

République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION
02/12/2022

DATE D'AFFICHAGE
02/12/2022

DATE D'ACCUSE DE
RECEPTION
PREFECTURE DES YVELINES
15/12/22

NOMBRE DE MEMBRES EN
EXERCICE : 21

NOMBRES DE VOTANT : 21

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 8 décembre 2022 à 19h00, le Bureau Communautaire légalement convoqué, et par délégation du Conseil Communautaire en date du 11 juillet 2020, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

Étaient présents :

Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Affoh Marcelle GORBENA, Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Eric-Alain JUNES, Monsieur François LIET, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Thierry MICHEL, Madame Eva ROUSSEL.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

Secrétaire de séance : Monsieur Grégory GARESTIER

Pouvoirs :

Monsieur Bertrand COQUARD à Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Nicolas DAINVILLE à Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Madame Joséphine KOLLMANNBERGER à Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur François MORTON à Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Ali RABEH à Monsieur Bertrand HOUILLON, Madame Alexandra ROSETTI à Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER.

Habitat

OBJET : 4 - (2022-441) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Guyancourt ZAC Villaroy - Cession du lot E08 à la SCCV Villaroy E8 - Modification de la programmation de l'opération - Approbation de l'avenant n°1 au Cahier des Charges de Cession de Terrain

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

OBJET : 4 - (2022-441) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Guyancourt ZAC Villaroy - Cession du lot E08 à la SCCV Villaroy E8 - Modification de la programmation de l'opération - Approbation de l'avenant n°1 au Cahier des Charges de Cession de Terrain

Le Bureau Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

VU l'arrêté préfectoral n°2015350-0009 en date du 16 décembre 2015 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire du nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016 à 75 membres,

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU la délibération n°2016-7 du Conseil Communautaire du 9 janvier 2016 fixant la composition du Bureau Communautaire,

VU la délibération n°2016-215 du Conseil Communautaire du 9 mai 2016 portant délégation d'attributions du Conseil Communautaire au Bureau,

CONSIDERANT que la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a vendu par acte authentique en date du 8 novembre 2021, à la SCCV Villaroy E8, un terrain cadastré section BH n°242 sur la commune de Guyancourt, pour la construction d'un programme de 45 logements collectifs en accession libre, 58 emplacements de stationnement couverts pour une surface plancher de 3176 m² et pour un montant de 2 592 613.82 € TTC,

CONSIDERANT que ce programme comporte 2 logements spécifiques T4 en co-living réservés dès le début des négociations avec le promoteur, par la Sté AntéMéta pour ses salariés et apprentis en formation. Ils se situent dans le bâtiment B et correspondent aux appartements B 17 et B 26,

CONSIDERANT qu'ils sont équipés de 3 chambres autonomes équipées chacune d'une salle de douche et de sanitaires dont une PMR,

CONSIDERANT qu'une pièce cuisine-salon est commune aux trois chambres pour une surface globale d'environ 102 m²,

CONSIDERANT que cette société s'est désistée dans l'achat de ces deux appartements,

CONSIDERANT que malgré des recherches actives pour trouver d'autres acquéreurs pour ce type de produits, et compte tenu de la spécificité de ce produit (surfaces et agencement), SQY et la commune de Guyancourt ont donné un accord de principe à la division des deux lots en 4 appartements T2,

CONSIDERANT qu'il convient donc de modifier l'article 1.3 du titre 1 du Cahier des Charges de Cession de Terrain approuvé le 5 mars 2020 (suite à la délibération n°2019-334), portant désormais le programme de logements à 47 logements en habitat collectif en accession libre et 60 emplacements de stationnement couverts répartis comme suit :

TYPOLOGIE	T2		T3		T4		T5
Taille	T2	T2+	T3	T3+	T4	T4+	T5
Répartition en %	21 %	17 %	21 %	13 %	9 %	15 %	4 %
SHAB minimum	41	47	59	67	78	83	96
Nombre de logements	10	8	10	6	4	7	2
Nombre total de logements	18		16		11		2

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que les autres articles et clauses du Cahier des Charges de Cession de terrain restent inchangées,

CONSIDERANT que l'avenant au Cahier des Charges de Cession de Terrain a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet des Yvelines n° 78-2022 en date du 1^{er} décembre 2022,

CONSIDERANT qu'enfin, il est nécessaire également d'autoriser la SCCV Villaroy E8 à déposer toute demande d'autorisation du droit des sols, liée à la modification du programme de construction de logements en accession libre susvisé,

CONSIDERANT l'avis favorable de la Commission Aménagement et Mobilités du 1^{er} décembre 2022,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Modifier le programme de construction désigné à l'article 1.3 du titre 1 du Cahier des Charges de Cession de Terrain approuvé le 5 mars 2020 portant désormais le programme de logements à 47 logements en habitat collectif en accession libre et 60 emplacements de stationnement couverts répartis comme suit :

TYPOLOGIE	T2		T3		T4		T5
Taille	T2	T2+	T3	T3+	T4	T4+	T5
Répartition en %	21 %	17 %	21 %	13 %	9 %	15 %	4 %
SHAB minimum	41	47	59	67	78	83	96
Nombre de logements	10	8	10	6	4	7	2
Nombre total de logements	18		16		11		2

- Dire que les autres clauses et articles du Cahier des Charges de Cession de Terrain approuvé le 5 mars 2020 restent inchangées.
- Approuver l'avenant n°1 au Cahier des Charges de Cession de Terrain du lot E08 de la ZAC Villaroy, cadastré section BH n°242 sur la commune de Guyancourt, à la SCCV Villaroy E8, pour la réalisation d'un programme de 47 logements, 60 emplacements de stationnement couverts pour une surface de plancher de 3176 m².
- Autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit avenant au Cahier des Charges de Cession de Terrain.
- Autoriser la SCCV Villaroy E8 à déposer toute demande d'autorisation du droit des sols liés à la modification du programme de construction de logements en accession libre susvisé.

Publié sur le site de la Communauté d'Agglomération <https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/fr>

Adopté à l'unanimité par 21 voix pour

FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

«signé électroniquement le 15/12/22

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Saint-Quentin-en-Yvelines-Communauté d'Agglomération – Séance du jeudi 8 décembre 2022



Cahier des charges de cession de terrain

Avenant n°1

Modification du Titre 1 – article
1.3 Programme de construction

Commune de GUYANCOURT

ZAC DE VILLAROY

Lot E 08

Novembre 2022

Sommaire

PREAMBULE.....	3
Dispositions générales :	3
Terminologie :	4
1. Cession et utilisation des terrains	5
1.1. Objet de la cession	5
1.2. Désignation des terrains.....	5
1.3. Programme de construction.....	5
1.4. Délais d'exécution	5
1.5. Prolongation éventuelle des délais	6
1.6. Sanctions à l'égard du Bénéficiaire	6
1.6.1. Dommages et intérêts	6
1.6.2. Résolution en cas d'inobservation des délais.....	6
1.7. Vente, location partage du terrain cédé – Morcellement	7
1.8. Nullité	7
1.9. Evolution du projet.....	7
1.10. Affectation, destination.....	8
2. Droits et obligations de l'aménageur et des constructeurs	9
2.1. Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics.....	9
2.1.1. Obligations de l'aménageur	9
2.1.2. Voies, places et espaces libres publics	9
2.1.3. Document d'urbanisme.....	9
2.2. Terrains cédés.....	9
2.2.1. Equipements propres	9
2.2.2. Bornage	9
2.2.3. Desserte voirie des terrains cédés	10
2.2.4. Desserte en réseaux des terrains cédés.....	10
2.3. Etablissement du projet du constructeur.....	15
2.4. Exécutions des travaux par les entrepreneurs du Bénéficiaire et coordination des travaux ...	16
2.4.1. Coordination des travaux	16
2.4.2. Prescriptions relatives au chantier.....	16
2.4.2.1. Installation de chantier.....	16

2.4.2.2.	Exécution du chantier	18
2.4.2.3.	Achèvement du chantier	20
2.4.2.4.	Réparation des dégâts.....	21
2.4.2.5.	Mise en habitabilité.....	22
3.	Prescriptions urbaines architecturales et paysagères.....	26
3.1.	Préambule	26
3.2.	Servitudes.....	26
3.3.	Prescriptions urbaines.....	26
3.4.	Prescriptions architecturales et paysagères.....	26
3.4.1.	Généralités	26
3.4.2.	Implantation et organisation du bâti	28
3.4.3.	Gabarit, volumétrie, façade et toiture	28
3.4.4.	Ouvrages techniques.....	28
3.4.5.	Halls d'entrée	29
3.4.6.	Stationnement des véhicules	29
3.4.7.	Stationnement des vélos et des poussettes.....	29
3.4.8.	Nivellement	29
3.4.9.	Matériaux et mise en œuvre	29
3.4.10.	Qualité de l'habitat.....	31
3.4.11.	Collecte des déchets.....	32
3.5.	Espaces extérieurs.....	33
4.	Prescriptions environnementales.....	38
5.	Gestion des installations communes ou ouvrages collectifs.....	39
	Préambule	39
5.1.	Entretien des espaces non bâtis autres que ceux visés à l'article 2.1.2.....	39
5.2.	Usage des espaces libres – servitudes.....	39
5.3.	Tenue générale.....	39
6.	Dispositions générales.....	41
6.1.	Sanctions à l'égard de l'opérateur ou du constructeur.....	41
6.2.	Assurances.....	41
6.3.	Modifications.....	41
6.4.	Litiges - Subrogation	42

PREAMBULE

Dispositions générales :

- **Statut administratif du projet d'aménagement :**

Le lot E 08 est situé dans le quartier de l'Europe et la ZAC de Villaroy, au carrefour des rues de l'Ukraine et Viollet-Le-Duc, sur la commune de Guyancourt.

- **Autonomie et portée du présent cahier des charges :**

Le présent cahier des charges est destiné à fixer les règles des relations entre SQY et les futurs propriétaires ou occupants des terrains.

Il devra être rappelé dans tout premier acte translatif ou locatif des biens immobiliers en faisant l'objet, par reproduction in extenso ou tout au moins, s'il s'agit de locations, par référence précise. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

- **Contenu du présent cahier des charges :**

Le présent cahier des charges est divisé en quatre titres :

- Le titre 1 comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- Le titre 2 définit les droits et obligations de SQY et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone.
- Les titres 3 et 4 fixent les prescriptions techniques, urbanistiques, paysagères, architecturales et environnementales imposées aux constructeurs.
- Le titre 5 fixe les règles et servitudes de droit public ou privées imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant cause, à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

- **Effets du cahier des charges :**

Les deux premiers titres sont constitués de dispositions purement bilatérales entre SQY et chaque contractant. Ces clauses ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1199 du Code civil.

Cependant, l'approbation du présent cahier des charges par le Préfet des Yvelines, aura pour effet de conférer un caractère réglementaire aux prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales paysagères et environnementales des titres 3 et 4.

Le titre 5 s'impose sans limitation de durée, à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec SQY. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre à l'encontre des autres assujettis, SQY déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Terminologie :

Par mesure de simplification et dans un souci de clarté du texte, on désignera sous le vocable de :

- « **Constructeur** », tout assujetti au cahier des charges qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc. ;
- « **Acte de cession** », tout acte translatif de propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc., et par « Location » ou « Bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique etc. ;
- On désignera indifféremment sous les vocables « **SQY** », « **Aménageur** », « **Cédant** », Saint-Quentin-en-Yvelines.

1. Cession et utilisation des terrains

1.1. Objet de la cession

La présente cession est consentie par SQY, en vue de la réalisation d'un programme immobilier de logements collectifs en accession libre, sur un terrain dénommé lot E 08 situé sur la commune de Guyancourt, rue de l'Ukraine et rue Viollet-Le-Duc.

Les bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions du document d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

1.2. Désignation des terrains

Le lot E 08 est constitué d'une parcelle de terrain à bâtir, cadastrée section BH n°242 d'une contenance de 2 811 m².

Lequel bénéficie d'une surface de plancher constructible prévisionnelle de 3 176 m².

1.3. Programme de construction

L'article 1.3 « programme de construction » est modifiée comme suit :

- 47 logements en habitat collectif en accession libre selon la typologie définie sur le tableau ci-après,

TYPLOGIE	T2		T3		T4		T5
Taille	T2	T2+	T3	T3+	T4	T4+	T5
Répartition en %	19 %	19 %	21 %	13 %	11%	13 %	4 %
SHAB minimum	41	47	59	67	78	83	96
Nombre de logements	10	8	10	6	4	7	2

- 60 emplacements de stationnement couverts,

- 47 caves.

Typologie, taille et surface :

En fonction du projet architectural, un nombre de logements, des surfaces (SDP et équivalent SHAB) et une répartition par taille, différentes de celles définies ci-dessus pourront être admises. Ces modifications seront soumises à l'approbation de SQY et de la commune de Guyancourt.

L'opération de logements doit obtenir la certification « NF Habitat HQE » (RT2012 – 10 %).

1.4. Délais d'exécution

Le constructeur s'engage à déposer un dossier de demande de permis de construire au plus tard le 1^{er} juin 2020.

Il devra entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la date de réalisation de la vente.

Il devra terminer lesdits travaux et présenter la déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux dans un délai de 24 mois à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier et ce hors cas de prolongation éventuelle des délais, limitativement listés dans la promesse de vente.

1.5. Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou une cause de suspension de délai limitativement listée dans la promesse de vente, prolongés d'une durée égale à celle, durant laquelle, le cessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure ou de la cause de suspension de délai et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure ni des causes de suspension de délai.

1.6. Sanctions à l'égard du Bénéficiaire

En cas d'inobservation de l'une des obligations du cahier des charges, de l'acte de cession ou de location, SQY pourra, selon la nature de l'infraction commise, soit obtenir des dommages-intérêts, soit résoudre la vente, dans les conditions suivantes :

1.6.1. Dommages et intérêts

Si le Bénéficiaire ne respecte pas les délais prévus à l'article 1.4, SQY le mettra en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les études prévues dans la promesse de vente, le dépôt de la demande de permis de construire et le commencement des travaux, et de 3 mois en ce qui concerne l'achèvement des travaux.

Si passé ce nouveau délai, le Bénéficiaire n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, SQY pourra prétendre à une indemnité fixée à 1/1000^e du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Lorsque cette pénalité aura atteint 10 % du prix de cession hors taxe, SQY pourra demander la résolution de la vente dans les conditions ci-après :

1.6.2. Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra être résolue par décision du cédant, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

Dans le cas où le terrain aura été acquis par voie d'expropriation, la plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du cédant étant l'administration des domaines, celui du cessionnaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil sur la requête du cédant.

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

Par dérogations aux dispositions, SQY s'engage expressément à ne pas mettre en œuvre cette faculté de résolution, à la condition expresse que le constructeur lui remette par envoi recommandé avec accusé de réception, la copie de la garantie financière d'achèvement, établie par une banque ou un établissement financier de premier ordre et ayant un établissement stable en France, qu'il présentera à ses propres acquéreurs lors des ventes en état futur d'achèvement des biens qu'il projette d'édifier.

1.7. Vente, location partage du terrain cédé – Morcellement

Il est interdit au constructeur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé le cédant. Celui-ci pourra exiger soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, du terrain cédé est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par le cédant et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Toutefois le constructeur, après réalisation de la première tranche de travaux prévus, pourra vendre la partie des terrains non utilisés par lui à condition d'en avoir avisé le cédant six mois à l'avance.

En cas de rétrocession, le prix 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 acquéreur désigné ou agréé par le cédant, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Aucune location du terrain cédé ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de cession du terrain que le constructeur consentira dans le cadre de l'opération définie ci-dessus devront comporter en annexe, le présent cahier des charges.

En cas de revente par le cessionnaire, et ses acquéreurs successifs, dans le délai de cinq années à compter de la vente, pour le tout ou pour partie du bien, dans son état initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation supérieur au prix de vente accordé par SQY, ce dernier sera redevable auprès du cédant d'un complément de prix de 50% de la plus-value réalisée.

1.8. Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause, en méconnaissance des interdictions ou obligations stipulées dans le cahier des charges, seraient nuls et de nul effet en application de l'article L.411-3 du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte, par SQY ou à défaut, le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

1.9. Evolution du projet

Le présent cahier des charges a été établi sur la base du dossier de programme présenté par le constructeur à SQY.

Le projet, réalisé sous forme d'esquisses d'aménagement est susceptible de connaître des évolutions lors de ses phases de définitions ultérieures.

Des évolutions peuvent notamment être rendues nécessaires par :

- L'évolution du cadre juridique (PLUi, législation etc.) ;
- La prise en compte d'opportunité de prospects à la demande de SQY ;
- Les aléas techniques imprévisibles lors de la consultation ;
- L'évolution des techniques et matériaux, durant la phase de mise au point du projet.

Pour être conforme au cahier des charges, aucune évolution ne devra remettre en cause l'économie générale du projet, telle que décrite aux présentes.

En particulier, les éventuelles évolutions ne devront pas remettre en cause la qualité de l'insertion urbaine, la qualité architecturale et paysagère de projet, les grands équilibres de programmation, ainsi que l'ambition environnementale du projet.

1.10. Affectation, destination

Après achèvement des travaux, le constructeur et ses ayants cause seront tenus de ne pas modifier l'affectation et la destination des constructions pendant une durée de 10 ans à compter de la déclaration d'achèvement.

Le constructeur et ses ayants cause s'engagent à transcrire l'obligation de destination de l'immeuble à usage exclusif de « logements d'habitation » dans tous les actes translatifs de propriété et leurs annexes (règlement de copropriété EDD).

A l'issue de ce délai, ils ne pourront modifier l'affectation et la destination des ouvrages qu'après en avoir averti SQY par lettre recommandée avec avis de réception, au moins 3 mois à l'avance.

A compter de la réception de cette information, SQY disposera d'un délai de 6 mois, pour exiger que le changement d'affectation ou de destination soit :

- Différé de 6 mois ;
- Conditionné au fait qu'il n'a pu être trouvé pendant ce délai, par le constructeur, un utilisateur s'engageant à maintenir l'affectation et la destination des lieux.

2. Droits et obligations de l'aménageur et des constructeurs

2.1. Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics

2.1.1. Obligations de l'aménageur

SQY s'engage à réaliser les équipements publics et collectifs nécessaires au bon fonctionnement du terrain objet du présent document.

Il exécutera ainsi, conformément au PLUi et au dossier de réalisation de la ZAC de Villaroy et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

2.1.2. Voies, places et espaces libres publics

Jusqu'à leur remise en gestion à la collectivité intéressée, SQY pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

2.1.3. Document d'urbanisme

Le Constructeur s'engage à respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui lui seraient apportées.

Il est rappelé à ce sujet que le document d'urbanisme en vigueur est un document réglementaire et que tant les prescriptions du règlement et orientations d'aménagement et de programmation, que les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de SQY ne pourra être engagée en raison des dispositions, des révisions ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ces documents, quelle que soit leur date.

2.2. Terrains cédés

2.2.1. Equipements propres

Les équipements propres à l'opération de construction au sens de l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme sont à la charge du Constructeur.

Sauf accord exprès contraire, les équipements propres qui doivent être effectués sur le domaine public de SQY, sont réalisés par cette dernière au frais du Constructeur.

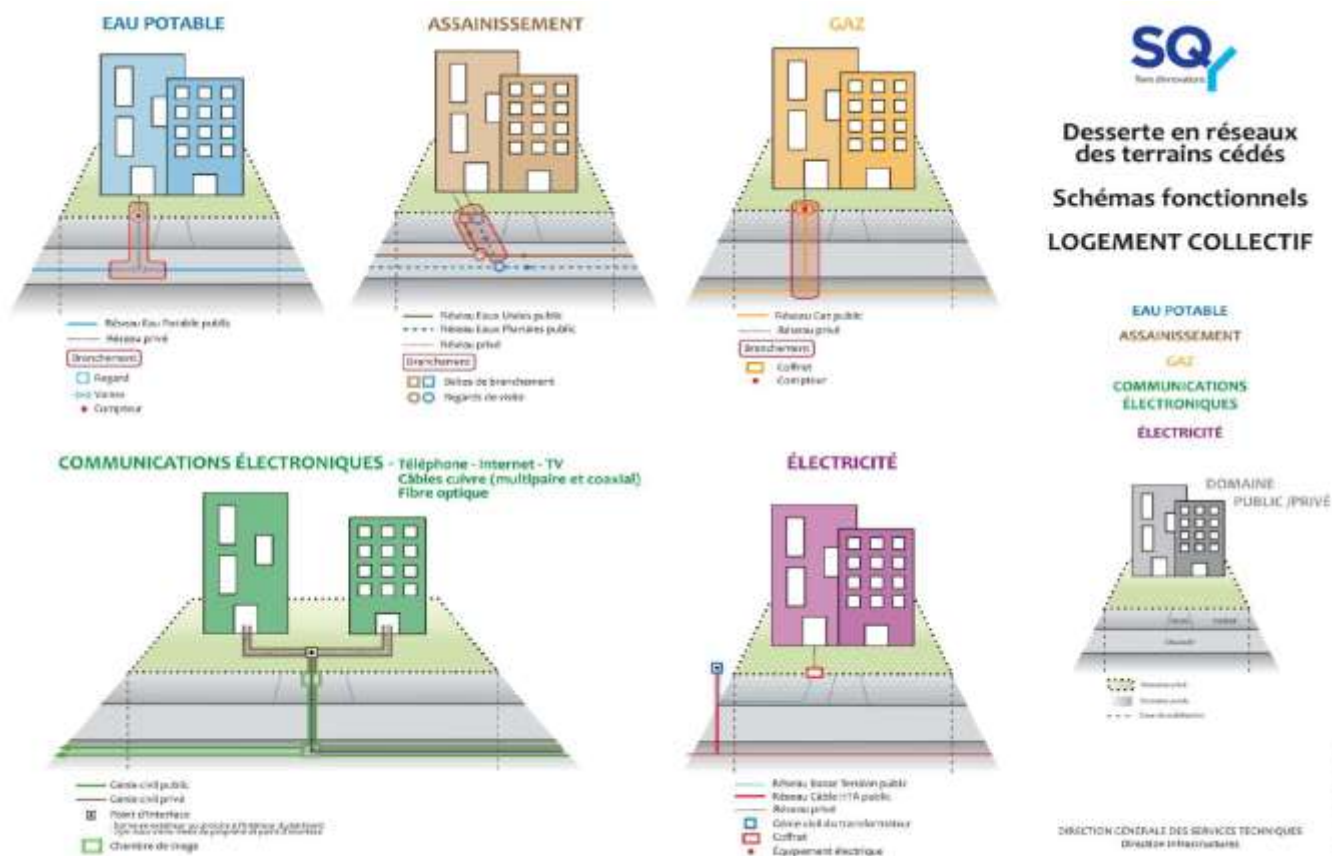
2.2.2. Bornage

SQY procédera, s'il ne l'a pas déjà fait et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain. Les frais de bornage sont à la charge de SQY. Le Constructeur pourra désigner à ses frais, un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement, l'acte de cette opération. Le maintien en état du bornage pendant la durée des travaux est de la responsabilité et à la charge du constructeur.

2.2.3. Desserte voirie des terrains cédés

SQY prendra en charge l'accès au présent lot depuis le domaine public et procédera au piquetage de l'accès définitif du lot.

2.2.4. Desserte en réseaux des terrains cédés



SQY prend en charge et réalise la desserte en réseaux du terrain cédé et ce jusqu'à la zone de viabilisation dans la mesure où ces réseaux ne sont pas présents aux abords du lot. Le cas échéant il appartient au Bénéficiaire de procéder à la réalisation de son branchement entre son lot et le réseau principal. La position des différents points de branchement est précisée par le cédant dans le cadre des documents graphiques. Le respect de cette position est impératif et aucune modification ne sera acceptée après la réalisation des travaux de branchement du lot considéré.

Le cédant précise qu'une validation pour l'implantation de l'ensemble des réseaux est obligatoire avant toute exécution. Le constructeur fournira un plan précis des réseaux au 1/200^{ème} aux services de SQY.

Le cédant précise que tous travaux programmés du fait du constructeur ou des intervenants pour son compte après la réalisation des travaux de branchement sur le domaine public sera entièrement à la charge du constructeur et devra être réalisé par des techniques dites sans tranchée (forage dirigé, fonçage...).

Le constructeur devra signifier au cédant la date de mise en service des branchements au moins trois mois à l'avance.

Les limites de prestation entre le cédant, le constructeur et les concessionnaires ou gestionnaires sont les suivantes :

Assainissement

TACHES	A LA CHARGE DE		
	AMENAGEUR SQY	ACQUEREUR (ayant droit)	CONCESSIONNAIRE OU GESTIONNAIRE
Canalisations principales sous l'emprise des voies publiques, y compris regards de visite	X		
Branchements, y compris regards EP-EU situés en limite de propriété (en domaine public)	X		
Autorisation de raccordement aux réseaux publics		demande	délivre
Canalisations EU-EP à l'intérieur de chaque lot privatif jusque dans les boîtes de branchement		X	
Vérification de la conformité des raccordements aux réseaux publics		demande	réalise
Dispositions éventuellement nécessaires de traitement des eaux sur domaine privé		réalise et entretien	

Eau potable

TACHES	A LA CHARGE DE		
	AMENAGEUR SQY	ACQUEREUR (ayant droit)	CONCESSIONNAIRE OU GESTIONNAIRE
Canalisations principales en domaine public, y compris poteaux incendie	X		X
Fiche technique nécessaire au dimensionnement du branchement		X	
Réalisation des branchements jusqu'en limite de propriété, y compris regard de comptage en limite de propriété (en domaine privé)		X	réalise
Mise en pression et désinfection	X		contrôle
Raccordements de la nouvelle canalisation au réseau public en service	X		réalise
Réseau à l'intérieur au lot, y compris essais et contrôle		X	
Installation du compteur dans regard de comptage		X	réalise
Mise en place d'équipements particuliers sur demande du concessionnaire (ex : disconnecteur)		X	réalise

Electricité

TACHES	A LA CHARGE DE		
	AMENAGEUR SQY	ACQUIREUR (ayant droit)	CONCESSIONNAIRE (ERDF)

GENERALITES

Définition de la tension et du type de réseau en fonction des réseaux existants et de la puissance prévisionnelle à fournir			X
Précision du tracé du schéma directeur des réseaux HTA à réaliser dans le cadre de la zone d'aménagement et nombre de postes DP à construire			X
Etablissement de la convention de desserte en électricité	X		
Réalisation du réseau de desserte HTA hors ZAC			X
Equipement électrique des postes de distribution publique			X
Ouvrages provisoires pour l'alimentation de chantiers ou de lots		X	réalise
Frais de déplacement, de modifications, de suppression des ouvrages HTA et BTA existants avant aménagement et rendus nécessaire par l'aménagement du secteur	X		
Etablissement des demandes de raccordement à adresser au concessionnaire		X	

POSTES DE DISTRIBUTION PUBLIQUE (DP)

Génie civil (dalle, GC préfabriqué ou maçonnerie, porte, ventilation, serrurerie...)			
Extérieurs au lot	X		
Intérieurs au lot		X	
Equipements électriques des postes	X(ZAC)		réalise
Réseau HTA			
Terrassement et réfection définitive des chaussées et trottoirs pour la pose des câbles	X		
Fourniture et pose de câble HTA y compris accessoires, raccordement...	X		réalise
Réseau BT			
Fourniture et pose de câble BT (à définir : section, nature et longueur)	X		
Raccordement des réseaux de desserte BT dans postes de distribution publics	X		réalise

INTERIEUR DU LOT

Fourniture et pose de coffrets en limite de propriété, intégrés à la limite privative suivant les annexes techniques envoyées lors des demandes de raccordements		X	
Fourniture et mise en place des dispositifs d'accès, aux ouvrages exploités par EDF (serrures, coffrets,...)		X	
Réseau HTA (si présence d'un poste client)			
Fourniture et pose de câble HTA y compris accessoires, raccordement...		X	réalise
Terrassement et réfection définitive des chaussées et trottoirs pour la pose des câbles		X	
Réseau BTA			
Fourniture et pose de câble (à définir : section, nature et longueur)		X	
Terrassement et réfection		X	
Raccordement des câbles au poste DP		X	réalise

Gaz

TACHES	A LA CHARGE DE		
	AMENAGEUR SQY	ACQUEREUR (ayant droit)	CONCESSIONNAIRE (GRDF)

GENERALITES

Etablissement de la convention de desserte en gaz	X		X
Réalisation de l'étude technique du projet et du tracé des Ouvrages à l'intérieur de la ZAC			X
Renforcement du réseau existant aux abords de la ZAC			X
Frais de déplacement, de modifications, de suppression des ouvrages existants avant aménagement et rendus nécessaire par l'aménagement du secteur	X		
Etablissement des demandes de raccordement à adresser au concessionnaire		X	

EXTERIEUR DU LOT

Pose et raccordement aux ouvrages existants du nouveau réseau à poser			X
Ouvertures et fermetures des tranchées, fourreaux, mise en œuvre de sablon et pose du grillage avertisseur		X	
Fourniture et pose des tubes en PE (ou en acier) et des accessoires (prises, manchons, etc.) pour les ouvrages dans la ZAC			X

INTERIEUR DU LOT

Fourniture et pose de coffrets en limite de propriété intégrés à la limite privative suivant les annexes techniques envoyées lors des demandes de raccordements		X	
Equipement du coffret		X	réalise
Réseau intérieur au lot depuis le coffret		X	
Fourniture et pose du compteur		X	réalise

Communications électroniques

A LA CHARGE DE	TACHES	
	GÉNIE CIVIL	CABLAGE COAXIAL ET FIBRE OPTIQUE
AMENAGEUR (SQY)	Fourreaux et chambres de tirage sous emprise publique (uniquement dans les ZAC aménagées par SQY).	
ACQUEREUR (Ayant droit)	• Fourreaux et chambres de tirage sous domaine privé. • Réservations pour pénétration. • Chemins de câbles. • Réservations pour implantations d'armoires, A voir avec l'acquéreur du réseau câblé et l'opérateur en charge du déploiement fibre optique • Bornes et coffrets de répartition, A voir avec l'acquéreur du réseau câblé • Gaines techniques. • Borne de raccordement d'utilisateur (BRU) ou tableau de Répartition Intérieur (TRI). • Documentation finale.	• Comptage électrique indépendant et spécifique au fonctionnement du réseau coaxial intérieur du constructeur. (amplificateurs) A voir avec l'acquéreur du réseau câblé • Ensemble de la desserte collective depuis le Point d'Interface jusqu'à la prise y compris le câblage, le système de répartition et de distribution. • Documentation finale.

Réseau de Communication Électronique

Génie civil

Le vendeur réalise et prend à sa charge la fourniture et la pose de fourreaux entre le réseau sous le domaine public et la limite de propriété de l'acquéreur (uniquement dans les ZAC aménagées par SQY). L'acquéreur aura à sa charge les ouvrages de génie civil et de mobiliers de télécommunications situés à l'intérieur de son lot nécessaire pour les raccordements.

Téléphone

L'acquéreur devra entreprendre toutes ses démarches auprès du concessionnaire pour la mise au point de son dossier au niveau administratif et technique ainsi que de sa réalisation. L'acquéreur en supportera la charge financière.

Réseau câblé (HFC)

Respecter le code de la construction et de l'habitation notamment l'article R111-14 modifié par le décret n°2011-1874 du 14/12/2011 et les arrêtés pris pour son application

Le territoire de SQY est desservi par le réseau câblé, l'acquéreur pourra se rapprocher de l'opérateur compétent sur le territoire pour raccorder son opération.

Fibre optique (FTTH)

Respecter le code de la construction et de l'habitation notamment l'article R111-14 modifié par le décret n°2011-1874 du 14/12/2011 et les arrêtés pris pour son application.

2.3. Etablissement du projet du constructeur

Le Constructeur devra établir son projet en concertation étroite avec SQY, aménageur, et la commune de Guyancourt.

Conformément à la promesse de vente, le constructeur devra remettre à SQY pour accord préalable, un dossier de programme définitif, en au moins trois exemplaires papier, comprenant :

- **Un « pré permis de construire » comportant**

- Le ou les formulaires Cerfa de demande de permis de construire
- Les pièces à joindre obligatoires au titre du PC
- Les pièces à joindre complémentaires, le cas échéant,

- **Un dossier « SQY cédant » comportant :**

1. Toutes les pièces nécessaires à l'instruction de la demande de permis de construire qui sera déposée
2. les plans de tous les niveaux
3. un tableau détaillé de répartition des surfaces
4. un tableau détaillé du calcul du nombre de places de stationnement pour les véhicules, les deux roues et les vélos, et un plan détaillant organisation et dimensionnement des places de stationnement.
5. une notice de présentation du projet d'aménagement paysager
6. un plan des aménagements extérieurs établis à une échelle minimum de 1/250^{ème} (ou 1/100^{ème}) indiquant: le nivellement du terrain naturel, le nivellement des espaces publics et privés (existants et projetés) situés en limite du lot de propriété, le nivellement du projet, l'emplacement des coffrets techniques, des bornes vidéos, des boîtes aux lettres, les matériaux de sol (nature, aspect, dimensions, couleur, etc.), les détails des clôtures, portillons, murs, et autres ouvrages, et une fiche descriptive de leur mise en œuvre.
7. un plan des plantations établis à une échelle minimum de 1/500^{ème} (ou 1/100^{ème}) indiquant : essences, variétés, force, densité de plantation compatible avec les réseaux et contraintes diverses
8. une fiche descriptive de mise en œuvre des sols et plantations (végétaux + terre végétale, drainage, matériaux).
9. un plan des réseaux établis à une échelle minimum de 1/250^{ème} indiquant : implantation des VRD (E.P, E.U, eau potable, électricité, coffrets techniques, antennes T.V., France Télécom., transformateur, etc.,) et des points de raccordements en limite de propriété avec les cotations altimétriques, éclairage (hauteur, couleur, modèle), drainage des surfaces végétales,
10. un plan prévisionnel d'organisation de chantier comprenant la position de l'accès de chantier, de la clôture, des accès piétons et de véhicules, les éclairages extérieurs, les emplacements des panneaux de chantier
11. un planning prévisionnel des travaux intégrant au minimum les dates prévisionnelles d'ouverture de chantier, de DOC, de DAACT et de livraison
12. une notice hydraulique EU-EP (cf. cahier des prescriptions techniques assainissement) et une fiche technique de dimensionnement du branchement AEP
13. un bilan des puissances électriques
14. une notice d'accessibilité aux personnes à mobilité réduites.

2.4. Exécutions des travaux par les entrepreneurs du Bénéficiaire et coordination des travaux

2.4.1. Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux proposé par le constructeur, pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements susmentionnés n'ont pas été respectés.

SQY n'est pas tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Le constructeur s'engage à réaliser les travaux conformément aux informations fournies. SQY doit pouvoir accéder au chantier ou obtenir les informations qu'il souhaite pour se tenir informée des travaux, en particulier le plan d'implantation et de nivellement mentionné ci-après à l'article 2.4.2.2, pour se tenir informée des travaux.

Le constructeur s'engage également à transmettre à SQY :

- un planning de travaux mis à jour trimestriellement faisant apparaître les dates suivantes : démarrage des travaux, raccordement aux différents réseaux publics, libération des emprises publiques occupées, livraison du lot.
- Le plan d'exécution des VRD de l'intérieur du lot faisant notamment apparaître les raccordements sur l'espace public (accès véhicules et piétons, réseaux...)
- le Plan Général de Coordination (PGCSPS) pour information. Lors de la désignation du coordonnateur SPS par le Constructeur, celui-ci devra obligatoirement lui remettre un exemplaire du présent cahier des charges de cession et notamment de ses prescriptions relatives au chantier, avant toute rédaction du PGC.
- Un organigramme des intervenants (MOA/MOE/SPS/entreprises).

En cas d'interactions entre le chantier du constructeur et celui de l'aménagement des espaces publics, la coordination inter-chantier sera prise en charge par le SPS de l'aménageur en relation avec celui du constructeur. Ce dernier devra participer aux réunions auxquelles il sera convoqué et fournir tous les documents nécessaires à la bonne coordination des deux opérations.

A défaut, ces mesures seront susceptibles d'application de la clause 5.1 sur les pénalités.

L'absence éventuelle de référence au présent cahier, dans les pièces contractuelles des marchés relatifs à chaque opération, ne dégagera pas le Constructeur de la responsabilité de son application devant SQY.

Pour l'exécution des présentes, le Constructeur désignera, lors du démarrage des travaux, un référent unique et décisionnaire, dans ses relations avec SQY.

Ce référent devra, en particulier, se rendre à toutes convocations de SQY.

2.4.2. Prescriptions relatives au chantier

2.4.2.1. Installation de chantier

En préalable au commencement du chantier, les documents suivants devront être établis et présentés en deux exemplaires (un exemplaire reproductible et un exemplaire informatique) pour accord aux représentants de SQY et de la commune de Guyancourt :

- Un état des lieux contradictoire constaté par acte d'huissier et à la charge du constructeur, des espaces publics attenants au chantier et des ouvrages enterrés, préalablement à toute installation de chantier.

- Un plan d'organisation et d'installation de chantier, visé par le coordonnateur sécurité et protection de la santé, faisant notamment apparaître les accès de chantier, les branchements provisoires de chantier, la position de la clôture, les zones de stockage.

SQY, et le cas échéant la commune de Guyancourt, retournera au Constructeur un exemplaire signé du plan avec ses observations éventuelles dans un délai d'un mois à compter de leur réception. Le Constructeur devra tenir compte des observations émises par SQY.

Une réunion de coordination entre tous les intervenants devra être organisée en phase de préparation du chantier.

- Accès de chantier

Sauf autorisation expresse de SQY, l'accès du chantier devra correspondre à l'accès définitif du lot. SQY pourra exiger la modification de l'emplacement de l'accès au chantier, pour tout motif d'intérêt général, sans qu'aucune indemnité ne puisse être exigée par le constructeur ou de ses ayant-droit.

Des itinéraires pour poids lourds pourront être imposés à l'ensemble des dessertes de chantier tant pour leur approvisionnement que pour l'évacuation des déblais excédentaires. Ils seront fixés suivant les besoins à l'intérieur du périmètre de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ils seront obligatoires pour tous les poids lourds et seront fléchés sur leur parcours par les soins de SQY ou de tout autre service public (Mairie, CD78, etc. ...).

Au cours de la réalisation des programmes, les itinéraires réservés et prévus initialement pourront être modifiés, le constructeur notifiera ces modifications aux entrepreneurs.

- Clôture du chantier

Le chantier devra être entièrement clos par la pose d'une palissade pleine, jointive de deux mètres de hauteur, dont la construction, l'entretien et le gardiennage seront à la charge du constructeur.

SQY pourra demander au constructeur la mise à disposition, à titre gratuit, d'une partie ne dépassant pas 10 % de cette palissade pour les besoins d'une information sur le territoire de SQY.

Les accès routiers et piétons seront physiquement séparés. L'accès du chantier au public est formellement interdit. Le Constructeur devra prendre en charge la pose et l'entretien de la signalisation appropriée.

- Panneaux de chantier et Fléchage de l'opération

Les panneaux de chantier devront être conformes à la charte graphique de SQY.

Le constructeur devra prendre en charge la pose et l'entretien des panneaux de chantier durant la durée du chantier. Il est interdit, sans l'agrément de SQY, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

La localisation des supports destinés au fléchage de l'opération est soumise à l'approbation de SQY et du gestionnaire de la voie.

Si des supports étaient éventuellement mis à la disposition du Constructeur sur les voies construites par l'Aménageur, ces supports seront les seuls à pouvoir être utilisés à des fins de fléchage.

Tout panneau placé sur les voies réalisées par l'Aménageur sans l'accord de ce dernier, pourra être enlevé par les services de SQY sans avis préalable et aux frais du Constructeur.

Ce dernier fera enlever tout panneau, tout support et fondations comprises à la fin de son chantier.

- Circulation des piétons et des cyclistes aux abords du chantier

Pour éviter que la circulation des véhicules de transport nécessaires à l'exécution des chantiers n'apporte une gêne trop importante à la circulation des cyclistes et des piétons, le constructeur aura

soin de prévoir les dispositions permettant d'assurer la sécurité et le confort des piétons et cyclistes. Ces dispositions devront recevoir l'accord de SQY.

Les accès et les sorties de chantier seront signalés par des panneaux réglementaires et nettement dégagés afin de permettre le maximum de visibilité des véhicules sortant de l'opération.

- Eclairage extérieur

Le Constructeur devra prendre en charge le maintien de l'éclairage extérieur existant ainsi que la pose d'un éclairage extérieur provisoire pour assurer la sécurité sur les accès piétons du site.

2.4.2.2. Exécution du chantier

- Implantation Nivellement

Le constructeur (ou ses ayant-droit) s'engage, à ses frais, à faire intervenir un géomètre-expert DPLG pour l'implantation avant le début du gros-œuvre, a minima de :

- 2 axes perpendiculaires de voiles par bâtiment principal de l'ensemble immobilier (les annexes de bâtiments ne sont pas concernées),
- 1 point de nivellement.

Il s'oblige à fournir à SQY avant la mise en chantier des fondations du ou des immeubles, le plan d'implantation de ces axes et repère(s) de nivellement, certifiés par le géomètre-expert.

A la suite, SQY se réserve la possibilité de faire intervenir son propre géomètre-expert pour contrôler et valider cette implantation, après rendez-vous pris par le géomètre ainsi missionné auprès du responsable du chantier.

Ces éléments devront être visibles et protégés durant toute la durée du chantier, jusqu'au(x) raccordement(s) de l'opération dans sa totalité au réseau assainissement.

Il est demandé de faire effectuer un point de contrôle de nivellement de la dalle du sous-sol et de faire parvenir l'épure de nivellement à SQY, avant coulage de ladite dalle.

- Salissures des voies publiques

Les voies publiques devront être tenues dans un état de propreté conforme à l'état des lieux susmentionné.

A cet effet, le constructeur et ses ayant-droits devront mettre en place les dispositifs nécessaires au nettoyage des véhicules à l'intérieur de l'opération. En cas de salissures occasionnées par le chantier, notamment les traces de roues de camion, les chutes de matériaux etc., ils devront assurer le nettoyage des voies publiques et ce aussi souvent que nécessaire

- Evacuation des eaux usées et des eaux pluviales

Le schéma d'assainissement de Saint-Quentin-en-Yvelines prévoit un réseau d'assainissement séparatif pour la collecte et le transport des effluents.

La réalisation des réseaux d'assainissement devra être conforme au règlement du service d'assainissement collectif de SQY en vigueur.

Les réseaux et ouvrages d'assainissement amenés à être classés, en fin de chantier, dans le domaine public, devront respecter les prescriptions applicables à l'assainissement public en vigueur. Des

dispositions particulières pourront être imposées au constructeur, par SQY, pour la durée du chantier, afin d'assurer la protection des réseaux et ouvrages publics.

Les raccordements provisoires et définitifs sont soumis à l'autorisation du Président de SQY.

- Eaux usées

Pendant la réalisation des travaux, le constructeur devra exiger l'obturation de toutes les antennes d'assainissement d'eaux usées en attente du raccordement des bâtiments. Seule l'évacuation des eaux usées des cantines, W.C. ou douche de chantier sera autorisée. Les regards exécutés devront recevoir leur tampon de fermeture définitif afin d'éviter des chutes de gravats dans les canalisations.

- Eaux pluviales

Les branchements en attente de raccordement devront être obturés jusqu'à la mise hors d'eau du bâtiment. Les regards de visite recevront leur fermeture définitive. Les grilles et avaloirs devront être protégés de tout déversement de substances ou de matériaux pouvant nuire au bon fonctionnement des installations pendant toute la durée du chantier. Ils seront conçus avec une décantation suffisante pour éviter, en stade définitif, que des déchets légers ne soient entraînés dans les réseaux publics.

- Contrôle des branchements E.U. et E.P.

Afin de s'assurer de la conformité des branchements E.U. et E.P. de toute construction, il est imposé au constructeur de les faire vérifier à ses frais, par un organisme agréé par SQY.

Ces essais devront être effectués avant réception des travaux du lot assainissement. Un procès-verbal sera établi à l'issue de chaque test ou série de tests.

En cas de non-respect de ces dispositions, une pénalité sera appliquée au constructeur conformément aux dispositions de l'article 5.1 du présent document.

En cas de résultats négatifs des contrôles, le constructeur sera tenu de faire procéder à ses frais, à la mise en conformité et à un nouveau contrôle par le même organisme qui a effectué les premiers.

- Dégâts sur les végétaux des espaces publics

En cas de dégâts occasionnés aux végétaux situés dans les emprises publiques par les entreprises du constructeur, ce dernier sera redevable à SQY d'une indemnité calculée sur la base du « Barème d'évaluation pour les dégâts causés aux végétaux » approuvé par le Syndicat d'Agglomération Nouvelle le 9 novembre 1989 et en vigueur depuis cette date.

Le préjudice sera apprécié au regard :

- Du code civil qui protège les végétaux en tant que bien immobilier ;
- Du Code de la voirie routière (Art. R.116-2) pour atteinte à l'intégrité du domaine public, de ses dépendances, installations et plantations ;
- Du Code pénal ;
- Du barème d'évaluation des dommages et des indemnités sur les arbres blessés approuvé par le bureau communautaire.

- Protection des bornes topographiques et des bornes de délimitation des lots

Le Constructeur devra maintenir en place les bornes topographiques et de délimitation des lots par tout moyen.

L'emplacement et la désignation de ces bornes sont indiqués sur la fiche topo métrique du lot jointe à la promesse de vente du terrain.

Au cas où la conservation d'une ou plusieurs bornes s'avèrerait impossible, compte-tenu des réalisations envisagées, le Constructeur devra demander à SQY l'autorisation expresse de les déplacer ou de les détruire. Cet accord sera réputé avoir été donné, dans les huit jours suivants une demande écrite par courrier et restée sans réponse.

Le constructeur devra notamment procéder à la remise en place des bornes topographiques préalablement à la pose des clôtures définitives afin de veiller à ce que ces dernières ne soient en aucun cas implantées sur le domaine public ou les propriétés voisines.

2.4.2.3. Achèvement du chantier

Un état des lieux des espaces publics attenants au chantier, sera réalisé contradictoirement par constat d'huissier, lors de l'achèvement du chantier. Les frais liés à l'établissement de cet état des lieux seront pris en charge par le constructeur.

- Contrôle des réseaux d'évacuations sur le domaine public après travaux

Sur la base d'un constat d'huissier réalisé conformément à l'art. 2.4.2.1 du présent document, le curage et le nettoyage éventuels des réseaux sont à la charge du Constructeur.

- Récolement des ouvrages réalisés

Le constructeur devra faire procéder à ses frais au récolement des ouvrages qu'il aura réalisés selon le référentiel propre à SQY (pôle géomatique de la D.S.I. de Saint-Quentin-en-Yvelines).

Les plans devront comporter les éléments suivants :

- La nouvelle configuration topographique des lieux (voies et cheminements, emprises au sol des bâtiments avec indications du nombre de niveaux, mouvements de terre, plantations ...),
- Les réseaux enterrés et leurs ouvrages annexes représentés par les signes conventionnels (nomenclature à disposition au pôle géomatique de la D.S.I. de Saint-Quentin-en-Yvelines),
- Les altitudes :
 1. des fils d'eau de caniveaux et des axes de chaussées lorsque celles-ci sont à double pente,
 2. des points de changement de pente, de tracé et de caractéristiques de réseaux,
 3. des ouvrages annexes souterrains et apparents,
 4. les profondeurs lorsque exceptionnellement il n'aura pas été possible de prendre les altitudes,
 5. les limites de propriété.

Les plans de récolement seront établis au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Il est demandé au constructeur de bien vouloir prendre toutes dispositions utiles pour que le récolement des ouvrages enterrés soit exécuté à tranchées ouvertes.

Les levés peuvent être réalisés au choix par :

- L'organisme chargé des récolements sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines. Les références de cet organisme devront être demandées par le Constructeur à SQY. Aucune spécification technique ne sera à transmettre.
 - Tout autre professionnel agréé pour les relevés topographiques. Dans ce cas, lors de la déclaration d'achèvement, l'Acquéreur devra adresser à SQY deux exemplaires des plans de récolement de l'ensemble des réseaux et réalisations de l'opération correspondante ; l'un sera sur papier au 1/200^e, l'autre sera un fichier numérique qui respectera un cahier des charges spécifique au niveau de la structuration des fichiers, afin que SQY puisse les récupérer et l'intégrer dans sa base sans aucun problème.
- Structuration

Les fichiers graphiques informatiques correspondants seront structurés par couches d'informations et utiliseront une légende spécifique. Pour l'aider dans cette tâche, le pôle géomatique de la D.S.I. de Saint-Quentin-en-Yvelines fournira au Bénéficiaire un gabarit « Autocad » dans lequel les levés devront être reportés, ainsi qu'un document de recommandation pour l'établissement du plan. Par ailleurs, ces plans établis par l'organisme chargé des récolements seront normalisés comme suit :

- Plans réguliers à l'échelle du 200^e rattachés au système de coordonnées RGF93 CC49 Zone 8 et au niveau de l'altimétrie, au système NGF IGN69 (Nivellement Général de France),
- Formats et présentation conformes aux modèles-types de SQY et selon le cahier des charges du marché de récolement de SQY en vigueur.

- **Contrôle**

Ce fichier devra être remis à l'organisme chargé des récolements sur l'Agglomération qui vérifiera l'intégrité de ce fichier (bonne intégration dans la base de récolement du pôle géomatique de la D.S.I. de Saint-Quentin-en-Yvelines) selon certains critères liés à la grille de contrôle du pôle géomatique de la D.S.I. de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ces contrôles porteront sur le nom des couches de travail, la bonne attribution des éléments dans les couches, la bonne représentation des blocs, les couleurs utilisées, les styles de ligne employée, la planimétrie et l'altimétrie. En cas de contrôle négatif, le fichier sera retourné au constructeur qui se chargera de le modifier jusqu'à ce que le contrôle soit positif.

- **Format**

Le plan de récolement sera établi et livré au format standard DXF ou DWG (logiciel AUTOCAD à partir de la version 2000). Tout autre format sera rejeté.

- **Livraison et support**

Le fichier numérique du levé de récolement devra être livré en double à SQY ainsi qu'à l'organisme chargé des récolements sur Saint Quentin-en-Yvelines par courrier électronique (les adresses seront données au constructeur sur demande) ou sur support de stockage type CD/DVD ou disque amovible (disque dur, clé USB).

2.4.2.4. Réparation des dégâts

Les entrepreneurs du Constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux sur les ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par SQY.

Le Constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participants à la réalisation des bâtiments et travaux, par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par SQY, celle-ci pourra se retourner contre le Constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Un état des lieux de sortie sera réalisé à la suite de la visite de conformité des ouvrages avec le permis de construire.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être identifié, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata de nombre de m² de plancher hors œuvre net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

2.4.2.5. Mise en habitabilité

L'application des recommandations du présent document et de celles qui pourraient s'avérer ultérieurement nécessaires ne pourra constituer en aucun cas, transfert de responsabilité entre le Constructeur et SQY.

- Objectif

L'objectif est de permettre l'arrivée des habitants dans des conditions d'habitabilité prescrites par la Communauté d'Agglomération et telles que prévues dans le dossier programme.

- Conditions préalables à la mise en habitabilité

Dessertes en fluides et assainissement

- Électricité
- Gaz (si besoin).
- Eau potable.
- Téléphone.
- Télédistribution ou RCI + réseau de Fibre Intérieur ou RFI (JL1)
- Assainissement.

Logements

- Peintures, revêtements de sol.
- Équipements électriques.
- Inter phonie.
- Plomberie et équipements sanitaires.
- Dispositifs sécurité incendie.

Espaces communs intérieurs

- Peintures, revêtements de sol.
- Équipements électriques.
- Éclairages.
- Sécurité incendie.
- Désenfumage.
- Ascenseurs.

Espaces communs extérieurs (privatifs)

- Les espaces extérieurs bordant les bâtiments seront recouverts de terre végétale, engazonnement et plantations, selon conditions climatiques
- La numérotation, l'adressage et la pose des boîtes aux lettres seront effectués.
- Aires de jeux (si prévus).

Stationnements

- Réalisation des places de parking prévues au permis de construire (protection incendie, panneaux d'évacuation, matérialisation des places handicapés, etc....)

Liaisons piétonnes

- Liaisons piétonnes de chaque cage d'escalier aux places de stationnement privatives et visiteurs.
- Accès aux personnes à mobilité réduite.
- Éclairage des cheminements piétons.
- Les abords des logements doivent être nettoyés et les installations de chantier correspondant à l'opération ou à la tranche d'opération livrable, doivent être repliées.
- Des clôtures solides et séparatives doivent isoler l'opération (ou tranche) livrable, des opérations (ou tranches) voisines en chantiers.

- Procédure de mise en habitabilité

Cette procédure est basée sur le planning des travaux qui doit être remis au plus tard à SQY lors de la réunion préparatoire à l'ouverture du chantier à laquelle participe le chargé de la mise en habitabilité et conformité de la Direction du Développement Urbain prévue au § 2.4.2.1 ci-dessus.

Le planning ainsi remis constitue un engagement de la part du constructeur à l'égard de la Communauté d'Agglomération. La date de livraison prévisionnelle est définie par la date d'ouverture du chantier et la durée de celui-ci.

Toutes les visites et réunions ci-dessous décrites font l'objet d'un compte-rendu établi par le chargé de mise en habitabilité et conformité de SQY et diffusé aux participants dans les dix jours qui suivent. Le constructeur accusera de sa réception et donnera son accord sur les termes du compte-rendu.

PROCEDURE DE MISE EN HABITABILITE

Phases	Compte à rebours (mois) Date de livraison théorique (L)	Acteurs et Participants	Objet
Déclenchement	6,5	Le Chargé de mise en Habitabilité et Conformité (CMHC) (Direction du Développement Urbain de la CASQY)	Décision du déclenchement prise au vue de la Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC) et de la durée prévisionnelle des travaux définie lors de la réunion préparatoire du début du chantier.
Réunion préparatoire	6	CASQY : CMHC, Urbaniste, Technicien, Développeur MO : Développeur MO, Architecte, Technicien Chantier Commune : Responsables Urbanisme et service Technique	Désignation par le constructeur d'un correspondant unique Conditions de libération des emprises sur le domaine public Vérification du planning des travaux (cf. art 13 G de la promesse de vente Point d'avancement des travaux en cours, prévisions Remise des devis concessionnaires signés Remise des planning d'intervention des concessionnaires (ou au plus tard L-4) Prise de rendez-vous pour la prochaine réunion (L-5mois)
Visite de contrôle	5	Correspondant Unique Architecte, Maître d'œuvre Représentant de la commune CMHC	Remise et vérification du planning actualisé des travaux Point des travaux en cours et prévisions Point d'avancement des dessertes en fluides Remise des plannings d'intervention des concessionnaires (ou au plus tard L-4) Prise de rendez-vous pour la prochaine réunion L-4

Visite de contrôle	4	Correspondant Unique Architecte, Maître d'œuvre Représentant de la commune CMHC	Remise et vérification du planning actualisé des travaux Point des travaux en cours et prévisions Point d'avancement des dessertes en fluides Remise obligatoire des plannings d'intervention des concessionnaires Prise de rendez-vous pour la prochaine réunion L-3
Visite de contrôle Décision d'acceptation ou de report de la date de livraison	3	Correspondant Unique Architecte, Maître d'œuvre Représentant de la commune CMHC	Constatation de libération des emprises publiques (établissement d'un PV d'état des lieux) Remise et vérification du planning actualisé des travaux Point d'avancement des travaux en cours, prévisions Point d'avancement des dessertes en fluides Remise obligatoire des plannings d'interventions des concessionnaires (si absents aux étapes précédentes) DECISION d'ACCEPTATION ou REPORT de la date de Livraison En cas de report un courrier AR du Maître d'ouvrage est adressé aux acquéreurs et/ou aux locataires, indiquant la nouvelle date de livraison (copie de ces courriers à CASQY et Communes) La prochaine visite redevient à nouveau celle de la phase L-3
Visite de contrôle	2	Correspondant Unique Architecte, Maître d'œuvre Représentant de la commune CMHC	Remise et vérification du planning actualisé des travaux Point d'avancement des travaux en cours, prévisions Point d'avancement et contrôle des dessertes en fluides Prise de rendez-vous de la prochaine réunion L-1 <u>A l'occasion de la prochaine réunion, le Maître d'ouvrage invitera (15 jours avant) les élus pour une visite de l'opération</u>
Visite de contrôle Réunion de suivi de mise en habitabilité	1	1) Les élus Le constructeur Correspondant Unique Architecte, Maître d'œuvre Représentant de la commune CMHC 2) Correspondant Unique Architecte, Maître d'œuvre Représentant de la commune CMHC	1) Au cours de la visite un relevé des travaux et des finitions restant à réaliser sera établi: ceux-ci devront être réalisés avant la date de livraison 2) Remise et vérification du planning actualisé des travaux Point d'avancement des travaux en cours, prévisions Point d'avancement et contrôle des dessertes en fluides Prise de rendez-vous de la prochaine réunion L-8jours (ou L-1mois)

Déclaration d'Habitabilité	0,25 (8 jours)	Correspondant Unique Architecte, Maître d'œuvre Représentant de la commune CMHC	Constater que toutes les obligations du constructeur sont bien remplies avant la livraison Cette visite donne lieu à un Procès-verbal contradictoire de mise en habitabilité ou d'avis défavorable pour livraison En cas d'avis défavorable, cette visite appelle automatiquement une nouvelle visite dans les 8 jours Si dans l'intervalle de 8 jours, le constructeur livre un seul logement de son programme, la Communauté d'agglomération pourra mettre en œuvre la totalité de la caution de bon achèvement remise à la signature de l'acte authentique, et ce sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.
----------------------------	---------------------------	---	--

3. Prescriptions urbaines architecturales et paysagères

3.1. Préambule

La démarche poursuivie par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines vise à :

- Obtenir une unité de traitement urbain, architectural et paysager pour assurer la cohérence d'ensemble du quartier de l'Europe
- Assurer la mise en œuvre et l'emploi de matériaux qui contribuent à la qualité de la ville et la pérennité des constructions, notamment par leur facilité d'entretien
- Développer des opérations exemplaires respectueuses de l'environnement.

3.2. Servitudes

Les constructions doivent respecter les servitudes d'utilité publique du droit des sols en vigueur sur la commune de Guyancourt à la date du rendu.

3.3. Prescriptions urbaines

Le terrain objet du présent cahier des charges de cession est implanté sur l'une des principales entrées du quartier de l'Europe. Sa situation au carrefour de l'avenue Léon Blum en fait un point de repère urbain.

Le projet développé sur le lot E 08 doit répondre aux objectifs suivants :

- Donner une identité forte à l'entrée du quartier de l'Europe
- Préserver l'intimité des logements existants et à venir
- Créer des espaces paysagers et un cadre de vie qualitatif.

Les principales orientations d'aménagement du lot auxquelles le projet devra répondre figurent sur le plan des contraintes d'urbanisme et de paysage ci-après. Elles pourront faire ponctuellement l'objet d'adaptations nécessaires à l'expression du projet, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause les grandes lignes du parti d'aménagement.

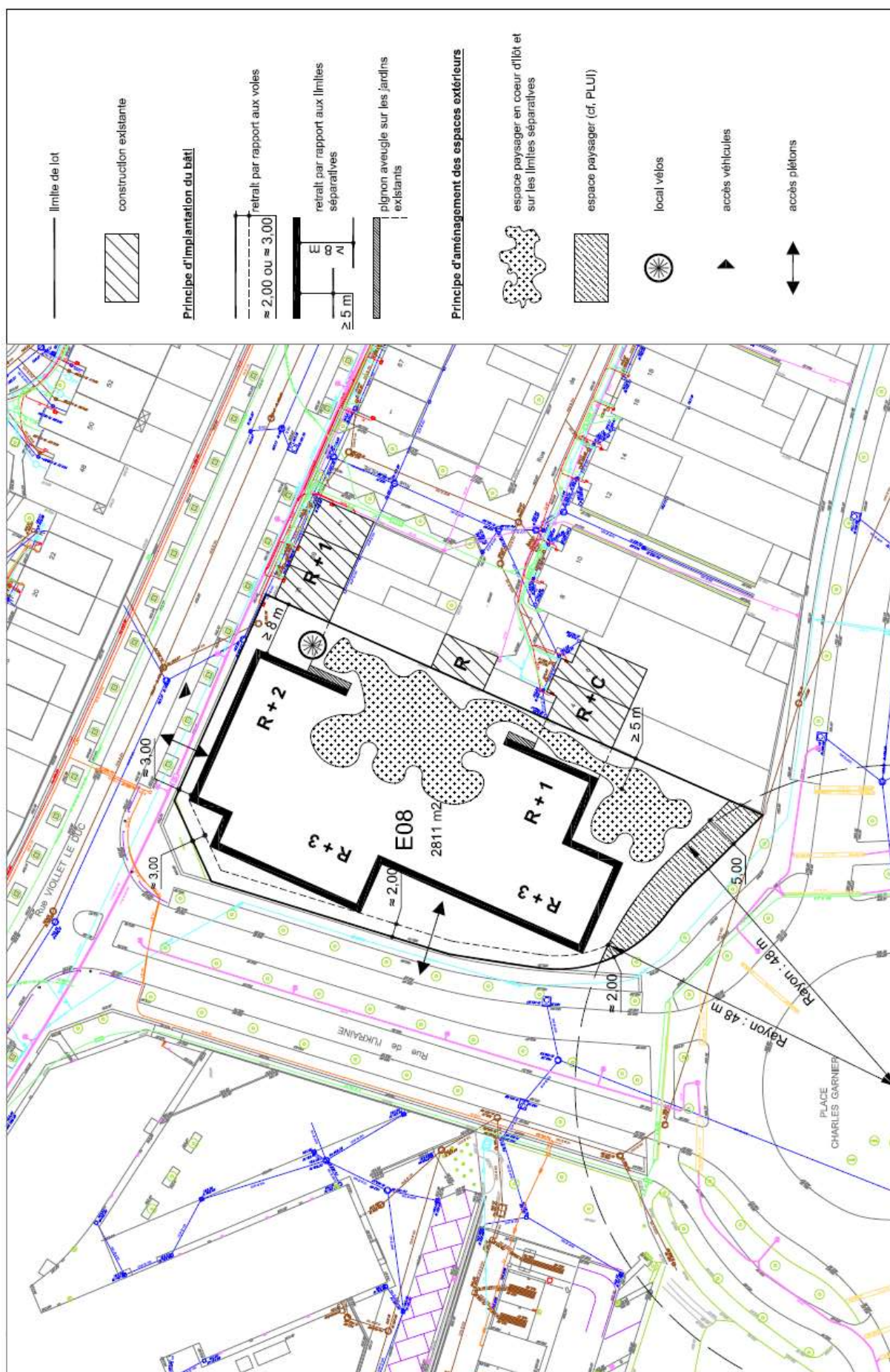
Ces modifications seront soumises à l'approbation de la SQY

3.4. Prescriptions architecturales et paysagères

3.4.1. Généralités

Conscient que la liste des matériaux ci-après arrêtée ne saurait être exhaustive, il est admis que d'autres propositions établies sur la base des projets viennent diversifier ce premier choix pour autant que :

- la dominante des matériaux de base ne soit pas remise en cause,
- que les matériaux proposés présentent un niveau de qualité équivalent à ceux choisis dans le présent cahier des charges,
- qu'ils reçoivent l'accord de SQY.



Tant au niveau des structures que des procédés de construction, il n'est fait aucune exclusion d'aucun moyen à condition que ceux-ci ne s'imposent pas comme limitation des choix architecturaux.

Chaque projet sera apprécié dans le sens de la « qualité visuelle » des matériaux projetés.

La mise en œuvre des matériaux devra correspondre à leur signification. En règle générale, il sera fait application de matériaux homogènes pour une série de façades continues, évitant le jeu de damiers de couleurs différentes, au profit du traitement fin de quelques détails : encadrement de baies, serrureries, marquage d'angle ou de porches etc.... On évitera de recourir à un très grand nombre de matériaux sur un même bâtiment.

3.4.2. Implantation et organisation du bâti

En règle générale sont interdits :

- Les aires de stockage (matériaux, poubelles, ...) et les locaux techniques (locaux poubelles, transformateurs et coffrets ERDF-GRF, boîtes aux lettres, bornes vidéos, etc.) isolés et visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans le bâti ou les murs de clôtures (au nu de façade).
- Les acrotères simulant au dernier niveau de la construction l'amorce de toiture à pente.
- Les sous-sols semi-enterrés débordant de l'emprise des constructions.

3.4.3. Gabarit, volumétrie, façade et toiture

Le parti architectural doit s'articuler autour de deux idées fortes :

- Concevoir et ordonnancer un ensemble de bâtiments sur la base d'un référentiel contemporain
- Articuler les différentes échelles avec les constructions existantes

L'accès aux rez-de-chaussée fera l'objet d'une attention particulière avec un calage fin des niveaux en fonction des nivellements existants et projetés sur les espaces publics. Ainsi, le socle des constructions devra garantir la continuité des espaces publics par un traitement soigné des limites du terrain.

Pour traiter la silhouette générale des constructions, le corps principal des constructions pourra être surmonté d'un dernier niveau avec des retraits qui doivent permettre de dégager des terrasses privatives.

On cherchera à intégrer des balcons ou terrasses à la volumétrie d'ensemble, pour offrir aux logements des étages courants des espaces privatifs extérieurs confortables.

L'unité d'aspect des bâtiments sera préservée par une composition architecturale d'ensemble notamment en traitant :

- Les effets de soubassements,
- Les couronnements,
- Le rythme et la forme des percements,
- Les matériaux et coloration.

Un bandeau fin horizontal saillant couronnera le dernier étage et débordera du nu de la façade qu'elle couvre et protège.

Les toitures seront des toitures terrasse ou à faible pente.

3.4.4. Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (panneaux solaires et photovoltaïques, antennes paraboliques, cheminée, sortie de ventilation...) devront être intégrés dans les toitures, les acrotères ou dans un traitement architectural coordonné aux bâtiments.

3.4.5. Halls d'entrée

Les halls d'entrée de plain-pied par rapport à l'espace public, seront adressés sur les espaces publics (rues) et offriront des façades largement vitrées.

3.4.6. Stationnement des véhicules

L'accès véhicules au terrain se fera à partir de la rue Viollet-Le-Duc.

Les parkings se situeront obligatoirement en sous-sol et seront traités comme un simple porche en pied de façade et intégrés dans l'enveloppe des constructions pour éviter la béance des trémies.

Les rampes d'accès au sous-sol seront obligatoirement à double sens.

Les parkings semi-enterrés, non intégrés à la construction, sont interdits.

3.4.7. Stationnement des vélos et des poussettes

Un local pour les poussettes, distinct du local pour les vélos, est à prévoir par cage d'escalier. Il sera obligatoirement aménagé en rez-de-chaussée des constructions, clos et couvert, et directement accessibles depuis les halls d'entrée.

Le ou les locaux vélos seront obligatoirement aménagés, soit en rez-de-chaussée des constructions, soit sur les espaces extérieurs, clos et couvert.

Afin de faciliter leur usage, les locaux vélos seront si possible accessibles depuis l'espace public et préférentiellement reliés aux halls d'entrée. Ils seront dotés de systèmes simples d'attaches et l'opération globale prévoira un espace pour les petites réparations.

3.4.8. Nivellement

Aucune incidence sur le nivellement de l'espace public ne pourra être induite par la mauvaise conception du projet (constructions et espaces extérieurs).

Les niveaux de seuils des rez-de-chaussée des constructions, l'altimétrie des espaces extérieurs et des accès (véhicules et piétons) devront obligatoirement être implantés à la côte de niveau :

- des emprises publiques ou privées
- des parcelles limitrophes au terrain.

Le projet sera établi à partir des espaces publics. Il prendra en compte les profils en travers et les profils en long pour le calage du nivellement général, et respectera le rythme d'implantation des arbres d'alignement existants sur l'espace publics.

Les débordements d'emmarchement et les cours anglaises sur l'espace public sont interdits. Tout rattrapage de niveau devra être prévu à l'intérieur du domaine privé et intégré au bâti. Aucun rattrapage ne sera réalisé sur l'espace public tant au niveau des seuils que des rampes d'accès et autres points de contact avec l'espace public. Si néanmoins des incompatibilités demeurent, la reprise éventuelle d'ouvrages publics incombe à l'acquéreur du terrain.

Si des modelés de sols sont envisagés sur le terrain, ils devront garder un aspect souple et ne pas gêner l'évacuation des eaux de ruissellement du terrain, des parcelles limitrophes et des espaces publics.

3.4.9. Matériaux et mise en œuvre

Le choix des matériaux et des coloris sera soumis à l'accord de SQY et à l'accord de la Ville, au cours des réunions de coordination avec le maître d'ouvrage et son maître d'œuvre.

- Généralités

Les présentes recommandations ont pour objet :

- de fixer le niveau de qualité des prestations de façades, de garantir la pérennité des matériaux choisis et leurs conditions d'entretien. Le vieillissement, la finition et la mise en œuvre des matériaux est à prendre en compte dès la conception du projet (protection d'éléments fragiles, maîtrise des écoulements d'eau pluviales, etc. ...). Les traitements fins de détail (encadrement de baies, serrurerie, marquage d'angle, etc.) seront privilégiés.

Les % d'utilisation des matériaux ne doit pas être considéré uniquement comme repère arithmétique des quantités à mettre en œuvre. Le projet architectural sera apprécié dans le sens de la « quantité visuelle » des matériaux projetés.

- Préconisations particulières

Les descentes d'eau pluviales, les canalisations, installations VMC ou autre en façade, seront intégrées à la composition des façades. Ces éléments devront figurer dans les documents graphiques du dossier de Permis de Construire.

La qualité, la couleur, la mise en œuvre et la finition des enduits doivent assurer la meilleure tenue dans le temps : protection contre les salissures végétales, traitement contre le développement de micro-organisme, protection contre les salissures dues aux écoulements (protection rapportée).

Les rez-de-chaussée des façades des bâtiments implantés en limite de l'espace public doivent recevoir un traitement anti-graffitis.

- Techniques de construction interdites

Il est exclu d'avoir recours aux techniques suivantes pour la conception générale des bâtiments :

- peinture sur béton,
- céramique,
- parpaing en aggloméré de béton, non enduit,
- préfabrication lourde à caractère répétitif et motif bas-relief suivant des principes de trames et de niveaux,
- garde-corps en verre teinté, barreaudage en aluminium anodisé,
- panneaux d'isolant appliqués en sous face non habillés. Toutes les sous faces auront une qualité architectonique ou seront recouvertes d'un matériau de finition,
- remontées d'étanchéité visibles. Elles seront toujours recouvertes par le matériau utilisé en façade,
- acrotères, murets et similaires sans bavettes de protection ou couvre mur,
- évacuations de terrasses (type barbacane), autres que les trop-pleins,
- sorties de chaudières ventouses en façades,
- façades aveugles sur voiries et espaces paysagers publics
- ventilations des parkings en sous-sol non intégrées aux bâtiments ou ouvrages extérieurs, ou non arasé au niveau du sol,

- Matériaux dominants

- 40% environ
 - o brique de parement dans les tons blanc et gris clair,
 - o zinc dans les tons champagne
 - o pierre naturelle ou reconstituée (granulométrie fine, agrégats sélectionnés),
 - o béton architectonique ou de béton ciré, de qualité équivalente à celle de la pierre naturelle.

Ces matériaux seront utilisés avec le maximum de soin : modénature des pièces étudiées pour l'écoulement des eaux, l'accroche de la lumière, l'expression des effets d'architecture.

La pierre naturelle et la brique de parement sera utilisée avec le maximum de soin et le calepinage volontairement simple.

- Matériaux d'accompagnement
 - Bois
 - Enduits grésés ou taloché fin
 - Structures métalliques
 - Serrurerie
 - Zinc
- Matériaux de couverture des toitures à pente faible
 - Le zinc, d'aspect naturel ou pré patiné, de couleur gris, gris bleu, ou cuivre.
 - Le bac acier laqué d'aspect similaire au zinc mat foncé

Les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné intégrant les éléments techniques. Elles pourront être végétalisées.

- Menuiserie, serrurerie et volets

La préférence sera donnée à des huisseries en aluminium laqué. Les dessins des serrureries, des garde-corps, des clôtures, des portails, doivent figurer dans les dossiers de demande de permis de construire, après validation du choix des modèles et des coloris par SQY et la Ville.

Les éléments de serrurerie (garde-corps, barreaudage, etc.) seront de dessin sobre, à partir d'éléments droits, de panneaux pleins ou de tôle perforée, garantissant l'intimité des logements. Ils seront peints d'une couleur en harmonie avec la façade.

Les brise-soleil et les occultations des baies participeront à la composition et à l'animation de la façade.

Un soin particulier sera apporté à leur tenue dans le temps : matériau, détails de fixation, facilité d'entretien et de remplacement.

Si l'occultation des baies est assurée par des volets roulant, leur coffre devront être invisibles en façade et intégrés dans l'enveloppe de la construction.

3.4.10. Qualité de l'habitat

- Créer des typologies diversifiées

Pour répondre aux besoins d'appartenance des habitants, les logements seront différenciées et personnalisées, tant au niveau de la disposition des pièces, des volumes, que de la façade, tout en s'inscrivant dans une unité de traitement architectural.

- Privilégier l'intimité résidentielle

La qualité de vie des habitants est étroitement liée au respect de l'intimité des logements. Les vues, vis-à-vis, orientation des ouvertures devront veiller à assurer l'intimité des logements.

Le traitement des espaces extérieurs privatifs et de l'isolation acoustique des logements est essentiel.

Pour résoudre le problème de vis à vis et de promiscuité, les espaces extérieurs privatifs (jardins, balcons et terrasses) seront préservés les uns des autres (plantations, retraits, décrochements...).

Les principales pièces de vie (chambres et séjours) des rez-de-chaussée seront préférentiellement localisées en cœur d'îlot.

- Conforter l'habitabilité

Tous les étages seront obligatoirement desservis par un ascenseur.

Les logements traversant ou multi exposition seront privilégiés.

L'organisation intérieure sera optimisée par des surfaces de dégagement réduites.

Les cuisines auront un éclairage naturel direct . Les éclairagements en second jour sont autorisés pour les logements d'une et deux pièces.

L'éclairage naturel des cages d'escaliers et des salles de bains est à privilégier aussi souvent que possible.

Tous les logements :

- seront équipés de placards, installés dans les entrées, les chambres et si possible dans les dégagements.
- devront disposer d'une cave d'une surface utile d'environ 3 m².

Les appartements de 4 pièces et plus devront bénéficier, en plus de la cave, d'un cellier, local indépendant attenant à la cuisine ou à un dégagement, équipé des alimentations et de évacuations, offrant, entre autre, la possibilité de brancher un lave-linge afin de pouvoir libérer la cuisine et les salles de bains de cette fonction.

Un maximum de logements devra disposer de prolongements extérieurs confortables pour en assurer la qualité d'usage : loggias, balcons ou terrasses.

3.4.11. Collecte des déchets

La collecte des déchets se fera sur la rue Eugène Viollet-Le-Duc.

PRECONISATIONS	
Bâtiment A – 22 logements	
Local OM et EM	10 m2
Local Encombrant	7 m2
Aire de Pré-collecte	7 m2
PRECONISATIONS	
Bâtiment B – 23 logements	
Local OM et EM	11 m2
Local Encombrant	7 m2
Aire de Pré-collecte	7 m2

Les locaux poubelles et encombrants doivent être :

- o accessibles à tous dont les personnes à mobilité réduite (PMR)
- o situés en rez-de-chaussée pour le bâtiment A
- o situés en sous-sol pour le bâtiment B
- o implantés par cage d'escalier
- o biens éclairés
- o biens ventilés
- o propres avec un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux usées
- o réservés au stockage des déchets et ne pas être un lieu de passage

Les caractéristiques des locaux :

- o une hauteur minimum de 2,20 m
- o une surface permettant de manipuler un bac roulant sans déplacer les autres
- o une largeur minimum de 3,00 m
- o un couloir de circulation libre de 1,00 m
- o une porte d'accès d'au moins 0,90 m
- o une ouverture sur l'extérieur d'au moins 0,90 m

Cheminement des bacs et des encombrants entre le local de stockage et l'aire de présentation à la collecte :

- o le stationnement ne doit pas gêner l'acheminement des bacs et inversement
- o le sol doit être roulant et ne présenter aucune aspérité
- o l'accès doit être sans marche et avec des passages bateau si nécessaire
- o la pente maximale ne doit pas excéder 4%
- o le cheminement doit être équipé d'un éclairage

Aire de présentation des bacs à la collecte et des encombrants :

- o les aires de pré-collecte seront réalisées sur le domaine privé
- o le sol doit être roulant et ne présenter aucune aspérité
- o l'accès jusqu'au lieu où le camion de collecte prendra en charge les bacs doit être sans marche et avec des passages bateau si nécessaire
- o l'aire de présentation doit être égale ou supérieure à l'emprise au sol des bacs pouvant être sorti
- o la collecte sur le domaine privé sera conditionnée à la signature d'une convention et à des aménagements de voirie adaptés au poids lourds de 26T et aux manœuvres du camion de collecte

Chantier et mise en service

- ☐ prévoir 1 mois de délai pour la mise en place des bacs, faire la demande auprès du service déchets de SQY : dechets@sqy.fr

3.5. Espaces extérieurs

Le projet d'aménagement des espaces extérieurs sera établi par un maître d'œuvre concepteur paysagiste, et devra respecter :

- la charte de l'arbre de Saint Quentin en Yvelines.
- Les arbres d'alignement des rues Viollet-Le-Duc et de l'Ukraine

- Clôtures

Le lot sera clôturé par une grille à barreaudage métallique verticale dépassant de la lisse horizontale supérieure (cylindriques surmontés d'un capuchon ou tube plein), assemblée sous forme de panneaux modulaires fixés sur platine. Pour garantir l'intimité des espaces extérieurs privatifs et éviter que ne soient installées par les habitants des parees vues, ces clôtures pourront être doublées ou réalisées avec des panneaux ajourés.

Les clôtures à maille rectangulaire de type bastion ou similaire ne seront pas autorisées sur l'espace public.

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres et bornes vidéos, non intégrés aux bâtiments, seront intégrés dans des murs pleins de clôture surmontés d'une couverture munie d'une goutte d'eau.

- Revêtement de sols

Au niveau des entrées

- Béton désactivé, ton pierre naturelle, coulé en place.

A l'intérieur du terrain

- béton désactivé, ton pierre dans la continuité des espaces publics
- pavés ou dalle de béton (excepté pavés autobloquants) en harmonie avec le revêtement des façades
- enrobé noir pour les voies de desserte

Les pavés (en béton grenailé ou lisse ou en pierre) pourront être utilisés en guise de bordures ou caniveaux.

Une attention toute particulière est demandée pour :

- l'emploi des bordures et des caniveaux, le calepinage des sols,
- les raccordements entre matériaux de natures différentes,
- les raccordements entre espace public et espace privé,
- les raccordements avec les bâtiments.

- Plantations

Les terrains qui seront décapés de leur terre végétale pour les besoins de leurs constructions, devront prévoir un stockage de terre de bonne qualité suffisamment abondant pour couvrir les besoins des futurs aménagements paysagers.

Il sera évité des apports de terre complémentaires venus d'autres territoires.

- Choix du parti d'aménagement en extérieur

Un diagnostic de la végétation existante sera établi afin de préserver un maximum de sujets et maintenir une biodiversité du site.

Les entrées et sorties sur le terrain se feront au plus court par rapport aux circulations existantes.

Les choix des arbres devront être puisés dans une palette de variétés adaptée à la région.

- Nouvelles plantations

L'implantation des arbres tige devra prendre en compte le développement adulte d'un sujet. Un minimum de 6,00 m des façades est demandé.

- Pour les plantations sur dalle de sous-sol

L'épaisseur minimum de terre végétale, hormis la couche drainante, sera de 0,60 mètres minimum, Il est interdit de mélanger à la terre, pour l'alléger, des matériaux type agrostène, billes de polystyrène ou agro mousse qui vieillissent mal. Des billes d'argile expansée pourront être utilisées en faible quantité: la terre ne doit pas être trop allégée (pour une accroche suffisante des plantes).

Un haubanage pour l'ancrage des plus grands arbres sera fixé dans les fosses.

- Arrosage des surfaces végétales

Des robinets extérieurs d'arrosage devront être prévus pour l'entretien des espaces extérieurs.

Il est préconisé de mettre en œuvre des cuves et des points de captage de l'eau pluviale. L'eau de ruissellement des surfaces minérales devra être dirigée dans les espaces verts.

- Drainage des surfaces végétales sur dalle de sous-sol

Le drainage se fera par couche drainante en bille d'argiles expansées, pouzzolane ou briques creuses spéciales et regards d'évacuation.

Il est préconisé un arrosage par système goutte à goutte qui sera impérativement mis en place pour les arbres isolés situés dans un espace minéralisé sur dalle.

- Préparation de sol

- Stockage des terres végétales :

Les terres végétales du plateau de Saint-Quentin-en-Yvelines sont limoneuses à limono argileuses, compactes, très fragiles. La terre provenant du site ne pourra être manipulée qu'en condition sèche.

La terre végétale sera stockée en cordons non compactée par les engins de chantiers, sur le site en vue de sa réutilisation (hauteur maxi 2 m, bâchés ou réensemencés avec un engrais vert, et placés sur un site propre correctement drainé). Les terres stockées au-delà de 24 mois devront être brassées au moins une fois. Le décapage de la terre végétale sera effectué, exclusivement en conditions sèches, et sur une épaisseur variable selon l'horizon pédologique.

Attention : sur les terrains ayant fait l'objet d'un pré diagnostic archéologique, l'épaisseur de terre végétale n'est pas homogène et peut présenter des agrégats de limons et/ou d'argile provenant des sous couches qui doivent être impérativement éliminés avant réemploi.

- Qualité des terres :

Les terres végétales rapportées devront être exemptes de pierres, de débris végétaux, d'argile.

Les terres végétales du site devront présenter les caractéristiques d'une terre dite franche, et devront avoir préalablement été analysées pour conformité de non pollution. Ces terres devront être exemptes de débris végétaux et de présence de végétations invasives. Dans ce cas précis les terres devront être triées puis évacuées en décharge (filiale spécialisée).

- Régilage des terres :

La qualité des terres de plantation doit faire l'objet d'analyse agro pédologique (physique et chimique) afin de valider leur fertilité et proposer des amendements en conséquence.

La terre végétale issue du stock sera fertilisée à base d'un amendement d'origine naturelle pour réactivation de l'activité biologique du sol au moment de la remise en place (Type Norhumus bouchon ou équivalent). Une fertilisation complémentaire pourra être apportée à la plantation en fonction de la végétation proposée.

Un décompactage du fond de forme des plantations et des parties engazonnées sera réalisé avant la mise en place des terres végétales. Le régilage des terres végétales sera soigné et les engins utilisés ne devront en aucun cas provoquer de compactage profond du sol.

- Dimensions des fosses de plantations :

- 6 m³ pour les plantations d'arbres (profondeur de 1 à 1,20 m)
 - 0,80 m de profondeur pour les massifs d'arbustes.
 - 0,20 m de profondeur pour les surfaces engazonnées.
 - 0,30 m de profondeur pour les vivaces et les couvre sol.

Les fonds de forme des fosses de plantation seront systématiquement décompactés et drainants dans le cas de présence d'argile et de glaises sur une épaisseur de 0,30 m avant mise en place des terres végétales. Ce travail sera impérativement exécuté en période sèche. Une réception des fosses de plantations par le Maître d'ouvrage est obligatoire avant le remplissage en terre végétale.

- Exécution des fosses de plantation :

Après décompactage, la mise en place des terres végétales se fera en période sèche. Les engins de terrassement (uniquement engins à chenilles) ne devront pas rouler sur les tas de terre en stock.

Les fosses de plantations à proximité de surfaces minérales tel que les parkings, devront être constituées d'un mélange terre pierre et réalisées en fosses en long. La dimension de la largeur ne devra pas être inférieure à 1,50 m

- Choix et fournitures des végétaux

Le lot d'arbres d'alignement doit être homogène (hauteur du houppier identique).

Les végétaux seront conformes aux normes AFNOR homologués, dictés par le CNIH.

Ils auront une qualité correspondante à la catégorie 1 de ces normes AFNOR. Une garantie de reprise d'un an minimum sera exigée et de 2 ans pour les arbres de taille supérieure à 18/20.

Les caractéristiques concernant le nombre, la taille, les forces, les dimensions, leur conditionnement, les espèces et les variétés seront mentionnées sur les documents présentés.

Les plantes doivent être de premier choix, bien constituées, exemptes de maladie, sans mousse ni gerçures. Les plantes livrées en racines nues devront avoir les racines sans écorchures, pourvues d'un chevelu abondant, et conservées autant que possible dans leur intégralité.

Les plantes livrées en mottes ou containers doivent avoir une motte solide, proportionnée à leur taille et suffisamment protégée pour que les différentes opérations de manutention ne portent pas atteinte à la solidité de cette motte. Elles devront présenter un enracinement apparent sur les parois de la motte au dépotage ou des racines à travers les parois des récipients ajourés.

La palette de végétaux à privilégier devra s'inspirer de la végétation indigène d'Ile de France et du PNR. On évitera les essences supportant difficilement les sols limono argileux et le phénomène de battance caractéristiques du plateau de Saint-Quentin.

- Taille des végétaux

- Arbres tiges et cépées

- . Arbre de grand développement, taille demandée de 25/30 transplantation 3 fois

- . Arbre de moyen développement, tailles demandées de 18/20 transplantation 3 fois

- . Arbre de petit développement de 16/18 transplanté 2 à 3 fois minimum.

Les arbres tiges de grand développement ne sont pas conseillés à proximité des habitations et des ouvrages.

Les arbres peuvent être proposés en cépées de 2 ou 3 troncs et auront une taille minimum de 180 cm.

- Conifères

Taille : 2 m à 3 m. Transplanté 3 fois.

Il sera recherché des essences présentes dans le bassin d'Ile de France.

- Arbustes

Ils devront se décliner en 3 catégories : haies, massifs d'arbustes rampants ou de faible développement et massifs d'arbustes de moyen développement.

Les massifs d'arbustes proposés devront présenter une végétation étagée en faveur de la biodiversité.

Taille minimum à la plantation :

- . Arbustes moyens : 60/80,

- . Petits arbustes : 40/60,

Densité minimum à la plantation : 1 à 2 unités par m² selon l'espèce considérée.

Le choix des essences sera soumis pour accord à la Direction Environnement et Paysage de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

- Tuteurage- haubanage

Les tuteurs, pour les arbres tiges, auront une longueur permettant de placer un lien limitant les mouvements de l'arbre entre 1/3 et la moitié de la hauteur du tronc (mesuré à la hauteur moyenne de la couronne). Ils seront écorcés, en châtaignier, affûtés au pied et enduit de carbonyle dans la zone où ils doivent être enterrés. Leur diamètre minimum sera de 8 cm.

Pour les arbres situés dans les espaces verts seront de types tripodes ou quadripode et ne devront pas venir endommager la motte. Ils seront reliés à l'arbre par des liens souples, non blessant et de préférence d'origine naturelle.

Pour les arbres situés sur les cheminements, un ancrage de motte de type DUCKBILL ou similaire sera mis en œuvre. Il sera préféré un câblage acier pour l'ancrage et un sanglage pour la surface de la motte afin de ne pas l'endommager. Une protection de la surface de la motte sera mise en place de sorte que les sangles n'endommagent pas les racines de surfaces. (Encadrement en bois, feutre...).

- Mulch

Une fois les plantations achevées, un mulch de recouvrement type Fibre Algo des surfaces arbustives sera mis en œuvre. Pour les vivaces et les graminées il sera préféré un paillis de faible dimension type plaquette de peuplier, lin, fève de cacao.

Le mulch utilisé devra être, naturel, issus d'essences feuillues sans risque sanitaire pour les usagers du site (phytoxicité) (Epaisseur minimale de la couche de mulch : 6 cm). Pour la plantation de vivaces le collet sera dépourvu de paillis de sorte de laisser respirer la plante.

Un échantillon ou fiche produit sera soumis pour accord à la Direction Environnement et paysage de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

- Engazonnement

- Composition des mélanges de graines de gazon

Mélanges de compositions déposées disponibles dans les commerces de grainiers, établis exclusivement en partant de semences, de graminées, certifiées, de cultivars inscrits sur le catalogue français ou, dans certains cas, mélanges de composition spéciale établis à la demande en partant de semences certifiées.

La graine sera pure, correspondant bien au genre espèce et variété demandés, bien constituée dans toutes ses parties, d'une faculté germinative supérieure ou égale à 85%, d'une couleur homogène, exempte de maladies parasitaires et cryptogamiques et exempte de toutes graines étrangères (pureté supérieure ou égale à 90%).

- Exécution du gazon

L'engazonnement sera exécuté sur terrain ayant reçu une couche de terre végétale, mise en place et réglée aux cotes et profils du projet par l'exécution des travaux préparatoires. La tolérance de nivellement est + ou – 3 cm sous la règle de 5 m. Les travaux d'engazonnement seront conformes aux prescriptions du fascicule 35 « travaux d'espaces verts » du C.C.T.G. et D.T.U. en vigueur.

4. Prescriptions environnementales

Saint-Quentin-en-Yvelines s'est donné comme objectif de proposer un habitat plus confortable et respectueux de l'environnement. Il a donc placé les enjeux du développement durable parmi ses priorités à toutes les étapes de son projet.

L'organisme de certification CERQUAL propose une certification des logements « NF Habitat HQE » qui sera recherchée. Cette certification globale d'une opération vise à assurer la cohérence environnementale des actions

Afin de s'assurer de la prise en compte de la qualité environnementale dans la conception et la réalisation des bâtiments de logements neufs, d'afficher sa volonté d'aménager durablement un site respectueux de l'environnement, Saint-Quentin-en-Yvelines a signé le 16 octobre 2017 une convention avec CERQUAL et exige des Maîtres d'Ouvrage qui bénéficient d'une autorisation de construire sur ses zones d'aménagement, d'entreprendre les démarches afin d'obtenir la Certification « NF Habitat HQE »-pour tous les programmes de logements qui sont réalisés sur son périmètre d'intervention, en collectif ou en individuel, en accession ou en location.

Ainsi, les exigences et performances définies par le référentiel de Certification « NF Habitat HQE » constituent le cahier des charges que le CONSTRUCTEUR s'engage à appliquer dans le cadre de la présente opération.

Ce cahier des charges contractuel doit être respecté par l'ensemble de ses prestataires directs ou indirects : concepteurs, entreprises, exploitants, usagers, personnels d'entretien ... Les exigences et performances doivent être comprises comme un objectif commun qui doit être suivi par l'ensemble de ces intervenants. La Maîtrise d'Œuvre, sous le contrôle du CONSTRUCTEUR, se doit donc de tout mettre en œuvre pour favoriser in fine le respect des objectifs de qualité environnementale. Certains objectifs pourront être complètement ou partiellement vérifiés en phase de conception alors que d'autres ne pourront l'être qu'en cours d'exploitation.

Les prix des prestations fournies par CERQUAL pour la Certification « NF Habitat HQE » sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

Les prix des prestations et les conditions de règlement figureront plus précisément dans le contrat qui sera établi entre CERQUAL et le CONSTRUCTEUR et des conditions particulières, dont la tarification, sont fixées dans la convention du 16 octobre 2017 annexée aux présentes.

5. Gestion des installations communes ou ouvrages collectifs

Préambule

Le présent titre a pour objet de fixer les modalités de gestion des espaces communs, libres ou non bâtis autres que ceux destinés à être incorporés au domaine public qui font l'objet du titre 2.

5.1. Entretien des espaces non bâtis autres que ceux visés à l'article 2.1.2.

Le Constructeur devra entretenir les espaces libres et communs 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 et d'assurer la pérennité des aménagements paysagers.

Lors d'un abattage d'arbre, il prendra les précautions nécessaires pour éviter tout dommage aux parcelles riveraines et au domaine public.

Tout recours aux produits phytopharmaceutique est fermement prohibé.

En cas de défaillance du Constructeur dans l'entretien des espaces libres, SQY peut se substituer à lui, aux frais de celui-ci, après mise en demeure infructueuse.

5.2. Usage des espaces libres – servitudes

Les parties non construites des terrains qui font l'objet du titre 2 du présent cahier des charges, sauf, d'une part celles cédées pour la construction de bâtiments publics et d'autre part, celles dites « espaces privatifs » expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, peuvent être affectées à usage de parc (paysagé), de passage, et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de par cette servitude de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés sous réserve des exclusions susmentionnées.

Le Constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, télécommunications, éclairage public, chauffage urbain, égouts etc., telles qu'elles seront réalisées par les personnes publiques compétentes.

Le Constructeur souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leur risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

5.3. Tenue générale

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les constructions ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

6. Dispositions générales

6.1. Sanctions à l'égard de l'opérateur ou du constructeur

En cas de manquement du Constructeur ou de l'un de ses entrepreneurs à l'une des obligations stipulées au présent cahier des charges de cession, une mise en demeure de remplir ses obligations lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si cette mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans le délai imparti, SQY pourra faire exécuter lui-même ces obligations aux frais du contrevenant.

Cette dernière obligation n'est pas exclusive des pénalités mentionnées ci-après.

En cas de non-respect des obligations prévues au présent document, constatées par tous moyens, les pénalités contractuelles suivantes seront appliquées par SQY :

Manquement	Pénalité
Tout manquement à l'égard du titre 1	Indemnité = 1/1000 du prix de cession HT/jour de retard, jusqu'à 10 % du prix de cession HT.
	Si indemnité supérieure à 10 % du prix de cession HT, résolution de la vente.
Tout manquement à l'égard des titres 2, 3, 4 et 5	Réparation des éventuels dommages à la charge du Constructeur.
	Mise en conformité vis à vis des présentes à la charge du Constructeur.
	Indemnité = 3/1000 du prix de cession HT/ Jour de retard.

Les pénalités seront payées au vu d'avis de versement émis par SQY.

Le paiement de ces pénalités est garanti par le séquestre ou l'acte de cautionnement ou de garantie à première demande de bonne exécution du programme que le Bénéficiaire est tenu de constituer aux termes de la promesse de vente.

6.2. Assurances

Tout Constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre les recours de voisins.

Cette clause n'est pas applicable aux personnes publiques.

6.3. Modifications

Les dispositions prévues au 3 du présent cahier des charges ne pourront être modifiées qu'avec l'accord de SQY.

Tous les frais supplémentaires résultant de souhaits de modification exprimés par le constructeur ou l'administration, seront intégralement à la charge du Constructeur, notamment, les honoraires d'architecte, les modifications du PLUi et du cahier des charges, les levers de plans...

6.4. Litiges - Subrogation

Le présent cahier des charges fait loi, tant entre SQY et le Constructeur d'une part, qu'entre les différents cessionnaires et autres constructeurs d'autre part.

SQY subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façons que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Etabli sur 42 pages, en sept exemplaires originaux.

Fait à Trappes, le

Pour Saint-Quentin-en-Yvelines

Pour les Sociétés Accueil Immobilier et GEFEC Construction