérer dans le règlement de copropriété initial toutes clauses nécessaires, d'une part, au maintien et, d'autre part, à l'entretien et/ou à la gestion régulière desdits espaces.

Le Constructeur devra justifier de l'insertion desdites dispositions au moyen de la production à l'Aménageur (i) du projet de règlement de copropriété au jour de la signature de l'Acte de vente du Lot concerné puis (ii) de la version définitivement arrêtée du règlement de copropriété au jour de la vente du dernier lot de copropriété de l'immeuble concerné.

Si les dépenses d'utilisation et d'entretien de ces ouvrages ou espaces extérieurs sont relativement importantes, le partage des dépenses entre les constructeurs des droits de construire des différents bâtiments pourra être imposé par l'Aménageur. Selon le cas, l'Aménageur définira dans les Actes de cession les modalités de ce partage de dépenses, ou s'en remettra à un accord entre les cessionnaires de droits de construire intéressés. Ces modalités de partage seront révisables à tout moment par un accord entre tous les détenteurs de droits de construire intéressés.

ARTICLE 23 – Litiges entre Constructeurs

L'Aménageur déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lot cédé, sauf celles qui découleraient des programmes à édifier sur le terrain et celles prescrites le cas échéant par le présent CCCT ou des mitoyennetés indiquées dans les actes de cession.

L'Aménageur demeurera subrogé dans tous les droits ou actions du Constructeur à l'égard des Constructeurs successifs du ou des lots cédés, jusqu'à terminaison des travaux, de façon à pouvoir exiger de tous les Constructeurs l'exécution des prescriptions imposées par le présent CCCT.

Tout litige entre propriétaires devra se résoudre directement entre eux.

ARTICLE 24 – Création d'associations syndicales libres

Dans le cas où il serait créé des équipements communs à un ou plusieurs Lots, l'Aménageur pourra créer une association syndicale libre régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004. Les statuts (ou un projet) de cette ASL seront annexés à l'Acte de cession.

Tout propriétaire ou copropriétaire d'un volume ou terrain faisant partie de l'ensemble immobilier concerné sera membre de droit de cette association.

Les statuts de l'association comporteront obligatoirement comme objet :

- l'établissement, la gestion, la surveillance, l'entretien, le remplacement et éventuellement le déplacement de tous les équipements communs à l'ensemble immobilier ;
- la charge d'assurer tous les services d'intérêt collectif ;
- la décision et l'exécution de tous travaux en vue d'assurer à l'ensemble des utilisateurs une jouissance de leurs droits aux services d'intérêt collectif aussi complète que possible.

L'ASL pourra, le cas échéant, être propriétaire de certains des équipements communs.

Il sera expressément prévu dans les statuts que, si les unités de propriété soumises à la gestion de l'association syndicale font l'objet d'une copropriété conformément à la Loi du 10 juillet 1965, ce sont les syndics qui représenteront les copropriétaires à l'assemblée générale et que, pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible du syndicat, le règlement de copropriété étant opposable à l'association syndicale.

En outre, les voix à l'assemblée générale ainsi que les frais et les charges de l'Association Syndicale seront obligatoirement répartis entre les syndicaux dans les statuts de l'Association.

ARTICLE 25 – Assurance

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle.

Le Constructeur doit souscrire une police responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité, du fait de tous dommages corporels, matériels et/ou immatériels causés à des tiers du fait de son activité ou des personnes, des biens mobiliers ou immobiliers, ou d'animaux affectés à l'exercice de ses prestations, dont il pourrait être déclaré responsable.

Le Constructeur devra, en cas de mutation, imposer à ses constructeurs et ayants droit successifs, l'obligation de s'assurer dans les mêmes conditions.

Il est également rappelé que les dispositions des articles 1792-1 et suivants du code civil lui font obligation tant pour le ou les bâtiment(s) et VRD tertiaires y afférents, de souscrire une police dommages-ouvrage le couvrant du fait de dommages de nature décennale.

Enfin, il s'oblige par ailleurs à demander aux entreprises qui interviendront sur le chantier, ses abords, ainsi que les terrains qui seront mis à sa disposition, les attestations d'assurance de responsabilité civile et, le cas échéant, de dommage ouvrage.

Tout manquement au respect des obligations contenues dans le présent article ne saurait engager la responsabilité de l'Aménageur.

ARTICLE 26 – Banque de données informatiques / SIG

En vue d'alimenter la banque de données informatiques sur la ZAC et le SIG, et afin de permettre une parfaite cohérence dans la présentation des données numériques du parcellaire, le Constructeur devra confier ses prestations topographiques à un géomètre-expert et les fournira à l'Aménageur au format suivant : DWG géoréférencé en projection RGF Lambert 93 CC49.

ARTICLE 27 – Droit à l'image et communication

Les dispositions et obligations du Constructeur en termes de communication sont précisées dans l'**Annexe n°3 – Concertation et communication** jointe au présent CCCT.



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