

# **Note de cadrage**

## **Accompagnant l'AAPC portant sur les lots de logements sociaux NE3 parcelles 1 et 2 et NF2a**

**Campus urbain Paris-Saclay  
Zone d'aménagement concerté de Moulon**

# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>I. LE CONTEXTE DU PROJET</b> .....	<b>4</b>
1. Le campus urbain Paris-Saclay.....	5
2. Le projet d'aménagement de.....	8
<b>2.1 Le contexte réglementaire</b> .....	<b>9</b>
<b>2.2 La stratégie d'aménagement</b> .....	<b>9</b>
<b>II. LES ENJEUX DES TROIS CONSULTATIONS</b> .....	<b>14</b>
2. Le contexte urbain de l'ilotNE et du.....	16
lot NF2a.....	16
3. L'ambition des consultations.....	19
<b>3.1 Habiter</b> .....	<b>19</b>
<b>3.2 Un projet exemplaire du point de vue environnemental</b> .....	<b>20</b>
<b>III. LA SELECTION DES ARCHITECTES SUR LES LOTS NE3 parcelles 1 et 2 ET NF2a</b> .....	<b>22</b>

# INTRODUCTION

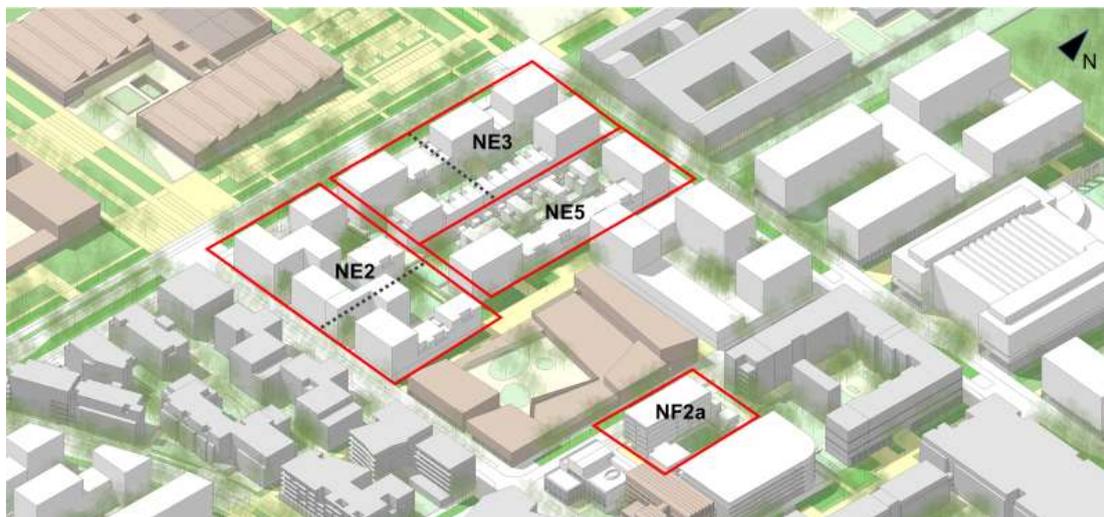
Afin de poursuivre la mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement du campus urbain, l'EPA Paris-Saclay a lancé le 17 mai 2019 trois consultations d'opérateurs **sur l'îlot NE et le lot NF2a de la ZAC de Moulon** en vue d'une cession de charges foncières pour un programme de logements libres et sociaux à destination des familles **d'environ 28 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Les consultations se situent à un moment charnière dans le développement du quartier de Moulon, notamment pour sa partie giffoise à l'ouest. La première phase a permis de constituer un premier cœur de quartier dans le secteur Joliot-Curie autour des établissements d'enseignement supérieur, existants, fraîchement installés comme CentraleSupélec (ouverture rentrée 2017) ou en cours d'installation comme l'Ecole Normale Supérieure Paris-Saclay (livraison 2019-2020), de plusieurs résidences étudiantes et d'une opération mixte de logements familiaux, étudiants et de commerces dénommée O'Rizon. Plusieurs équipements publics de proximité accompagnent la livraison de la première phase en 2019 : un groupe scolaire de 20 classes situé dans l'îlot NE ; une crèche de 55 berceaux située sur le lot JA ; un pôle d'accueil associatif et mairie annexe situé sur le lot JA ; un parking silo qui répond à plusieurs usages, privés et publics (livraison fin 2019).

Les lots NE2, NE3, NE5 et NF2a comprenant **au total environ 400 logements dont environ 176 logements sociaux** permettront de renforcer et diversifier l'offre de logements sur le quartier de Moulon.

Ce programme fait l'objet de trois consultations distinctes :

- Consultation 1 : LOT NE 2 (logement libre)
- Consultation 2 : LOT NE 5 (logement libre)
- Consultation 3 : LOT NE 3 parcelles 1 et 2 + LOT NF2a (logement social)



**Chacune des trois consultations se déroule en 2 phases successives :**

- Une phase de sélection des opérateurs (en cours) de logement social (NE3/NF2a) et de logement libre (NE2 et NE5).
- Une phase de sélection des maîtres d'oeuvre sur chacun(e) des lots / parcelles.
  - Le processus de sélection des maîtres d'oeuvre est initié en parallèle de la sélection des opérateurs, via le lancement d'un AAPC pour les 3 lots de logement social (NE3 parcelles 1 et 2 + NF2a) et d'un Appel à manifestation d'intérêt architectural pour les lots de logement libre (parution au plus tard dans le courant du mois de septembre 2019).

**L'AAPC qu'accompagne cette note de cadrage porte uniquement sur les lots de NE3 parcelles 1 et 2 (logement social) et NF2a (logement social et local médical).**

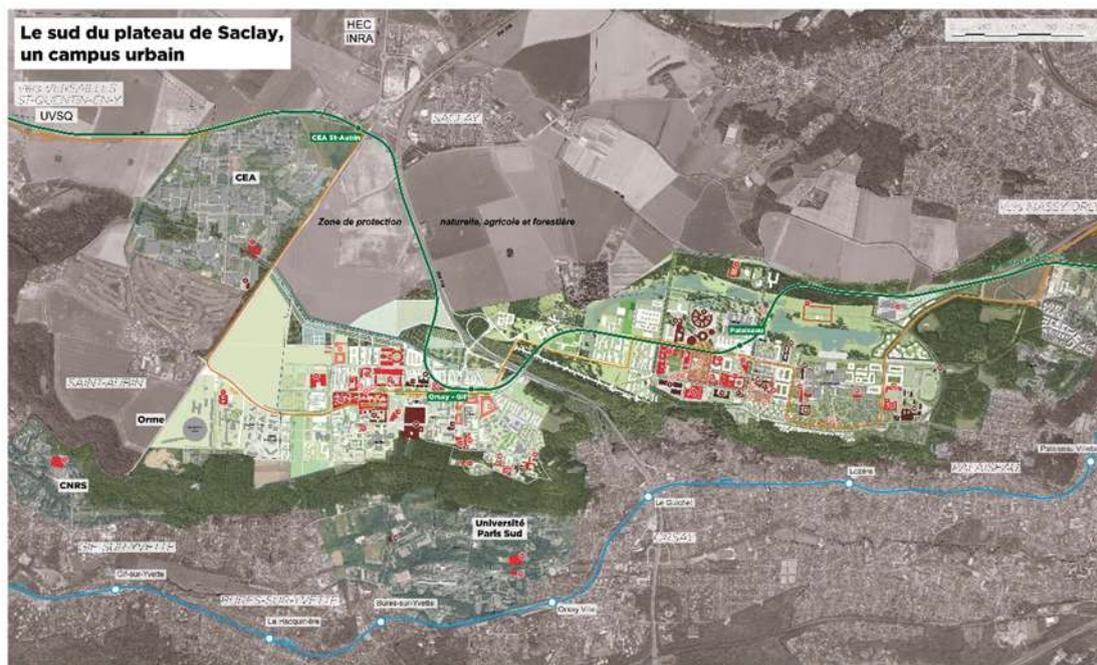
# **I. LE CONTEXTE DU PROJET D'AMENAGEMENT**

# 1. Le campus urbain Paris-Saclay

Le campus urbain constitue la pièce maîtresse du développement du cluster Paris-Saclay. Il est situé au sud du plateau de Saclay et inclut 3 grandes opérations d'aménagement :

- La ZAC de Moulon
- La ZAC de l'école Polytechnique
- La ZAC de Corbeville

Le campus urbain intègre également le campus de l'Université Paris-Sud dans la vallée de l'Yvette à Orsay et Bures-sur-Yvette pour lequel un schéma de cohérence urbaine et paysagère a été réalisé en 2018 par l'Université Paris-Sud en partenariat avec l'EPA Paris-Saclay, la Communauté d'agglomération Paris-Saclay et les villes de Bures-sur-Yvette et d'Orsay.

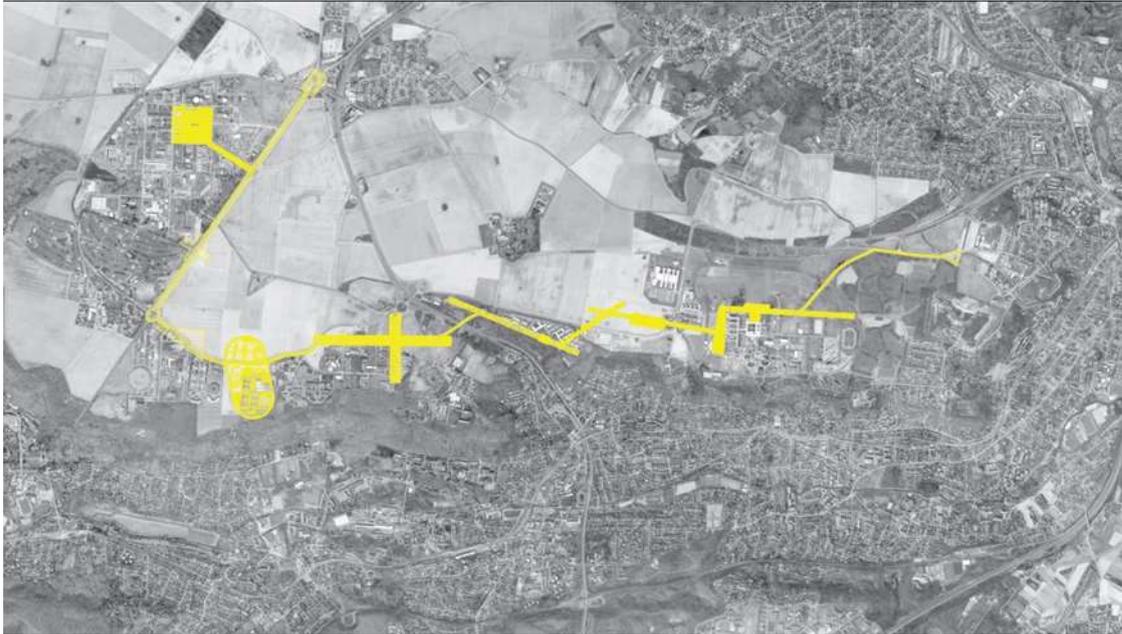


Le Campus urbain – (EPA Paris-Saclay)

La stratégie d'aménagement mise en œuvre propose de rompre avec la logique historique de dispersion, d'inconfort et d'isolement. Il s'agit de transformer ce qui forme un agrégat d'instituts, d'universités, d'écoles et d'entreprises en un véritable campus urbain.

Appuyé par une équipe en charge de la conception paysagère et urbaine (MDP-XDGA/FAA-CONCEPTO), l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay a défini des principes d'aménagement à l'échelle du Sud plateau pour permettre le développement et l'intégration des différents quartiers :

- Un paysage composite de **l'interface ville/nature/agriculture** : ce système se rattache à la géographie des coteaux pour constituer le cadre physique dans lequel s'intégreront les différents quartiers ;
- Une **chaîne des lieux majeurs** : il s'agit d'un tracé est-ouest qui est constitué d'une séquence de lieux publics très variés. Condensateur d'usages, il constitue l'espace public représentatif du campus, son adresse. À grande échelle, cette chaîne est une centralité et un repère spatial pour les usagers tandis qu'à une échelle plus rapprochée, chacun des espaces est un lieu emblématique de rencontres et d'échanges, à proximité des lieux de densité ;



La chaîne des lieux publics majeurs du campus urbain – (MDP)

- Un réseau de **mobilités** : le schéma s'organise autour d'un large spectre de mobilités au premier rang desquelles se trouve le métro. Avec une gare dans le quartier de l'École polytechnique, une au Moulon et une autre au Christ de Saclay, celui-ci viendra structurer les polarités et relier de manière rapide et efficace le plateau à Paris et au reste de la métropole. Le Transport en Commun en Site Propre (TCSP) jouera à court terme un rôle structurant puisqu'il a été prolongé entre le site de l'École polytechnique et le Christ de Saclay en 2016. Les mobilités douces et le nouveau maillage viare viendront organiser les quartiers et leur desserte ;
- La création de plusieurs **quartiers mixtes et compacts**, avec deux projets urbains majeurs : le quartier de l'École polytechnique à Palaiseau et le projet urbain de Moulon à Gif-sur-Yvette, Orsay et Saint-Aubin en lien avec le site du Commissariat de l'Énergie Atomique, de l'Université Paris-Sud et du CNRS dans la vallée. Ces quartiers regroupent à la fois des espaces universitaires, des bureaux, des logements (pour les familles comme pour les étudiants), des équipements et des commerces dans une logique de mixité fonctionnelle garantissant l'animation du campus et son attractivité. Le quartier de Corbeville sera l'articulation à l'interface des deux quartiers entrés en phase opérationnelle.

Le programme prévisionnel du campus urbain sur la ZAC de Moulon et la ZAC de l'Ecole polytechnique prévoit la réalisation d'environ 1 700 000 m<sup>2</sup> SP à l'horizon 2025 sur 569 hectares. Il est réparti de la manière suivante :

- environ 30% dédiés aux programmes d'enseignement supérieur et de recherche ;
- environ 30% dédiés aux activités économiques ;
- environ 35% dédiés aux logements (familiaux + étudiants) ;
- environ 5% dédiés aux commerces, équipements et services.

Concernant la ZAC de Corbeville, le dossier de création approuvé le 28 mars 2019 prévoit à ce jour un programme d'environ 1 500 logements familiaux, du développement économique et des équipements, dont un hôpital (livraison : 2023, mise en service : 2024).

Le projet est aujourd'hui en phase opérationnelle et l'environnement urbain commence à se constituer. L'état d'avancement des programmes en cours ou réalisés à l'échelle du quartier de Moulon et de l'Ecole Polytechnique est le suivant :

ZAC de Moulon :

- 92% du programme d'enseignement supérieur et de recherche.
- 35% du programme d'activités économiques.
- 75% du programme de logements étudiants.
- 30 % du programme de logements familiaux.
- 50 % du programme de commerces, services et équipements.

ZAC du Quartier de l'Ecole Polytechnique :

- 71% du programme d'enseignement supérieur et de recherche
- 25% du programme d'activités économiques
- 71% du programme de logements étudiants
- 0 % du programme de logements familiaux
- 39% du programme de commerces, services et équipements

Le volet enseignement supérieur-recherche de la programmation tient ses objectifs de calendrier. L'ensemble des établissements s'installant au sein du campus urbain devrait être installé d'ici 2021. En septembre 2017, les étudiants, chercheurs et personnels de CentraleSupélec et de l'ENSAE ont fait leur rentrée sur le campus. L'ENS Paris-Saclay sur le Moulon (2019-2020) et l'Institut Mines Télécom sur le Quartier de l'Ecole Polytechnique sont en cours de travaux (livraison septembre 2019).

Les premières opérations de logements familiaux ont connu, à l'automne 2016, une commercialisation rapide traduisant l'attrait du campus urbain pour les familles grâce à son cadre naturel paysager agréable, ses nombreux équipements publics et son environnement d'excellence scientifique et d'innovation. La première tranche du programme de logements familiaux à l'ouest de la ZAC sera livrée à l'été 2019.

Le campus urbain est particulièrement attractif pour les entreprises. Les centres de Danone, Horiba et Thalès ont été rejoints par les 1 300 chercheurs de l'EDF Lab en 2016. Viendront les rejoindre l'IPVF – joint-venture entre Total, Air Liquide et EDF (2017), le centre de recherche national des Laboratoires Servier (2020) et IBM (2020). Des entreprises de taille plus modeste (ETI, PME...) ont également marqué leur intérêt pour Paris-Saclay. Par ailleurs, la création de start up sur le territoire est dopée d'une part par l'exploitation des brevets dormants des laboratoires publics transformés en projets industriels ; et d'autre part par le mouvement de fond d'entrepreneuriat étudiant à l'œuvre dans les Grandes Ecoles membres de l'Université Paris-Saclay. Cette attractivité, se traduit par un marché immobilier dynamique. La foncière Société de la Tour Eiffel, propriétaire de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux au sein de la ZAC de Moulon accueillant PME/ETI affiche ainsi un taux d'occupation élevé (97,55%) et étudie l'évolution prochaine de son parc permettant la création de nouvelles surfaces d'activités économiques.

## 2. Le projet d'aménagement de Moulon

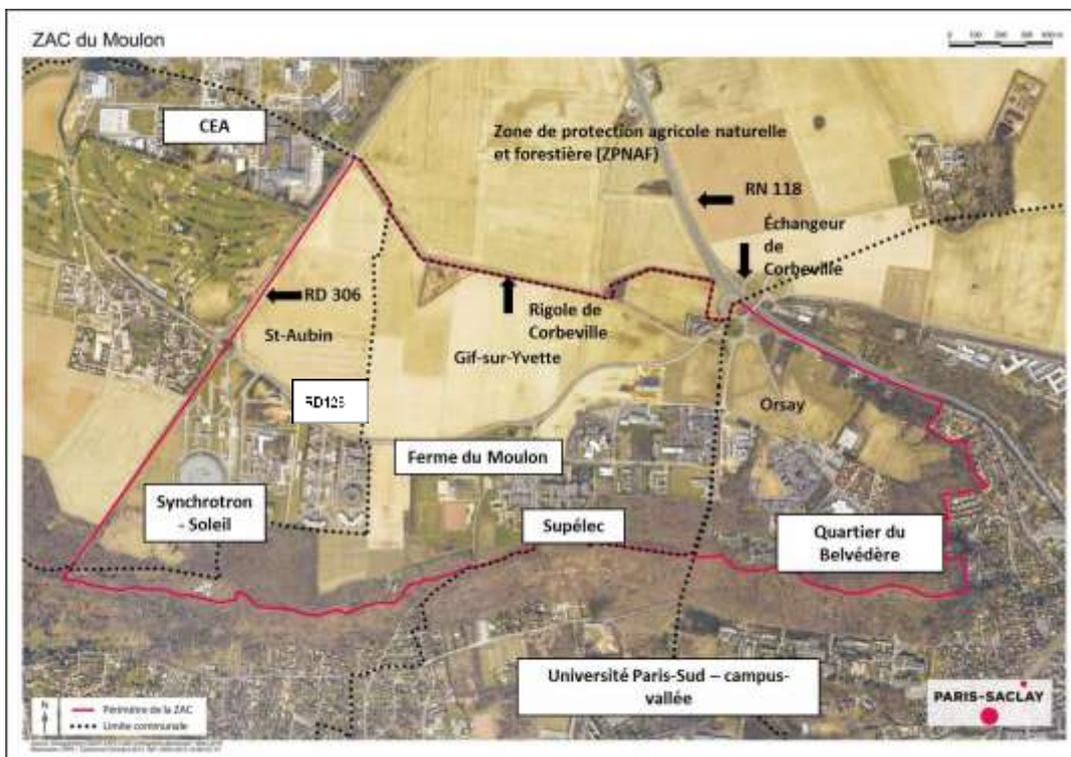
La ZAC de Moulon est l'un des deux principaux quartiers qui constituent le campus urbain sur la frange sud du plateau de Saclay. Elle s'étend sur 337 hectares sur trois communes Gif-sur-Yvette, Orsay et Saint-Aubin situées sur le territoire de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, au sein de l'Opération d'Intérêt national (OIN) Paris-Saclay.

Elle est bordée au nord par la zone de protection agricole, naturelle et forestière (ZPNAF) créée par le décret en Conseil d'Etat n°2013-1298 du 27 décembre 2013, au Sud par les coteaux boisés du Domaine de Launay, à l'Ouest par la RD 306 et le site principal du CEA, à l'Est par l'échangeur de Corbeville et la RN 118.

Avant l'entrée en phase opérationnelle du projet conduit par l'EPA Paris-Saclay, les collectivités locales et les établissements d'enseignement supérieur et de recherche, ce secteur constituait déjà un pôle important du sud du plateau accueillant notamment le Synchrotron soleil, accélérateur de particules, le site du CEA à l'Orme des Merisiers, Supélec, une partie de l'Université Paris-Sud (IUT, PUIO, PCRI, IPS2, physique...) et du CNRS, Digiteo, trois parcs d'activités ainsi que des logements étudiants et des équipements sportifs.

Le site est aujourd'hui traversé d'est en ouest par la Route départementale 128, convertie en boulevard urbain au début de l'année 2016, par la rigole de Corbeville (fossé artificiel construit pour alimenter en eau le château de Versailles) dans sa partie Nord, par le transport en commun en site propre mis en service en 2016 et sa piste cyclable.

Le quartier de Moulon avant le projet d'aménagement



## 2.1 Le contexte réglementaire

L'initiative de la ZAC a été prise par l'EPPS lors de son Conseil d'Administration du 6 juillet 2011 sur un périmètre de 337 hectares. Le bilan de la concertation, le dossier de création de la ZAC et le dossier de réalisation ont été soumis au vote du Conseil d'administration le 13 décembre 2013 qui les a approuvés. Les arrêtés préfectoraux des 28 janvier 2014 et 24 mars 2014 ont respectivement approuvé le dossier de création et le programme des équipements publics de la ZAC de Moulon. Le dossier de réalisation a ensuite été modifié et approuvé par l'arrêté du 13 juillet 2016. L'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC de Moulon a lui été pris le 24 juillet 2014.

Le PLU de Gif-sur-Yvette a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2012-2013. Les plans locaux d'urbanisme des communes d'Orsay, Gif-sur-Yvette et Saint-Aubin ont été mis en compatibilité pour permettre la mise en œuvre du projet, dans le cadre de la DUP. Le PLU révisé de Gif-sur-Yvette a fait l'objet d'une approbation au conseil municipal de décembre 2016.

Enfin, l'arrêté préfectoral dit « Loi sur l'eau » a été pris le 3 octobre 2014, et l'arrêté préfectoral portant dérogation exceptionnelle de destruction et/ou de déplacement d'espèces ou d'habitats d'espèces protégées au titre des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement a été pris le 18 février 2015.

## 2.2 La stratégie d'aménagement

Les ambitions portées pour le campus urbain sont déclinées à l'échelle de la ZAC de Moulon. Ainsi les axes forts du projet sont :

- Créer un quartier mixte, animé et attractif ;
- Intégrer les établissements d'enseignement supérieur existants (Supelec, IUT, Upsud) à un projet de développement urbain à grande échelle ;
- Constituer un fer de lance du cluster Paris-Saclay en accueillant de nouveaux établissements d'enseignement supérieur et de recherche (ESR) : Ecole Centrale, ENS Paris Saclay, Pôle Biologie-Pharmacie-Chimie de l'Université Paris-Sud, des entreprises et des centres de recherche ;
- Valoriser le rapport entre les nouveaux quartiers et les territoires naturels et agricoles en directe proximité ;
- Faire émerger un quartier exemplaire en matière de développement durable et notamment :
  - o De gestion de l'eau,
  - o De respect des continuités écologiques,
  - o Des modes de transports alternatifs à l'automobile,
  - o De production d'énergie renouvelables (géothermie).

### Programmation :

Du point de vue de la programmation, l'un des objectifs du projet est de constituer dès les premiers temps des quartiers mixtes et animés intégrant non seulement les établissements d'enseignement supérieur et de recherche mais aussi des logements familiaux et pour les étudiants, des équipements publics, des commerces et des lieux de vie.



Ainsi, le programme de la ZAC prévu dans le dossier de création totalise 870 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) répartis de manière équilibrée entre enseignement supérieur et recherche, activités et développement économique, résidentiel (étudiants, logements en accession libre, à prix maîtrisés, logement social, équipements, commerces et services). Le plan ci-dessous est donné à titre indicatif et constitue l'état d'avancement actuel de la répartition de la programmation.

Le quartier de Moulon - Programmation



### Principes d'aménagement :

Dans le prolongement des études menées par l'équipe de Michel Desvigne, l'EPA Paris-Saclay s'est entouré de deux équipes d'urbanistes : **le groupement MSTKA**, conduit par l'agence Saison-Menu, architectes-urbanistes, avec Taktyk, paysagiste et Artelia, bureau d'études, qui est intervenu de 2011 à début 2017 sur la ZAC de Moulon en tant qu'urbaniste coordonnateur et concepteur des espaces publics ; **le groupement OMA** (avec d'ICI-LA paysagistes et Alto) sur une partie de la ZAC (quartier Joliot-Curie à Gif-sur-Yvette).

Le groupement **Bruel-Delmar-germe&JAM-Artelia-Scène Publique (SaM)** a été désigné au printemps 2017 pour six ans comme nouvel urbaniste coordonnateur de la ZAC et a pris la suite du groupement MSTKA.

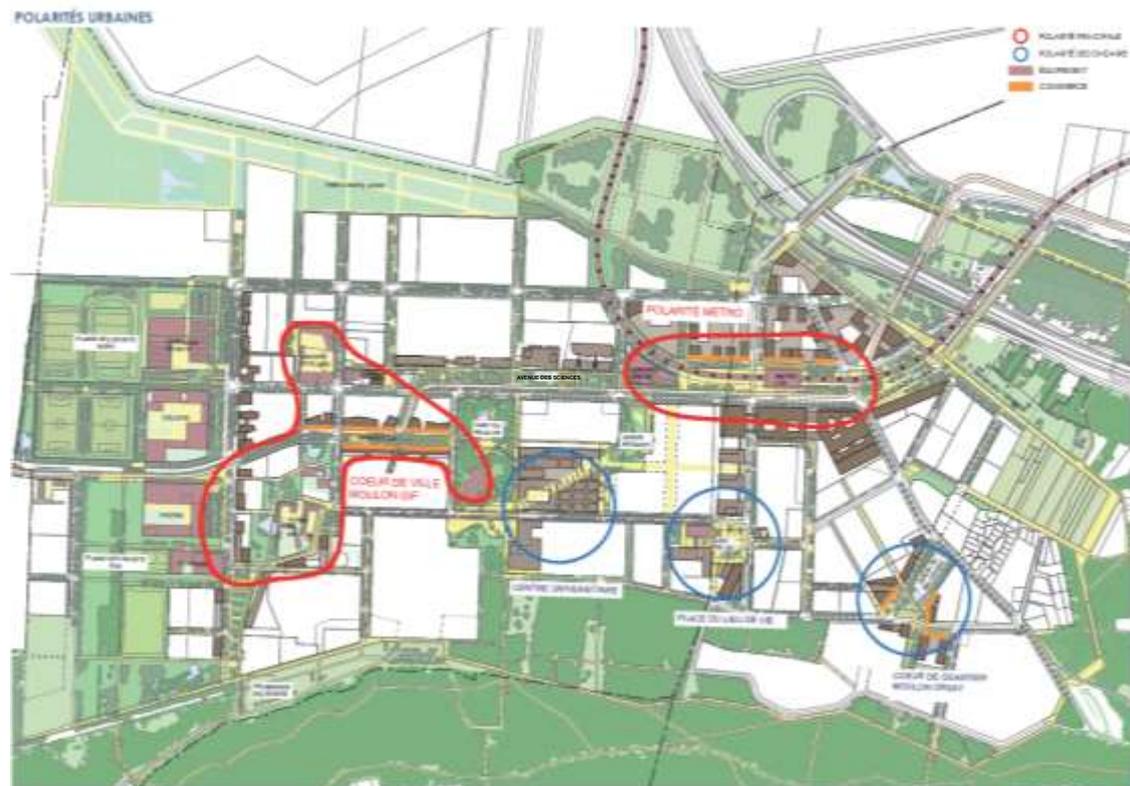
L'ambition du projet développé par l'EPA Paris-Saclay accompagné par son équipe d'urbanistes est de **fabriquer un quartier propice à la rencontre et à la synergie des différentes populations**. Pour accueillir les futurs étudiants, chercheurs, salariés et habitants, il s'agit de créer de véritables quartiers de ville comprenant lieux de travail et d'études mais aussi espaces publics de qualité et lieux de vie et de services partagés. Une attention toute particulière est apportée aux équilibres et aux proximités des différentes programmations, au dimensionnement et aux usages des espaces et équipements publics, au fonctionnement urbain selon les différents rythmes des publics et les temps de la ville.

**Le projet met en œuvre une mutualisation des équipements destinée à amorcer une dynamique d'échange entre les différents publics**, étudiants, entrepreneurs, habitants, chercheurs. Les nouveaux établissements d'enseignement supérieur ne s'implanteront donc pas chacun dans son domaine fermé, mais bien comme des parties intégrantes d'un tout ouvert. Ils partageront ainsi certains équipements, à la fois entre eux et avec d'autres usagers, et trouveront une partie significative de leurs locaux répartis dans une maille fine à l'échelle du quartier. Symbole de cette mutualisation, la future bibliothèque mutualisée Learning Center (2021) sera le bâtiment phare de l'Université Paris-Saclay.

**Le plan guide vise à renforcer la forme sédimentée du projet de Moulon**. Il insiste notamment sur les liens qui unissent la vallée de l'Yvette et le plateau de Saclay. Ces liens ont toujours existé, les traces de cette armature historique sont nombreuses et doivent être consolidées. Entre Gif-sur-Yvette et Orsay, l'aménagement du coteau boisé distributif des lisières apparaît comme stratégique pour rassembler universités et villes de la vallée et du plateau. Le plan guide propose de réactiver les tracés anciens **pour installer le développement urbain dans son territoire géographique et historique**.

**La mise en place d'une trame orthogonale permet de mailler et de renforcer les voiries existantes en partie décousues ou illisibles**, mais aussi de structurer spatialement un quartier fait aujourd'hui de bâtiments et de lieux singuliers qu'il s'agit de transformer, de recomposer et de délimiter. Elle garantit la préservation d'une certaine évolutivité dans les usages et la capacité de développement ultérieur. Cette maille nouvelle permet également d'organiser le report modal vers les modes doux et les transports en commun. La proximité et la facilité d'accès aux transports en commun sur le site (bus en site propre et ligne 18 du métro Grand Paris Express) sont mis en évidence afin d'encourager leur utilisation. Cette trame est également le support de la gestion de l'eau à l'échelle du quartier.

**Enfin, l'ambition du projet est très grande du point de vue de la qualité paysagère et environnementale**. Cette attention apportée aux enjeux de durabilité, au confort des espaces publics, à la mise en valeur des atouts du territoire et notamment de la relation avec le grand paysage, repose sur la conviction forte qu'ils constituent à la fois un vecteur d'attractivité et une condition nécessaire à la bonne intégration du projet dans son environnement.



Les principales polarités du quartier de Moulon – (groupement Bruel-Delmar, germe&JAM, Artelia, Scène Publique)

**Le quartier de Moulon s’organise autour de deux polarités principales, une polarité centrée sur la gare du métro « Orsay/Gif » et une polarité autour du mail commerçant Pierre Potier, les deux étant interconnectées par la « colonne vertébrale » du projet qu’est l’avenue des Sciences. Des polarités secondaires sont organisées autour de l’Ecole CentraleSupélec, de la place du Lieu de Vie et du futur cœur de quartier orcéen.**

La polarité d’échelle métropolitaine constituée autour de la gare du métro sera un lieu fortement animé proposant commerces, services, loisirs urbains. Symbole de l’attractivité du campus urbain, elle accueillera le Learning Center (2021), équipement emblématique de l’Université Paris-Saclay, des activités économiques et des logements, des services et commerces variés à destination des usagers de l’ensemble du territoire, mais aussi le pôle Biologie-Pharmacie-Chimie de l’Université Paris-Sud (2022).

La gare du métro (fin 2026 au plus tard) est conçue par le groupement Benthem Crowel avec Atelier Novembre. Elle constitue à la fois un point de connexion et d’irrigation du quartier.

La polarité du mail qui sera en grande partie réalisée avant fin 2019 réunit les logements, équipements publics (un groupe scolaire de 20 classes, une crèche, une mairie annexe, un pôle associatif), et une offre ambitieuse (4 500 m<sup>2</sup> SP) de commerces de proximité et de brasseries. Une supérette de 1 200 m<sup>2</sup> SP est d’ores et déjà programmée dans ce secteur. Le mail Pierre Potier se connecte naturellement au Parc de Moulon, voisin, lieu de promenade, de détente et de festivités à certaines périodes de l’année. L’animation est renforcée par l’installation d’Yvette fin 2018, lieu de vie et d’animation culturelle qui a ouvert ses portes fin 2018 au cœur du quartier de Moulon sur une surface environ 1 300 m<sup>2</sup>.

L’avenue des Sciences constitue l’axe est-ouest structurant du quartier. Il est le support des flux modes doux (piétons, cycles) et d’un bus en site propre qui irrigue l’ensemble du campus urbain. Il intègre la gare de la ligne 18 du métro Grand Paris Express dans sa partie est, le Learning Center (grande bibliothèque universitaire mutualisée) et constitue l’armature principale du quartier.

La plaine des sports située à l'ouest du quartier a vocation à regrouper l'essentiel des équipements sportifs du campus et du quartier : un complexe sportif universitaire et ses quatre terrains de grand jeu (football, rugby), un centre aquatique et un gymnase.

## **II. LES ENJEUX DES TROIS CONSULTATIONS**

# 1. Le programme des trois consultations

**L'AAPC qu'accompagne cette note de cadrage porte uniquement sur les lots de NE3 parcelles 1 et 2 (logement social) et NF2a (logement social et local médical).**

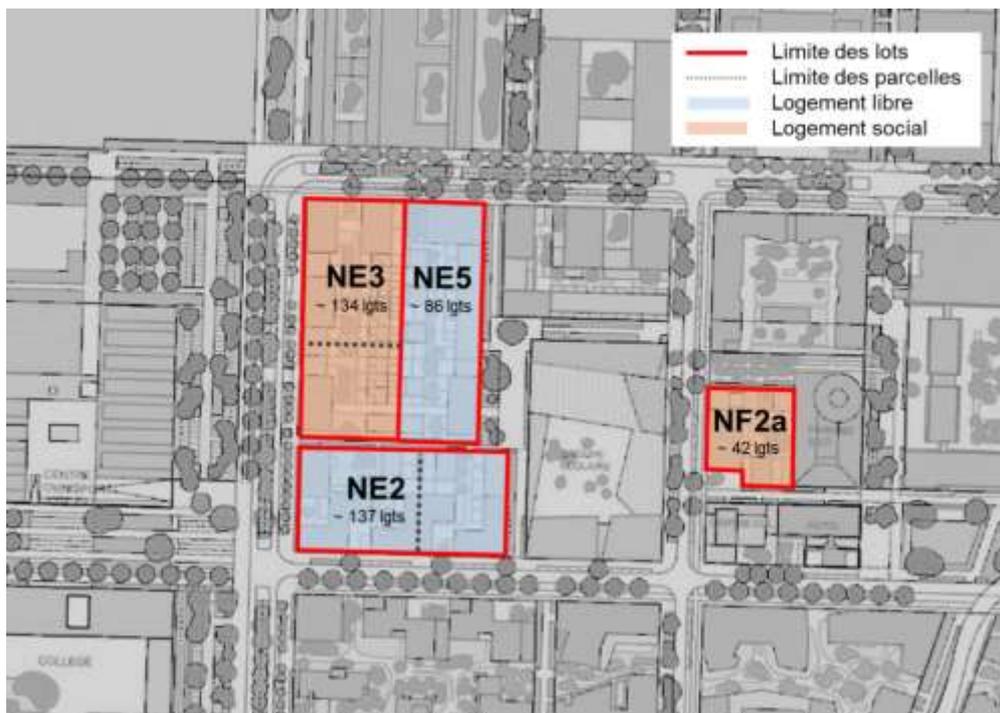
## Le programme global envisagé

L'ensemble des chiffres donnés ci-après sont fournis à titre indicatif.

Les trois consultations d'opérateurs (promoteurs / bailleurs) portent sur quatre lots NE2, NE3 (parcelle 1 et parcelle 2), NE5 et NF2a. Il s'agit de réaliser un programme global d'environ 28 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements dont :

- 15 600 m<sup>2</sup> SP de logements libres (NE2 et NE5)
- 12 400 m<sup>2</sup> SP de logements sociaux (NE3 parcelles 1 et 2/NF2a)

**La répartition indicative du programme par lot, étant entendu que le lot NE3 est divisé en deux « lots » de maîtrise d'œuvre architecturale au sens du code de la commande publique : lot NE3 parcelle 1 et lot NE3 parcelle 2**



La répartition indicative du programme par lot est la suivante :

- NE2 : environ 9 600 m<sup>2</sup> SP soit environ 137 logements libres
- NE5 : environ 6 000 m<sup>2</sup> SP soit environ 86 logements libres
- NE3 parcelles 1 et 2 : environ 9 400 m<sup>2</sup> SP soit environ 134 logements sociaux
- NF2a : environ 3 000 m<sup>2</sup> SP soit environ 42 logements sociaux
  - Une activité de services médicaux privés occupera 300 à 400 m<sup>2</sup> SP du rez-de-chaussée du lot NF2a.

## 2. Le contexte urbain de l'îlot NE et du lot NF2a

### L'îlot NE et le lot NF2a au sein de la ZAC de Moulon

L'îlot NE et le lot NF2a sont situés à Gif-sur-Yvette dans la partie ouest de la ZAC de Moulon, au sein du premier cœur de quartier de l'opération.

### L'état actuel

Le site est délimité par des espaces publics en cours de réalisation ou réalisés en phase pré-figurative :

- Au nord et à l'ouest, le nouveau boulevard urbain (route 128)
- Au sud, la rue Francis Perrin (rue 12)
- A l'est, la rue André Blanc Lapierre (rue 04)



Vue aérienne du quartier de Moulon depuis l'ouest de la ZAC – (EPA Paris-Saclay, juillet 2018)

### Le contexte projeté de l'îlot NE : programmation

La partie ouest de la ZAC de Moulon à Gif-sur-Yvette se caractérise par une grande mixité programmatique. Elle rassemblera ainsi, avant la livraison de l'îlot NE, une importante programmation résidentielle dans son environnement immédiat avec :

- Des logements familiaux : environ 900 logements à la fois en accession libre, en accession à prix maîtrisé, en locatif intermédiaire et en locatif social, livrés à partir de l'été 2019 (programme O'Rizon).
- Des logements étudiants : environ 2 000 lits nouveaux au sein de résidences étudiantes privées comme sociales livrées entre 2017 et 2019.
- Une offre de commerces de proximité (environ 4 500 m<sup>2</sup> SP) en rez-de-chaussée des logements du programme O'Rizon sur le mail Pierre Potier à partir de l'automne 2019.

- Des équipements publics dont un groupe scolaire de 20 classes au sein de l'îlot NE (livraison juillet 2019), une crèche au sein du programme O'Rizon, en face du groupe scolaire et un collège pour 600 élèves.



Dans un périmètre proche, plusieurs bâtiments importants liés à la vie du campus viennent s'implanter, en particulier les deux nouveaux bâtiments de CentraleSupélec livrés en 2017, le bâtiment de l'ENS Paris-Saclay qui sera livré en 2019-2020 et le bâtiment de l'IDEEV au nord du boulevard urbain (2022). Autre programme majeur du campus urbain, la plaine des sports, qui accueillera une programmation d'équipements sportifs bâtis et de plein air pour le campus (complexe sportif) et pour les autres habitants (piscine, gymnase). Elle se situe en bordure ouest de l'îlot NE.

Des programmes tels qu'un hôtel (livraison 2022) et le bâtiment Yvette ouvert fin 2018 (lieu de vie et d'animation du quartier) complètent la programmation du quartier.

### Les espaces publics et le paysage

L'ensemble des espaces publics du quartier sont largement plantés pour permettre la constitution d'un quartier agréable. L'îlot NE est bordé par les rues de desserte Francis Perrin (R12), André-Blanc Lapierre (R04) et la route 128 (R128) qui irriguent l'ensemble du campus. L'îlot est traversé par un système de venelles piétonnes est-ouest et nord-sud permettant d'accéder notamment à une placette publique, parvis du groupe scolaire.

Au sein du secteur ouest de Moulon, prennent également place des espaces de la vie quotidienne qui offriront une diversité d'usages pour tous les publics. Ces espaces jalonnent le quartier et créent des polarités de différentes échelles : de la plus fédératrice comme l'avenue des Sciences (anciennement nommée « Deck Jacques Friedel »), à la plus intime à l'image de la placette, insérée au cœur de l'îlot NE, espace public de proximité, lié à la vie du groupe scolaire et au quartier résidentiel.

## Les mobilités

A l'échelle du quartier ouest-Moulon, l'essentiel des voies de circulation sont sur un mode apaisé avec une vitesse limitée à 20 ou 30 km/h. La route 128 (RD 128), voie de transit majeur, est quant à elle limitée à 50 km/h. Plusieurs typologies d'espaces sont définies : le boulevard, les rues, les passages, les venelles, offrant une desserte efficace et de qualité.

Le principe de mobilité s'appuie sur la volonté de limiter l'usage des véhicules individuels motorisés et de privilégier les transports en commun et les modes doux avec des pistes cyclables sur la plupart des voiries (rues et boulevard).

A l'échelle du quartier de Moulon :

- 1) Plusieurs stations du bus en site propre Express 91.06 (TCSP) se situent à proximité sur l'espace public majeur – l'avenue des Sciences - et sur le mail Pierre Potier, accessible à quelques minutes à pied via des chemins piétons aménagés (chemin de Moulon, venelles)
- 2) La future station de métro de la ligne 18 du GPE située sur la partie est de l'avenue des Sciences place ce dernier dans une connexion à l'échelle du territoire, à une dizaine de minutes à pied de l'îlot NE et du lot NF2a.

## 3. L'ambition des consultations

A l'échelle de l'opération, il s'agit de prendre en compte deux évolutions majeures : celle des modes de vie, d'habiter, de consommer et de se divertir qui sont en profonde mutation (espaces partagés, télétravail, vieillissement de la population, etc.) d'une part, la montée des enjeux environnementaux d'autre part. Ces deux tendances invitent à repenser la manière de concevoir mais aussi de gérer les programmes immobiliers et à proposer des démarches en rupture avec certaines pratiques habituelles. En particulier, les réponses aux enjeux environnementaux ne peuvent plus être détachées des réflexions sur la programmation et les usages, l'ensemble de ces dimensions devant au contraire faire l'objet d'une approche intégrée.

La réflexion des opérateurs s'étendra également au sujet du montage tant pour la réalisation du programme que pour sa gestion à terme. Dans le cadre de la présente consultation les candidats veilleront ainsi à ce que les propositions faites soient garantes de la viabilité, de la pérennité et de l'évolutivité du programme. Il est notamment attendu que les solutions de montage en investissement et en gestion permettent dans le temps une évolutivité juridique simple à mettre en oeuvre.

Les présentes consultations s'articulent autour de **deux axes** : **habiter et l'exemplarité environnementale, pour lesquels** l'EPA a formulé les ambitions suivantes :

- **Une offre attractive pour l'installation de familles au sein d'un nouveau quartier de Gif-sur-Yvette** en proposant une offre qualitativement adaptée aux besoins avec une majorité de grands logements et avec des prix de sortie attractifs ;
- **Une diversité des modes d'habiter** adaptée à la diversité des attentes des futurs habitants ;
- **Une exemplarité dans la conception des logements et des espaces communs du programme.** Les opérateurs développeront une approche ambitieuse sur les qualités spatiales des logements, les typologies, les espaces partagés, la qualité et la durabilité des matériaux ;
- **Une offre attractive pour l'installation de familles au sein d'un nouveau quartier de Gif-sur-Yvette** en proposant une offre qualitativement adaptée aux besoins avec une majorité de grands logements et avec des prix de sortie attractifs ;
- **La flexibilité et la modularité** : ces enjeux seront intégrés dès la conception et alimenteront les propositions sur les modes constructifs ;
- **L'exemplarité environnementale notamment en termes d'impact carbone.**

### 3.1 Habiter

L'opération devra proposer **une offre attractive pour l'installation de familles** au cœur de ce quartier en constitution mais qui possèdera de véritables atouts dès la livraison de l'opération avec une offre importante de commerces, de services et d'équipements publics (groupe scolaire de 20 classes, crèche) et une offre de transports performante (le TCSP qui relie Massy au campus urbain).

**La qualité du logement** devra être placée au cœur du projet. Il s'agira ainsi de proposer une offre développant les qualités de confort attendues en matière d'orientation, d'agencement et de mise en oeuvre avec une attention particulière à la qualité et à la durabilité des matériaux. L'offre se distinguera également par la générosité des surfaces du logement et de ses volumes tout en garantissant un prix de sortie adapté.

Il s'agira de proposer une **diversité des modes d'habiter** avec une variété importante des typologies (par exemple : duplex, logements intermédiaires avec accès individualisés...) et une

générosité des surfaces privatives extérieures (balcons, loggias, jardins privés...) constituant un prolongement des logements et, pour les logements à rez-de-chaussée, permettant un rapport plus favorable à l'espace public, notamment au droit de la placette publique en cœur d'îlot.

La réflexion sur la programmation devra également porter sur **les espaces partagés** (terrasses, jardins partagés, salles communes, pièce en plus...) comme facteur de différenciation de l'opération et intégrer la notion d'**évolutivité**, en privilégiant des montages simples et réversibles.

Les montages innovants seront recherchés pour favoriser cette souplesse dans la commercialisation et pour modérer les prix de sortie.

## 3.2 Un projet exemplaire du point de vue environnemental

- **La stratégie environnementale**

L'EPA Paris Saclay porte une stratégie de développement durable ambitieuse sur ses projets d'aménagement baptisée « stratégie éco-territoire ». Cette stratégie développe 6 axes qui sont rappelés dans la partie « I. Contexte du projet d'aménagement ».

L'objectif de la stratégie environnementale est de proposer une réponse cohérente aux enjeux du développement durable à l'échelle du campus urbain et de chacun des quartiers qui le constituent dont la ZAC de Moulon.

Cette stratégie est retranscrite au travers de multiples actions de différentes natures, à plusieurs échelles et portées par différents maîtres d'ouvrage. Elle influence et oriente l'organisation générale du projet urbain, la conception des espaces publics et les projets immobiliers. Des prescriptions éco-territoire sont ainsi définies pour les projets immobiliers développés sur le territoire.

Enfin, cette stratégie est adaptée régulièrement à l'avancement du projet en fonction des retours d'expérience et de la montée de certains enjeux. Les projets immobiliers devront donc pouvoir répondre aux évolutions mais également nourrir celles-ci.

- **La déclinaison de la stratégie environnementale à l'échelle des projets immobiliers**

Les prescriptions propres aux projets immobiliers impliquent un engagement de la part des opérateurs et sont pour ce faire incluses dans les cahiers des charges de cession de terrain.

Parmi ces prescriptions, un certain nombre sont des prescriptions générales applicables au campus urbain et à la ZAC de Moulon et sont demandées de manière systématique à l'ensemble des programmes, tandis que d'autres sont spécifiques au programme immobilier concerné.

- **L'exemplarité attendue sur le lot NE et le lot NF2a**

Pour l'ensemble des lots objets des présentes consultations, outre les prescriptions générales, il est envisagé de développer plus fortement certains axes pour faire de l'îlot NE et du lot NF2a des opérations exemplaires en termes d'impact environnemental et notamment d'impact carbone.

Cette volonté d'exemplarité est attendue autant dans la conception du bâtiment (matériaux et modes constructifs mis en œuvre) que dans son exploitation voire jusqu'à sa déconstruction. A ce titre, l'enjeu pour les opérateurs consistera à articuler ces ambitions avec la conception innovante des espaces et ce dans un souci de grande qualité architecturale.

Un soin particulier sera porté au traitement de la toiture et des façades pour apporter des solutions favorisant le confort climatique à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment dans un contexte de changement climatique. La toiture sera traitée comme une 5<sup>ème</sup> façade en lui attribuant des usages spécifiques par son accessibilité, par sa capacité à limiter les écoulements d'eaux pluviales et par son potentiel de production d'électricité renouvelable.

Il est choisi pour ces lots accueillant une programmation de logements de mettre fortement l'accent sur l'exemplarité environnementale et la limitation de l'impact carbone des bâtiments. L'approche des candidats devra s'appuyer sur ces préoccupations environnementales pour proposer un cadre de vie confortable et abordable pour les futurs habitants de ces programmes.

Pour répondre aux ambitions de production innovante de logements et de limitation de l'impact carbone de l'opération, il sera attendu des candidats en phase d'offre qu'ils s'engagent sur :

**- Des modes constructifs alternatifs avec a minima 50% des surfaces SP du lot en structure bois. Il est précisé qu'il n'est pas souhaité de bois en façade.**

**- Une démarche énergétique globale** en vue de participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants (réduction des consommations et des charges développement de services associés, autoconsommation collective...) et en cohérence avec le réseau de chaleur renouvelable développé par l'EPA Paris-Saclay. Il est attendu un engagement fort sur la mise en œuvre d'équipements photovoltaïques sur un minimum de 30% des surfaces de toitures. Pour ce faire, le tiers investissement sera encouragé. Les solutions pour un confort thermique d'été optimisé seront également mises en avant.

**- Des actions en phase avec la stratégie éco-territoire** en accordant une attention particulière au cycle de l'eau dans son ensemble (exemple : récupération et réutilisation des eaux pluviales).

Il sera de plus demandé aux candidats, en phase d'offre, de s'engager sur **des objectifs quantitatifs** en cohérence avec les ambitions de la consultation, en particulier sur les thèmes suivants :

- 1) Utilisation de matériaux bio-sourcés
- 2) Production d'électricités renouvelables
- 3) Coût de l'approvisionnement énergétique pour les usagers
- 4) Bilan carbone selon la méthodologie du référentiel E+C- (a minima il sera demandé d'assurer l'atteinte du niveau E3C1 sur la partie cycle de vie)

#### **Précisions sur la méthodologie E+C-**

Dans le cadre de la préfiguration de la réglementation thermique 2020 qui doit intégrer l'impact carbone des bâtiments, les services de l'Etat ont expérimenté depuis 2016 la méthodologie E+C- qui vise à réaliser une quantification de l'impact carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie.

La méthode présente une vraie rupture des pratiques sur la quantification carbone jusqu'à présent très peu réalisée sur les opérations immobilières.

Dans le cadre de l'expérimentation de la méthodologie, deux niveaux d'ambitions sur le carbone ont été identifiés avec des seuils quantitatifs d'émission de CO<sub>2</sub> à ne pas dépasser par m<sup>2</sup> SP construit :

Le niveau d'ambition C1 vise avant tout à inscrire les maîtrises d'ouvrage et maîtrises d'œuvre dans une démarche de quantification de l'impact carbone.

Ainsi pour le niveau d'ambition C1, les seuils d'émissions de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SP sont suffisamment larges pour envisager tous les modes constructifs.

A l'inverse, le niveau d'ambition C2 est très contraignant et ne peut s'imaginer sans une intégration très importante d'éléments structuraux en bois.

La méthodologie qui est encore relativement expérimentale ne prend pas suffisamment en compte les particularités de certains programmes denses tels que le logement étudiant.

Afin de faire de Paris-Saclay un territoire bas-carbone, il est proposé de définir un seuil d'émission de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SP atteignant au minimum le seuil C1 et tendant au maximum vers l'objectif C2.

### **III. LA SELECTION DES ARCHITECTES SUR LES LOTS NE3 parcelles 1 et 2 ET NF2a**

**La sélection des architectes sur les lots de logement social NE3 parcelles 1 et 2 et NF2a est la suivante :**

En parallèle de la consultation opérateur en cours sur les lots NE3-NF2a et qui sera attribuée à un seul opérateur de logements sociaux, l'EPA Paris-Saclay lance cet AAPC de maîtrise d'œuvre sur trois lots (NE3 parcelle 1, NE3 parcelle 2 et NF2a).