

---

# CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES (CPAUE)

---

ELANCOURT  
ZAC DES REAUX // LOT D

---

**Novembre 2023 (phase 1)**



## Table des matières

Préambule : l'esprit de ce document ET de la démarche .....	4
Présentation de la ZAC et tissus environnants composant le contexte .....	5
Présentation du lot D .....	7
Les ambitions pour l'aménagement de ce lot.....	8
Prescriptions urbaines .....	10
→ Les pleins, les vides, les perméabilités et les orientations .....	10
→ Déclinaison des grands principes étudiés par le CAUE .....	10
→ Configuration « en L » : lots n°11, 12, 13 et 9 / 10 (variantes) .....	11
→ Configuration « longère » : lots n°1, 2, 4, 6 et 8 .....	11
→ Configuration « sur rue et jardin » : lots n°3, 5 et 7 .....	11
Schéma d'organisation .....	12
→ Volume principal, garage et volume secondaire.....	12
→ Accès aux lots et stationnement .....	12
→ Sobriété foncière.....	13
→ Implantations.....	13
Eléments techniques.....	13
Prescriptions architecturales .....	14
→ Volumétries .....	14
→ Espaces capables et confort d'habiter.....	15
→ Compositions des façades.....	15
→ Matériaux, couleurs, enduits, peintures, lasures, vernis et bardages .....	15
→ Eléments techniques .....	16
→ Ouvertures, éclairement, menuiseries, fenêtres de toit et occultations.....	16
→ Portes de garage et portes d'entrée .....	16
→ Toitures .....	17
→ Annexes et abris de jardin .....	17
Prescriptions paysagères .....	17
→ Traitement des limites.....	17
Prescriptions environnementales .....	19

## **PREAMBULE : L'ESPRIT DE CE DOCUMENT ET DE LA DEMARCHE**

Le lot D objet du présent document s'inscrit dans la ZAC Nord - Réaux à Elancourt. Il s'agit de l'un des deux derniers lots à développer. Il est destiné à accueillir de l'habitat individuel. La démarche engagée par SQY, aménageur de la ZAC, et la commune d'Elancourt en partenariat avec le CAUE 78 se caractérise par plusieurs éléments :

- un développement diversifié dans les formes et dans l'expression architecturale pour 13 propositions originales qui se distinguent les unes des autres ;
- pour les acquéreurs, s'inscrire dans une démarche d'accompagnement avec SQY et le CAUE, garant de la vision initiale d'ensemble ;

Ce cahier de prescriptions a pour vocation de traduire les orientations jugées nécessaires à la réalisation de ces maisons, en déclinant les enjeux essentiels dans chacune des thématiques structurant le cadre de vie. Validé par les collectivités, il a pour objectif de guider la conception des projets, vers plus de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

Ce document résulte d'un partenariat avec le CAUE 78 au cours duquel une première vision d'aménagement a pu être esquissée. Ce parti d'aménagement, finement détaillé n'est pourtant pas une vision exclusive à transposer. C'est un outil d'échange et de débat qui fixe le niveau d'ambition des collectivités pour l'aménagement de ce lot de la ZAC des Réaux.

**Ce CPAUPE fixe des prescriptions complémentaires aux obligations explicitées au sein du titre 3 du CCCT. Ce CPAUPE propose certaines orientations mais invite également les acquéreurs à formuler des propositions innovantes. De nombreuses recommandations formulées dans ce document peuvent être re-questionnées et les acquéreurs sont invités à formuler toutes propositions qui leur sembleraient plus adaptées.**

# PRESENTATION DE LA ZAC ET TISSUS ENVIRONNANTS COMPOSANT LE CONTEXTE



La ZAC Nord-Réaux, en cours de réalisation, a été créée par délibération du Conseil d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines le 15/12/2005. Par délibération en date du 24/05/2007, le Conseil d'agglomération a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC. La SHON globale autorisée est de 44 000 m<sup>2</sup>. La phase de réalisation se déroule en trois phases :

Phase 1 : 193 logements (R+1 à R+4)

- Lots F (livré) : Expansiel Promotion, 29 logements individuels en PSLA
- Lot G (livré) : I3F, 26 PLUS ANRU et 7 PLS
- Lots I et J (livrés) : ICADE Moe : EBSG Michel Euvé et Landscale, 131 logements collectifs en accession et locatifs

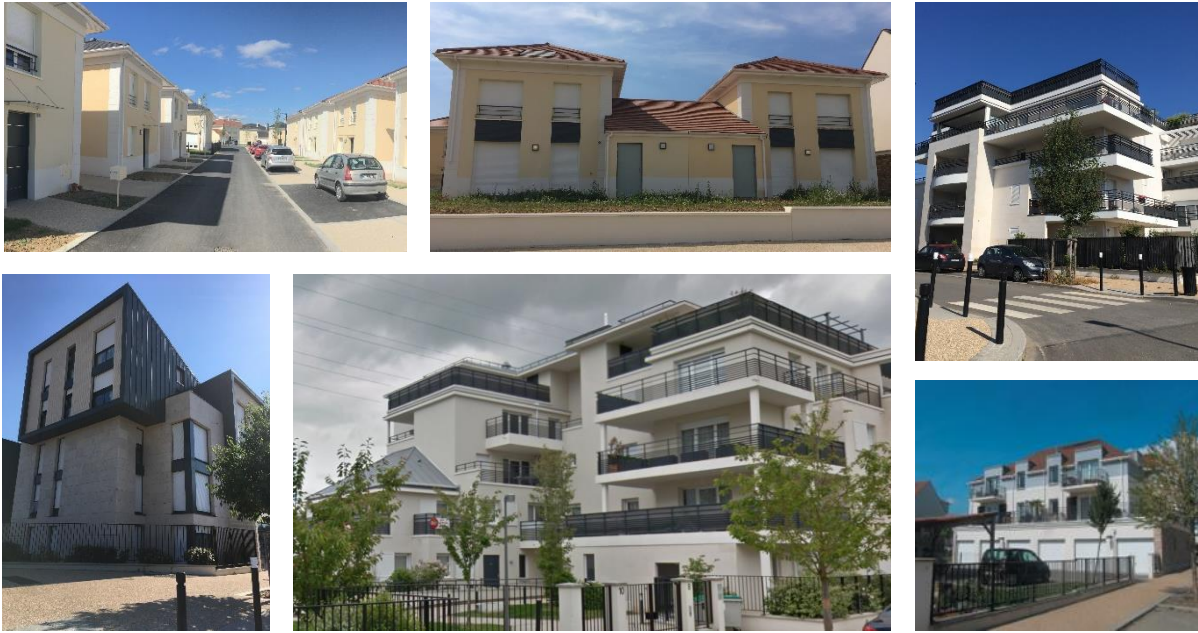
Phase 2 : 230 logements (R+1 à R+4)

- Lots A et B (livrés) : ANTIN Résidences (65 logements) Moe : Landscale Architecture
- Lots E et C (livrés) : Kaufman & Broad, 76 logements

Phase 3 : à venir

- Lot D : lot objet du présent document (13 logements)
- Lot H

La ZAC Nord Réaux se caractérise par un contexte bâti très hétérogène, tant en termes de langage architectural, de volumétries, d'implantations et encore de matériaux. L'un des enjeux est donc de permettre une intégration douce de ce futur projet dans cet environnement.



Plan des espaces publics de la ZAC Nord-Réaux – 2014 (composition du lot D caduque)



## PRESENTATION DU LOT D

D'une surface de 7 155 m<sup>2</sup>, le lot D de la ZAC des Réaux offre un linéaire de façade sur la rue de Suffren d'environ 200 m. Ce lot est divisé en 13 terrains :

- les deux terrains aux extrémités nord et sud d'une superficie de 1 054 et 800 m<sup>2</sup> ;
- les 11 lots restants ont une superficie comprise entre 526 et 422 m<sup>2</sup>, soit une moyenne de 477 m<sup>2</sup>. D'une largeur comprise entre 13,50 m et 15,50 m, la profondeur des terrains varie de 30 à 38 m.

Les espaces publics et la desserte des terrains étant déjà réalisés, ce découpage est figé.

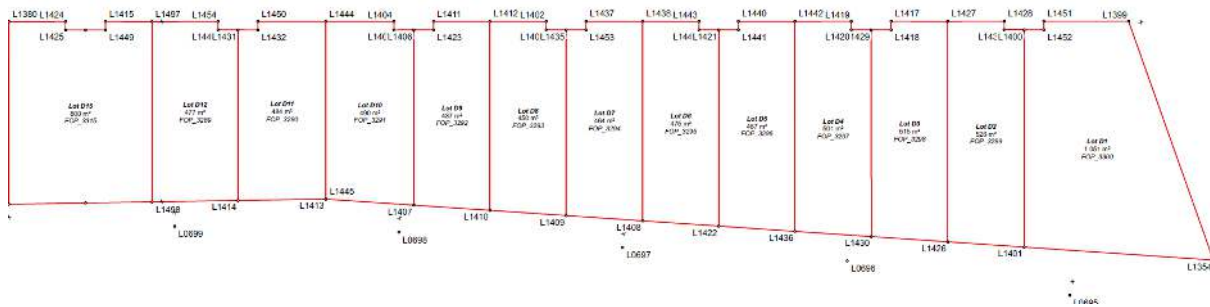


L'aménagement du lot D de la ZAC Nord Réaux est basé sur les principes suivant :

- un traitement qualitatif du front urbain, entre le fond des parcelles du lot D (façade est) et la lisière boisée de la Boissière ;
- la maison individuelle comme expression de la diversité des formes et des écritures architecturales (entre-elles comme au regard de leur environnement) ;
- la mise en cohérence, à l'échelle du lot D, de l'ensemble des 13 constructions, pour bénéficier d'une harmonie architecturale et urbaine ;
- un traitement spécifique des formes urbaines pour assurer une transition et une cohérence entre, d'une part, un habitat collectif (façade est de la rue de Suffren), des maisons indépendantes, objet du présent document (en façade ouest de la même rue) d'autre part, et, enfin, des espaces naturels et boisés en frange de la ZAC ;



Pour la 1<sup>ère</sup> phase de commercialisation, les terrains objet de la présente commercialisation sont les lots D15 (d'une superficie de 800 m<sup>2</sup>), D12 (477 m<sup>2</sup>) et D11 (484 m<sup>2</sup>).



## LES AMBITIONS POUR L'AMENAGEMENT DE CE LOT

### → Habiter en bon voisinage

L'implantation est un élément majeur et décisif pour une construction. Pour obtenir une implantation de qualité, il s'agit de conjuguer les caractéristiques de la parcelle, du paysage et de la construction. L'enjeu est de trouver un équilibre entre la préservation de l'intimité, l'adaptation au mode de vie actuel, une certaine ouverture sur la vie du quartier et la participation à un paysage bâti et naturel auquel la construction et son jardin s'ajoutent.

Dans le contexte actuel, où l'on va vers plus de densité, il est important de questionner la notion d'intimité dans la construction d'un logement. L'implantation de la construction et l'aménagement de ses abords est un bon moyen d'obtenir le plus de tranquillité tout en profitant du paysage environnant. Il s'agit par exemple de définir un espace intime, en protégeant des nuisances éventuelles. En effet, le bâti peut à la fois protéger des vis-à-vis mais aussi du bruit et du vent.

L'intimité du jardin et la protection contre les éléments naturels se définissent d'abord par une implantation réfléchie du bâti, complétée par d'éventuelles clôtures. **Une maison mitoyenne, un garage en accroche sur la rue ou le mitoyen sont autant de moyens de couper la vue ou le bruit, tout en consommant peu d'espace.** A défaut, les clôtures, bâties ou plantées, peuvent prendre le relais et répondre aux besoins d'intimité et de protection.

### → Vivre dans le jardin

L'implantation et l'aménagement de la construction est indissociable de l'aménagement du jardin. De l'intérieur vers l'extérieur, le logement et le jardin entretiennent un rapport intime et doivent évidemment être travaillés de manière simultanée. Les différentes parties du jardin : coin repas, détente, limites, accueil, etc. dialoguent avec les pièces de la construction, pour un usage plus fort, plus optimisé et concourent à une ambiance agréable. Les espaces de jardins doivent en effet être pensés de la même manière que ceux du logement : définir les besoins, les envies selon les modes de vie, ce qu'on attend de chaque espace (calme ou tonicité, ombrage ou ensoleillement, passage ou repos, etc.).

### → Un logement qui s'adapte

Concevoir une maison, c'est aussi imaginer comment elle va évoluer dans le temps. Il s'agit donc d'envisager comment le logement peut s'agrandir, se transformer pour s'adapter à un nouveau mode de vie. L'implantation et l'organisation spatiale de la construction sont à penser en prévoyant la possibilité de créer une extension, le regroupement de pièces ou la division. L'enjeu est d'anticiper les différentes étapes de vie du logement en fonction des différentes étapes de vie des habitants : famille en construction, famille nombreuse, retraités sans enfant, etc.

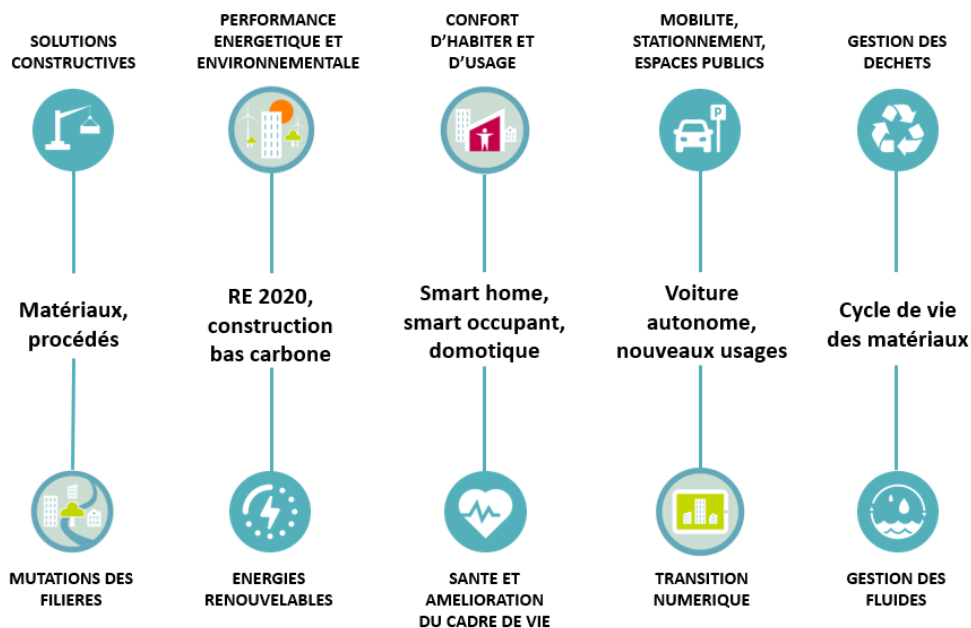


Pour assurer l'évolution dans le temps, il est important d'envisager la conception des différents espaces en intégrant dès le départ l'accessibilité. Concevoir un logement praticable par tous nécessite d'appliquer certaines règles. Il s'agit notamment de prévoir, en rez-de-chaussée, un module de vie complet : pièce de vie (salon, cuisine), bloc sanitaire (toilette, salle de bain) et une chambre. Les largeurs des portes, des circulations, la hauteur des ouvertures, les proportions des marches peuvent également être pensées en amont pour permettre l'accessibilité.

**La surface des futures constructions est laissée à la libre appréciation des acquéreurs, étant entendu qu'une troisième place de stationnement sur la parcelle sera exigée à partir 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au titre de l'application du PLUi de SQY.**

→ **Innovations**

Les acquéreurs sont invités à décliner tout ou partie des thèmes ci-dessous de manière innovante :

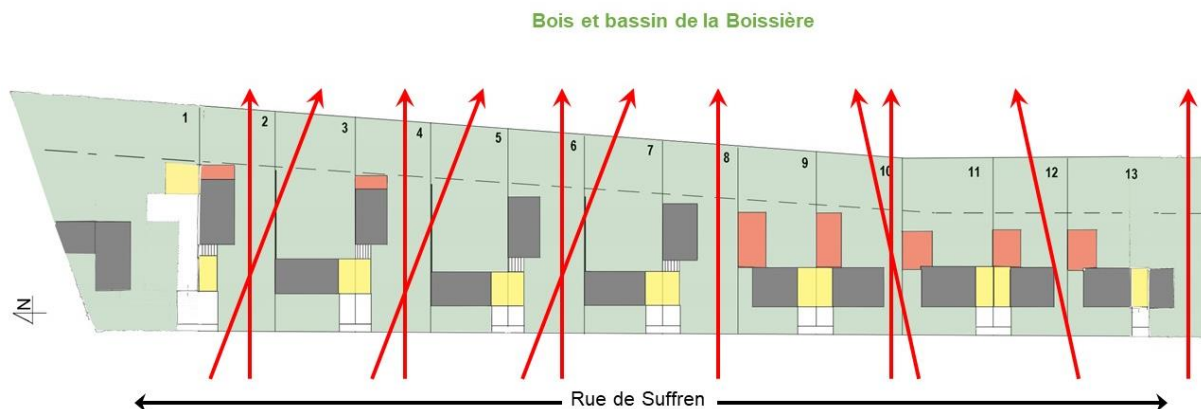


## PRESCRIPTIONS URBAINES

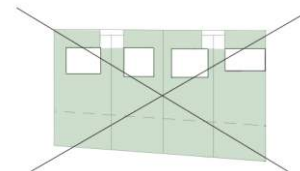
Les éléments explicités ci-après détaillent les recommandations qui, si elles sont suivies par les acquéreurs, doivent permettre un développement diversifié dans les formes et dans l'expression architecturale pour 13 propositions originales qui se distinguent les unes des autres. **Ces recommandations représentent un guide à la conception des lots et ont au moins deux intérêts si elles sont suivies :**

- elles représentent le meilleur compromis entre les contraintes de la parcelle, le confort d'habiter et la limitation des co-visibilités entre voisins ;
- elles permettent aux lots voisins de s'implanter harmonieusement et garantissent une vision d'ensemble qui évitent que certains lots pâtissent des implantations anarchiques des lots voisins.

### → Les pleins, les vides, les perméabilités et les orientations



Ainsi, l'organisation du bâti devra privilégier le confort intérieur et la relation au jardin. Pour cela, toute organisation en bande est proscrite.



### → Déclinaison des grands principes étudiés par le CAUE

Adopter une densité raisonnée avec des impératifs d'exigences sur la qualité du cadre de vie, créer un cadre de vie associé au plaisir d'habiter requiert une attention particulière que trois configurations bâties imaginées doivent permettre de mettre en œuvre selon les paramètres suivants :

- intimité des espaces extérieurs ;
- conception à partir des vides entre les constructions ;
- valoriser la qualité des apports de lumière naturelle : double ou triple orientation ;
- évolutivité des habitations et principe de volume capable : ajout d'une pièce, au sol ou en surélévation ;
- création de « lieux » dans le jardin pour inciter à l'aménager ;
- traitement des entrées, seuils et transitions intérieur/extérieur ;
- qualité des plans intérieurs et de la qualité d'habiter : entrée vue sur le jardin, dilatation des espaces, etc.

Dans le détail, ces trois configurations ont été imaginées de sorte que ce sont les espaces extérieurs qui organisent le bâti et non pas qui résultent de son implantation. **Ces configurations n'ont pas valeur prescriptives, elles sont des recommandations qui peuvent guider le travail de conception.**

A titre d'exemple, la configuration « en L » propose plusieurs cas de figures :

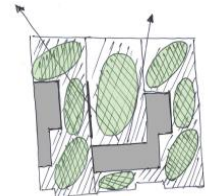
→ la configuration « en L » crée un premier espace d'intimité côté jardin tel un patio, une pièce extérieure puis un second espace s'ouvre sur le fond de parcelle.

Côté rue, l'alignement est respecté, l'entrée se fait sous un auvent qui marque le seuil abrité.

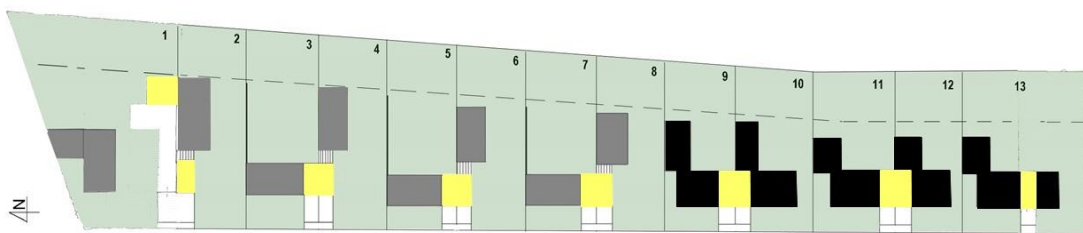


→ la configuration « en L » à l'échelle de deux parcelles crée des espaces différenciés pour chacune des maisons :

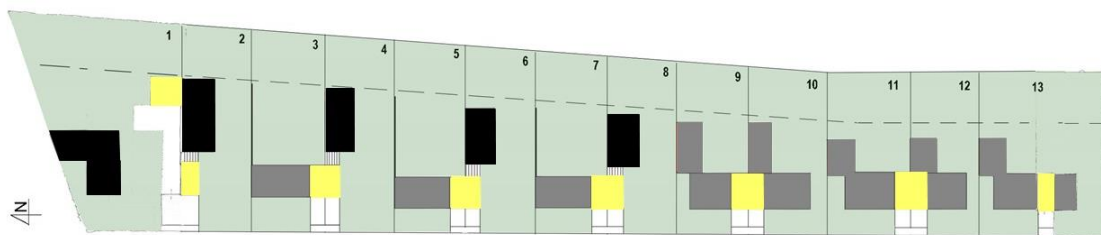
- la longère parallèle à la voie bénéficie d'une relation frontale et ouverte côté voisin vers le jardin ;
- la longère perpendiculaire à la rue, disposée dans le jardin et éloignée de la rue, à son jardin séquencé en trois parties et sa façade principale au sud tout en jouissant de trois orientations



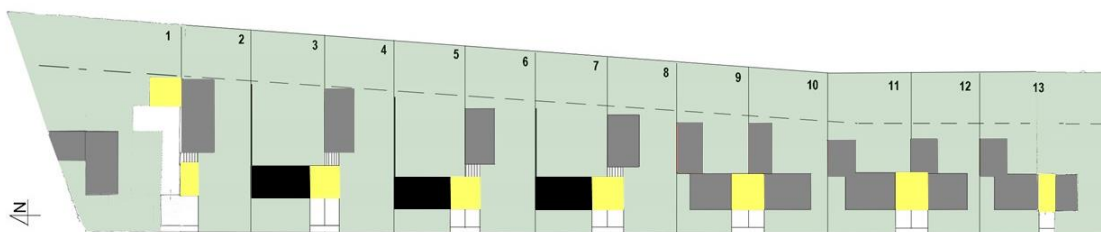
→ Configuration « en L » : lots n°11, 12, 13 et 9 / 10 (variantes)



→ Configuration « longère » : lots n°1, 2, 4, 6 et 8



→ Configuration « sur rue et jardin » : lots n°3, 5 et 7

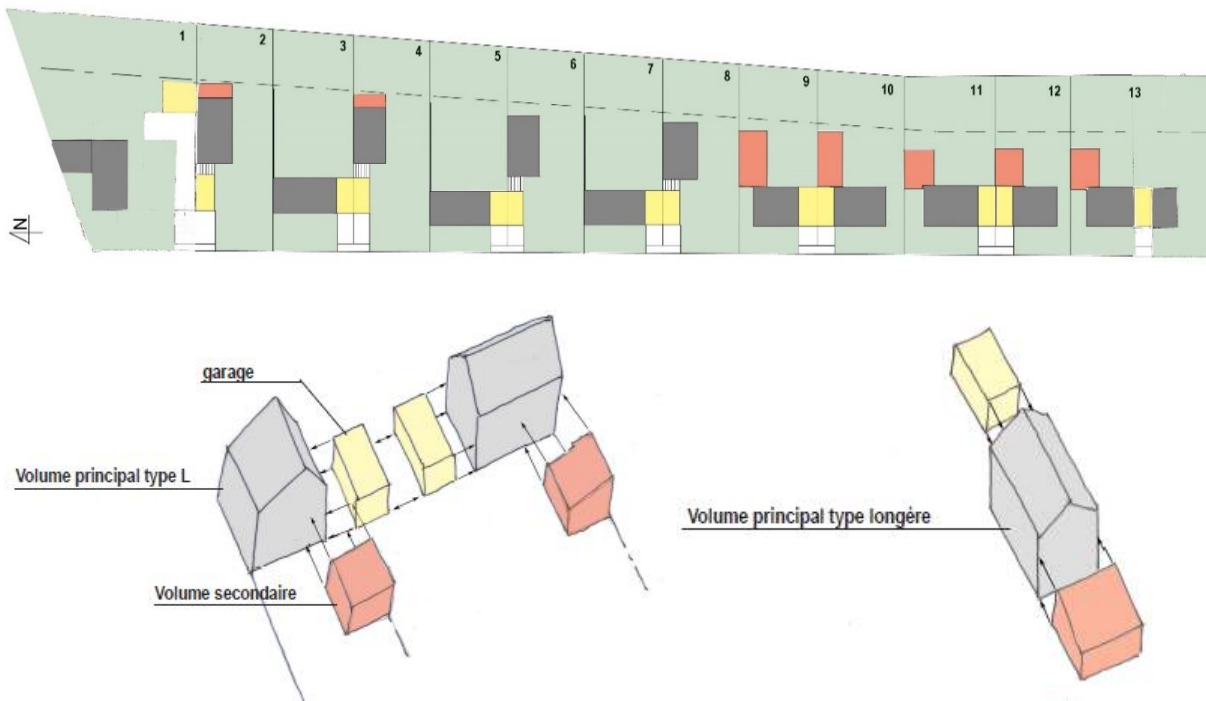


**Quelle que soit la forme de la future construction validée par chacun des acquéreurs et son implantation sur la parcelle, les acquéreurs mitoyens s'engagent à dialoguer les uns avec les autres pour assurer la meilleure compatibilité possible de leurs constructions avec les principes évoqués plus haut.** Pour cela, ils seront accompagnés par le CAUE. A l'issue de cette phase de conception, avant tout dépôt de permis de construire, un pré-permis de construire sera déposé à l'attention des services de SQY pour s'assurer de la prise en compte de la démarche. Des modifications pourront être demandées aux acquéreurs.

## Schéma d'organisation

### → Volume principal, garage et volume secondaire

L'organisation du bâti pourra proposer plusieurs possibilités de configurations de bâtis, des combinatoires avec les garages et des volumes secondaires potentiellement à développer à court, moyen ou long terme afin de rendre ces logements évolutifs. A titre d'illustration :



### → Accès aux lots et stationnement

Les accès aux lots (groupés ou simples) indiqués au plan de prescriptions ont été définis en fonction de l'aménagement des espaces publics déjà réalisés et des points de branchement des différents réseaux (dont murets techniques).

**Les principes d'accès aux lots et aires de stationnements indiqués au plan des prescriptions devront être respectés.**

Les espaces privés situés devant les garages, correspondant au stationnement aérien des véhicules, restent non clos afin de faciliter l'accès et le stationnement des voitures sur les parcelles.

Pour les logements individuels, le règlement du PLU impose 2 places par logement dont la surface est supérieure à 80m<sup>2</sup> mais inférieure à 120 m<sup>2</sup>. Celles-ci seront réalisées comme suit :

- 1 place extérieure en revêtement perméable (bandes de roulement béton, pavés béton-gazon, pavés en pierre naturelle, terre cuite, enrobé drainant, etc.)

- une deuxième place extérieure, close ou couverte (garage, préau ou auvent) sera réalisée derrière l'aire aménagée, en continuité de la 1ère place  
A partir de 120 m<sup>2</sup>, le PLUi exige une 3ème place de stationnement.

Un emplacement couvert destiné au stationnement des véhicules deux roues de 3m<sup>2</sup> minimum est recommandé à l'intérieur du garage, sous un auvent. Les stationnements en sous-sol ou semi enterrés sont formellement interdits, ainsi que les garages doubles.

## → Sobriété foncière

L'objectif principal est de diminuer la production d'eau de ruissellement. Il est ainsi demandé de :

- réduire les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et en particulier au niveau des zones de stationnement et des terrasses
- retenir l'eau sur la parcelle
- favoriser l'infiltration et l'évaporation
- ralentir le transit des eaux de ruissellement.

C'est pourquoi, les recommandations suivantes sont proposées :

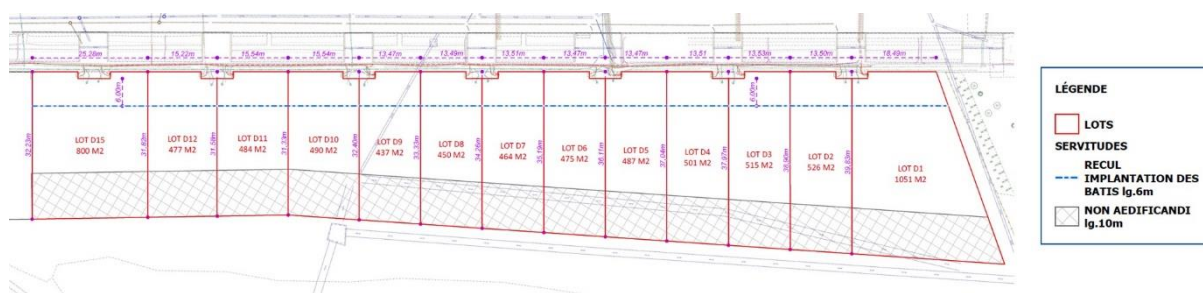
- aménager des « pas japonais » ou dalles et pavés avec joints engazonnés pour les accès piétons
- aménager des terrasses ou des cheminements qui favorisent la perméabilité du sol
- favoriser l'infiltration et l'évaporation par les plantations
- éviter le compactage des sols

## → Implantations

Ces constructions constitueront un nouveau front urbain entre la rue de Suffren et le bois/bassin de la Boissière. Son traitement visera à :

- répondre aux bâtiments en vis-à-vis, de l'autre côté de la rue de Suffren (lots C, E, F/G et J) ;
- préserver des perspectives entre le cœur du quartier et la lisière boisée ;
- instaurer un dialogue de hauteurs et de formes architecturales.

**Le recul de la construction est recommandé à environ 6 m depuis la limite de parcelle.**  
La lisière boisée qui traverse le fond de toutes les parcelles du lot D devra être préservée pour assurer une transition qualitative et ne pas nuire à la fonctionnalité de cette trame verte. **Ainsi, les 10 derniers mètres (en profondeur) de chaque parcelle seront préservés de toute construction (hors abris de jardin).**



## Éléments techniques

Les coffrets gaz et électricité implantés en limite du domaine public, le long des voies, sont intégrés dans un élément déjà réalisé par l'aménageur. Cet élément regroupera également la boîte aux lettres et la plaque indiquant le numéro de la rue.

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Sont présentées ci-après quelques images de références et volumétries 3D afin de traduire les intentions architecturales envisageables. Il est recommandé par principe d'utiliser le langage iconique de la maison individuelles en le réinterprétant de manière contemporaine (toitures principales à deux pans dissymétriques par exemple) par sa simplicité et la qualité de composition des percements et les matériaux utilisés. L'objectif est ici de proposer une production diversifiée et des écritures architecturales qui distinguent les 13 maisons entre elles afin d'éviter de créer un front uniforme de maisons identiques.



### → Volumétries

Il s'agira de privilégier des volumes simples. Ci-dessous, plusieurs simulations volumétriques appliquées au lot D de la ZAC des Réaux **(non prescriptif)** :





## → Espaces capables et confort d'habiter

Des typologies de logements familiaux aux surfaces généreuses sont attendues. A partir de 120 m<sup>2</sup>, le PLUi exige une 3<sup>ème</sup> place de stationnement.

Il s'agira pour les futures constructions de veiller au confort des habitations et à la qualité d'usage des espaces, qu'il s'agisse du confort :

- acoustique : isolation, organisation des pièces de vie, isolation des pompes à chaleur ;
- thermique : chauffage et isolation efficace, compacité du bâti pour réduire les déperditions, adaptation aux phénomènes de canicule ;
- olfactif : ventilation et matériaux ;
- visuel : éclairage naturel, vitrages, apports solaires.

Il est recommandé aux futurs acquéreurs de **penser dès la conception le futur logement comme pleinement évolutif** : intégration dès la construction des possibilités et capacités d'évolution de la maison (extensions verticales et horizontales, aménagements intérieurs, adaptation et accessibilité pour les personnes à mobilité réduite).

## → Compositions des façades

Le traitement architectural sera soigné, mettant en évidence des volumes simples. Les lucarnes, chiens assis ou tout autre ouvrage en saillie de la toiture sont proscrits.

D'inspiration contemporaine, les formes des ouvertures peuvent varier. Leur composition, aléatoire, devra respecter une composition équilibrée de la façade.

Un auvent marquera l'entrée, tout en protégeant le visiteur des intempéries. Il sera de facture contemporaine (verrière, zinc, par exemples) en évitant la couverture en tuiles.



## → Matériaux, couleurs, enduits, peintures, lasures, vernis et bardages

Les matériaux mettront en valeur la volumétrie de la construction. Une unité d'ensemble est recherchée, n'excluant pas une diversité (par exemple enduits, bardages bois, revêtement zinc). Ils devront être durables et d'entretien simple, afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage.

Une attention particulière doit être apportée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertures, etc.).

Les enduits lisses sont fortement recommandés, les enduits teintés dans la masse ou recouverts d'une peinture minérale sont encouragés.

Les peintures sans solvant et de manière générale les produits labellisés sont privilégiés. Les bardages bois naturels, sans lasure ni vernis sont préférés. Dans ce cas, les conditions de durabilité (teinte, tenue dans le temps, etc.) devront être précisées.

Le bardage bois, matériau naturel et recyclable sera utilisé dans sa teinte naturelle. L'emploi de bois exotique est interdit, ainsi que les bardages PVC.

### → **Éléments techniques**

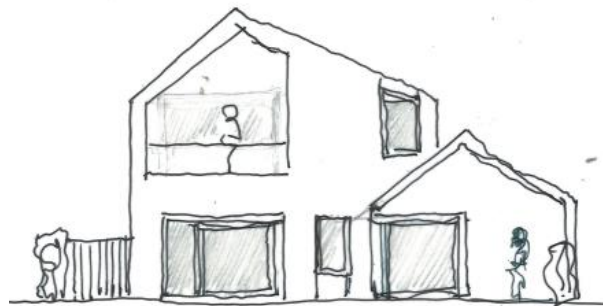
Un soin tout particulier sera apporté à l'intégration au bâti des éléments techniques. Les groupes de ventilation, ou de climatisation, les antennes, etc. seront intégrés dans le traitement de la toiture habillés ou cachés par les acrotères.

### → **Ouvertures, éclairement, menuiseries, fenêtres de toit et occultations**

L'organisation interne des logements et les caractéristiques des ouvertures en fonction de leur orientation doivent favoriser les apports solaires passifs et éviter les déperditions de chaleur, tout en assurant le confort d'été.

La forme des ouvertures et des occultations contribue à la diversité des ambiances lumineuses et des vues offertes (vues cadrées, hauteurs d'allège, structure de vitrage, etc.).

D'une manière générale, l'éclairage naturel de toutes les pièces des logements sera privilégié (salles de bain, WC, couloirs). L'usage des fenêtres de toit se limitera aux apports lumineux pour les salles de bains et dégagements. Seront proscrits : les lucarnes, chiens assis ou autre ouvrage en saillie de la toiture, les ouvertures de forme hexagonales, circulaires ou ovales. Seront à privilégier les systèmes d'éclairage artificiel économe en énergie : minuteries, détecteurs de présence, lampes basse consommation.



Les menuiseries devront permettre une habitabilité renouvelée des combles.

Les menuiseries bois seront encouragées pour leurs multiples avantages :

- choisir des matériaux à filières courtes (bois locaux, recyclables) ;
- intégrer les préoccupations environnementales ;
- assurer une bonne isolation thermique et acoustique du logement ;
- participer à l'esthétique de la façade par la couleur du matériau et la finesse des profils.

Les fenêtres de toit, de type encastré, seront en nombre limité. Elles peuvent être regroupées afin de créer un effet de verrière. Il faudra néanmoins éviter les surchauffes occasionnées.

Si des systèmes d'occultation sont nécessaires, les volets battants ou coulissants en bois intérieurs ou extérieurs seront privilégiés. Les volets battants et roulants PVC sont à éviter.

### → **Portes de garage et portes d'entrée**

Les portes, portillons et portails PVC sont à éviter. Les portes bois d'aspect simple (sans décors) sont recommandées.



Dans un souci d'intégration et de qualité architecturale, on prendra soin d'intégrer les portes d'entrées et de garages à la composition d'ensemble de la façade (géométrie, couleur, matériau, rappel des menuiseries, etc.)

## → Toitures

Les toitures pourront être sous forme de terrasse, ou à un ou deux pans, réguliers ou non. Les toitures devront être pensées dans la perspective d'une évolutivité des volumes. L'objectif est d'assurer une diversité tout en respectant l'unité d'ensemble. Les volumes secondaires pourront être traités en appentis.

Les toitures seront de volumes simples, en évitant la juxtaposition de plusieurs toitures en pente sur une même construction ainsi que les éléments en saillie de toiture.

Une même construction ne pourra pas additionner plus de deux types de toiture différents : à deux pans, appentis ou toiture terrasse. Les toitures terrasses seront végétalisées.

L'infiltration ou la récupération des eaux de toiture est fortement recommandée.

**Les toitures à quatre pentes, les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites. En aucun cas la pente de la toiture ne dépassera 40°, ce qui évitera les volumes de toiture trop importants.**



Il pourra, selon le besoin, admettre une surélévation par un volume couvert en toiture terrasse ou à faible pente.

## → Annexes et abris de jardin

Les constructions annexes et/ou abris de jardins peuvent s'implanter dès la conception du projet et dans la continuité de l'habitation, en s'intégrant tant en termes de volumétrie que de matériaux.

# PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement détaillé. L'organisation de la parcelle et la compacité du bâti doivent permettre de limiter l'imperméabilisation du sol et de laisser une place significative aux plantations. Les constructions seront implantées au plus près du terrain naturel.

## → Traitement des limites

### Sur rue

Les limites sur rues seront composées au 1<sup>er</sup> tiers d'un muret qui servira de base à l'installation d'une clôture grillagée derrière lesquels sera plantée une haie.

L'entretien des végétaux restera à la charge de l'acquéreur. Ce traitement se prolongera en retour le long de l'aire de stationnement et intégrera les éléments techniques éventuels.

Les espaces privés situés devant les garages, correspondant au stationnement aérien des véhicules, sont recommandés non clos afin de faciliter l'accès et le stationnement des voitures sur les parcelles.

## Entre lots et en fond de parcelle

Ces limites pourront être composées :

- d'une clôture grillagée roulée à maille soudée ou simple torsion d'1m20 de haut, implantée en limite de propriété ;
- de plantations arbustives / haies libres, soit linéairement le long de la clôture afin de la masquer, soit sous forme de massifs arbustifs ponctuels ;
- en fond de parcelle pourra être aménagé un portillon d'accès.

Les clôtures entre chaque lot seront mitoyennes et construites à frais commun par les propriétaires des lots contigus. La clôture sera définie en accord entre les acquéreurs voisins.

L'acquéreur voisin d'un lot non encore vendu pourra prendre à sa charge les frais de construction de la clôture. A charge pour lui de se faire rembourser par son voisin la moitié des frais ainsi générés.

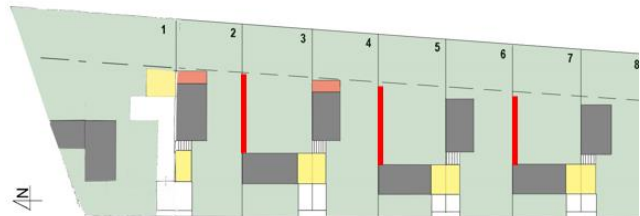
L'acquéreur d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par SQY ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Ci-après, de gauche à droite : portillon en continuité du mur de clôture, clôture végétale masquant un grillage, mur de clôture et portail alignés et formant un ensemble avec la porte d'entrée.



## Pare-vues

La réalisation de pare-vues sera proposée, à chaque fois que la préservation de l'intimité les rendra nécessaires (cf plan ci-dessous), par exemples entre les lots 2 et 3, 4 et 5, 6 et 7.



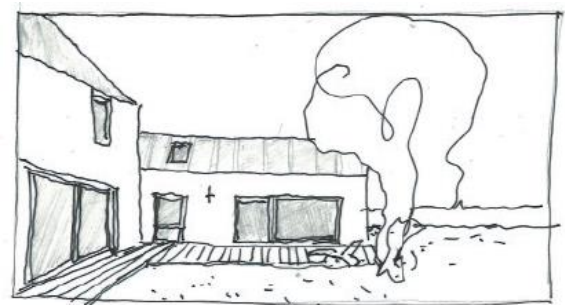
Ils seront prévus dès l'origine du projet et matérialisés au dossier de demande de permis de construire.

Ils sont autorisés uniquement en limite séparative, en continuité du bâti. Leur dimension est limitée à 1m80 de hauteur. La longueur sera adaptée selon l'implantation du bâti.

Ils seront constitués d'éléments en bois, ou en maçonnerie avec un enduit lissé dans la continuité de la maison. Ils pourront constituer le support de plantations grimpantes.



Par ailleurs, la configuration des lots devra permettre de préserver des zones d'intimité sans artifices complémentaires.



## PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

La recherche du seuil carbone de la RE 2020 attendu à l'échéance 2025 (Ic Construction à 650 KgCO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> et Ic Energie 260 KgCO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) est encouragée.

L'opération fera l'objet d'une procédure de suivi de chantier par SQY et son prestataire.

De manière générale, toute autre démarche d'innovation est vivement encouragée notamment dans les domaines suivants :

- solutions constructives et mutation des filières (matériaux, procédés),
- performance énergétique et environnementale, énergies renouvelables,
- confort d'habiter et d'usage, santé et amélioration du cadre de vie (smart home, smart occupant, domotique),
- mobilité, stationnement, espaces publics, transition numérique (voiture autonome, nouveaux usages)
- gestion des déchets et des fluides : cycle de vie des matériaux