

Le jeudi 12 février 2026 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

DATE DE CONVOCAION
06/02/2026

DATE D'AFFICHAGE
CONVOCAION
06/02/2026

DATE D'ACCUSE DE
RECEPTION
PREFECTURE DES YVELINES
16/02/26

Étaient présents :

Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Eric-Alain JUNES, Monsieur François LIET, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur François MORTON, Madame Eva ROUSSEL.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

Monsieur Bertrand COQUARD, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Affoh Marcelle GORBENA, Monsieur Ali RABEH.

NOMBRE DE MEMBRES EN
EXERCICE : 20

Secrétaire de séance : Monsieur Eric-Alain JUNES

NOMBRE DE VOTANTS : 16

Pouvoirs :

Monsieur Didier FISCHER à Monsieur François MORTON, Monsieur Grégory GARESTIER à Monsieur François LIET, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC à Madame Eva ROUSSEL, Madame Joséphine KOLLMANNSSBERGER à Monsieur Bernard MEYER, Madame Alexandra ROSETTI à Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER.

Habitat

OBJET : 1 - (2026-7) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Magny-les-Hameaux - Cession des terrains dits ' ex-Médiathèque et ex-CapAdos ' à la société Green Eco Promotion pour la réalisation d'un programme de logements à l'angle des rues Joseph Lemarchand et Paul Vaillant Couturier : déclassement anticipé du domaine public, approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT), et approbation des conditions et des caractéristiques essentielles de la vente

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 : 1 - (2026-7) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Magny-les-Hameaux - Cession des terrains dits ' ex-Médiathèque et ex-CapAdos ' à la société Green Eco Promotion pour la réalisation d'un programme de logements à l'angle des rues Joseph Lemarchand et Paul Vaillant Couturier : déclassement anticipé du domaine public, approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT), et approbation des conditions et des caractéristiques essentielles de la vente

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 qu'en vertu des compétences de l'agglomération en matière d'équilibre social de l'habitat, Saint-Quentin-en-Yvelines peut réaliser des opérations immobilières à la demande des communes et sous réserve d'un transfert du foncier communal,

CONSIDERANT que sur la commune de Magny-les-Hameaux, en lien avec le projet de reconstruction de la médiathèque Jacques Brel, la ville et SQY se sont entendues pour réaliser un programme de logements en lieu et place de deux anciens équipements : l'ex-accueil jeunesse « Cap Ados » et l'ex-local de la médiathèque Jacques Brel qui a déménagé en septembre 2025 dans son nouveau bâtiment situé rue de la Gerbe d'Or,

CONSIDERANT qu'en décembre 2021, dans le cadre de cette opération, la ville de Magny-les-Hameaux a cédé au bénéfice de SQY ses parcelles cadastrées AM n° 59 et n° 60, sur lesquelles est notamment bâti l'ancien équipement « Cap Ados »,

CONSIDERANT que par ailleurs, SQY est propriétaire depuis décembre 2003 de la parcelle voisine, cadastrée AM n° 58, sur laquelle est installé depuis 2009 le local préfabriqué de la médiathèque,

CONSIDERANT que les bâtiments édifiés sur ces parcelles sont destinés à être démolis,

CONSIDERANT qu'à partir de ces parcelles, SQY a délimité, pour la réalisation du projet immobilier, une emprise de terrain constructible d'une contenance d'environ 3.126 m², constituée par la parcelle cadastrée section AM n° 60 et une partie des parcelles cadastrées section AM n° 58 et 59, suivant le projet de division annexé,

CONSIDERANT que comme représenté sur le projet de division, une partie des parcelles cadastrées section AM n° 58 et 59 (représentant une contenance d'environ 276 m²) sera conservée par SQY, afin de maintenir dans l'espace public des emprises de trottoir et de stationnement situées sur la rue Paul Vaillant Couturier,

CONSIDERANT que l'emprise à céder faisant partie du domaine public de SQY, elle doit par conséquent être déclassée du domaine public afin de pouvoir être aliénée. Pour l'ensemble de cette emprise d'une superficie de 3 126 m² environ, une procédure de déclassement par anticipation est ainsi mise en œuvre, conformément à l'article L.2141-2 du code de la propriété des personnes publiques,

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 ceci permettra notamment à la ville de Magny-les-Hameaux de pouvoir s'organiser, après la signature de la promesse de vente, pour libérer le bâtiment « Cap Ados », actuellement occupé par les Services Techniques communaux,

CONSIDERANT que conformément à l'article L.2141-2 du code de la propriété des personnes publiques, une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent à ce déclassement par anticipation est annexée à la présente délibération, démontrant l'absence de risques particuliers pour SQY,

CONSIDERANT que la désaffectation se fera préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, et sera constatée par un commissaire de justice, ceci dans un délai maximum de 3 ans à compter du caractère exécutoire de la présente délibération,

CONSIDERANT qu'à l'issue d'une consultation d'opérateurs, Saint-Quentin-en-Yvelines et la commune de Magny-les-Hameaux ont retenu un projet porté par le promoteur Green Eco Promotion, pour la réalisation sur ce terrain d'environ 40 logements familiaux en accession libre à la propriété,

CONSIDERANT qu'il est donc proposé de vendre le terrain à l'opérateur Green Eco Promotion, avec des charges et conditions qui sont notamment les suivantes :

- Une condition essentielle et déterminante de réalisation d'un projet de construction d'environ 40 logements pour une surface de plancher (SDP) prévisionnelle de 2 506 m² ;
- Un prix de cession fixé à 382 euros hors taxes (HT) par mètre carré (m²) de surface de plancher (SDP), soit pour la surface de plancher prévisionnelle de 2 506 m², un montant total de 957 292 € HT ; Montant payable en totalité et comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

Ce prix est conforme à l'évaluation du pôle d'évaluation domaniale des finances publiques du 21 janvier 2026 ci-annexé ;

Le prix de cession sera actualisable le jour de la signature de l'acte authentique de vente en fonction de la surface de plancher définitive mentionnée au permis de construire obtenu et exécutoire, sur la base du montant de charge foncière fixé à 382 euros HT/m² de SDP ;

- La cession du terrain en l'état, après démolition par SQY du local préfabriqué de l'ancienne médiathèque, de ses fondations superficielles, et neutralisation des réseaux souterrains situés à l'intérieur de l'emprise clôturée ; la démolition du bâtiment « Cap Ados », et des réseaux souterrains situés sur le reste du terrain resteront à la charge de l'acquéreur ;
- L'obtention des certifications et labels suivants en phases conception, livraison et post-livraison du programme immobilier :
 - la réglementation environnementale 2020 (RE 2020), avec atteinte des seuils 2025 sur les indices Ic énergie et Ic construction ;
 - la certification NF Habitat HQE, niveau Excellent avec obtention d'une troisième étoile sur la thématique « Respect de l'environnement » ;
 - le profil « Bas carbone » de la certification NF Habitat ;
- Une démarche de l'acquéreur pour améliorer l'ambition environnementale du projet en recherchant :
 - le dépassement des seuils 2025 de la RE 2020 sur les indices Ic énergie et Ic construction, un gain de 20% sur le coefficient de consommation d'énergie primaire non renouvelable, un indice DH d'inconfort estival inférieur à 350 heures par an, et un gain de 20% sur l'indicateur Bbio de référence ;
 - l'atteinte du niveau 1 du label Bâtiment Biosourcé ;
- Un montant d'indemnité d'immobilisation représentant 10% du prix de cession HT, garanti en numéraire à la signature de la promesse ;
- Une garantie financière de bonne exécution du programme représentant 10% du prix de cession HT actualisé, à remettre en numéraire le jour de la signature de l'acte authentique ;

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.

- Une garantie financière pour l'obtention des certifications et labels environnementaux sur lesquels l'opérateur s'est engagé (RE 2020 aux seuils 2025, NF Habitat HQE Niveau Excellent, et Profil « Bas Carbone »), représentant 2% du prix de cession HT actualisé, à remettre en numéraire le jour de la signature de l'acte authentique ;
- Une garantie financière pour le respect de la clause d'insertion sociale représentant 2% du prix de cession HT actualisé, à remettre en numéraire le jour de la signature de l'acte authentique ;
- Un complément de prix qui sera versé à Saint-Quentin-en-Yvelines dans l'hypothèse où le montant cumulé des ordres de services travaux du projet, rapporté aux m² de surface habitable réalisés (SHAB), est finalement inférieur au coût de construction prévisionnel (en €/m² SHAB, incluant : infrastructure, superstructure, voirie et réseaux divers, paysagement et aléas de travaux) tel qu'indiqué dans le bilan d'opération remis par l'acquéreur le jour de la signature de la promesse de vente ; le complément de prix au bénéfice de SQY correspondra à 50% de la différence, à SHAB équivalente, entre le montant cumulé des ordres de services travaux du projet réalisé et le coût de construction initialement inscrit dans le bilan prévisionnel d'opération ;
- En cas de revente par l'acquéreur, ses substitués, et ses acquéreurs successifs, dans le délai de cinq années à compter de la signature de l'Acte de Vente, pour tout ou partie du bien dans son état initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation supérieur au prix de cession, le paiement d'un complément de prix équivalent à la plus-value réalisée (déduction faite, si le projet reste identique, des frais engagés par lui pour la réalisation des études de maîtrise d'œuvre et des études de sol) ;
- La faculté pour la société Green Eco Promotion, après accord de SQY, de substituer toute personne morale dont il serait gérant et/ou associé (directement ou via une société du même Groupe) dans le bénéfice de la promesse de vente et ses annexes, seulement pour la totalité du bien vendu et avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives. Green Eco Promotion restera néanmoins solidairement tenue avec la personne qu'elle se sera substituée dans les engagements souscrits à la promesse. La personne substituée devra par ailleurs reprendre dans l'acte de substitution les mêmes engagements ;
- L'ensemble des conditions suspensives propres à la réalisation du projet, notamment :
 - Une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire exécutoire qui couvre l'ensemble du programme, purgé de tout recours ou retrait ;
 - Une condition suspensive liée à la mise en œuvre du permis de démolir de l'ancienne médiathèque ;
- L'absence de condition suspensive de pré-commercialisation du programme ;
- L'absence de conditions suspensives liées à la nature des sols (les sondages ont été réalisés préalablement à la promesse) ;
- La mise en place d'une clause d'insertion sociale sur un volume horaire global forfaitaire de 1 000 heures de travail ;
- Une durée de validité de la promesse de vente fixée à 12 mois à compter de sa signature, sauf cas de prorogation automatique fixée à 6 mois ;
- Des délais d'exécution dont les principales échéances (début / achèvement) sont fixées comme suit :
 - un début des travaux dans un délai maximum de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente ;
 - un achèvement des travaux dans un délai maximum de 24 mois à compter de la déclaration d'ouverture du chantier ;

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.

- Une vente assortie d'un cahier des charges de cession de terrain (CCCT) définissant notamment l'objet de la cession, les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur, les contraintes, prescriptions et ambitions à respecter par l'acquéreur pour son projet, les modalités de gestion des installations communes et ouvrages collectifs, ainsi que les dispositions générales à respecter et les sanctions en cas de non respect ou non-exécution des clauses ;
- Des indemnités à verser à SQY en cas de manquement à la promesse et au cahier des charges de cession de terrain, dont le montant sera calculé selon les modalités décrites au CCCT, avec la capacité pour SQY de résoudre la vente dans le cas où le montant des pénalités atteint 10% du prix de cession hors taxes. SQY s'engagera à ne pas mettre en œuvre sa faculté de résolution si le Constructeur lui fait bénéficier de la garantie financière d'achèvement (GFA) qu'il mettra en œuvre dans le cadre de son projet ;
- Tous les frais, droits et émoluments de la promesse et ceux en découlant, en cas de réalisation de l'Acte de Vente, ainsi que les frais de l'Acte de vente lui-même, seront supportés par l'acquéreur. En cas de non réalisation de la promesse, les éventuels frais liés à un acte constatant cette non-réalisation seront supportés par l'acquéreur ;
- L'autorisation donnée à l'acquéreur pour solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des projets, et notamment le dépôt d'une demande de permis de construire.

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités du 5 février 2026,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve le déclassement par anticipation d'une emprise d'environ 3 126 m² constituée, sur la commune de Magny-les-Hameaux, par la parcelle cadastrée section AM n° 60 et une partie des parcelles cadastrées section AM n° 58 et 59, suivant le projet de division annexé.

Article 2 : Dit que la désaffectation de cette emprise déclassée par anticipation sera constatée par un commissaire de justice préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, et au plus tard dans un délai de 3 ans à compter du caractère exécutoire de la présente délibération.

Article 3 : Autorise Monsieur le Président ou son représentant à procéder à toutes les formalités en vue de la division des parcelles cadastrées section AM n° 58 et 59.

Article 4 : Approuve le cahier de charges de cession de terrain (CCCT) relatif au projet immobilier sur le terrain sis à l'angle des rues Joseph Lemarchand et Paul Vaillant Couturier à Magny-les-Hameaux pour la réalisation d'environ 40 logements familiaux en accession libre à la propriété.

Article 5 : Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer ce cahier des charges de cession de terrains (CCCT).

Article 6 : Approuve la cession, à la société Green Eco Promotion, d'une emprise d'environ 3 126 m² constituée, sur la commune de Magny-les-Hameaux, par la parcelle cadastrée section AM n° 60 et une partie des parcelles cadastrées section AM n° 58 et 59 (suivant le projet de division annexé), pour la construction d'un ensemble immobilier d'environ 40 logements familiaux en accession libre à la propriété, d'une surface de plancher prévisionnelle de 2 506 m².

Article 7 : Fixe le prix de cession du terrain en cas de réalisation de la promesse de vente à 382 € HT/m² de Surface de Plancher (SDP), soit un montant total de 957 292 € HT sur la base d'une SDP prévisionnelle de 2 506 m². Prix de cession actualisable le jour de la signature de l'acte authentique de vente en fonction de la surface de plancher définitive mentionnée au permis de construire obtenu et exécutoire, sur la base du montant de charge foncière fixé à 382 € HT/m² de SDP.

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.

Article 8 : Dit que les charges et conditions de la vente du terrain sont notamment les suivantes :

- Le montant sera payable en totalité et comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;
- La cession du terrain en l'état, après démolition par SQY du local préfabriqué de l'ancienne médiathèque, de ses fondations superficielles, et neutralisation des réseaux souterrains situés à l'intérieur de l'emprise clôturée ; la démolition du bâtiment « Cap Ados », et des réseaux souterrains situés sur le reste du terrain resteront à la charge de l'acquéreur ;
- L'obtention des certifications et labels suivants en phases conception, livraison et post-livraison du programme immobilier :
 - la réglementation environnementale 2020 (RE 2020), avec atteinte des seuils 2025 sur les indices Ic énergie et Ic construction ;
 - la certification NF Habitat HQE, niveau Excellent avec obtention d'une troisième étoile sur la thématique « Respect de l'environnement » ;
 - le profil « Bas carbone » de la certification NF Habitat ;
- Une démarche de l'acquéreur pour améliorer l'ambition environnementale du projet en recherchant :
 - le dépassement des seuils 2025 de la RE 2020 sur les indices Ic énergie et Ic construction, un gain de 20% sur le coefficient de consommation d'énergie primaire non renouvelable, un indice DH d'inconfort estival inférieur à 350 heures par an, et un gain de 20% sur l'indicateur Bbio de référence ;
 - l'atteinte du niveau 1 du label Bâtiment Biosourcé ;
- Un montant d'indemnité d'immobilisation représentant 10% du prix de cession HT, garanti en numéraire à la signature de la promesse ;
- Une garantie financière de bonne exécution du programme représentant 10% du prix de cession HT actualisé, à remettre en numéraire le jour de la signature de l'acte authentique ;
- Une garantie financière pour l'obtention des certifications et labels environnementaux sur lesquels l'opérateur s'est engagé (RE 2020 aux seuils 2025, NF Habitat HQE Niveau Excellent, et Profil « Bas Carbone »), représentant 2% du prix de cession HT actualisé, à remettre en numéraire le jour de la signature de l'acte authentique ;
- Une garantie financière pour le respect de la clause d'insertion sociale représentant 2% du prix de cession HT actualisé, à remettre en numéraire le jour de la signature de l'acte authentique ;
- Un complément de prix qui sera versé à Saint-Quentin-en-Yvelines dans l'hypothèse où le montant cumulé des ordres de services travaux du projet, rapporté aux m² de surface habitable réalisés (SHAB), est finalement inférieur au coût de construction prévisionnel (en €/m² SHAB, incluant : infrastructure, superstructure, voirie et réseaux divers, paysagement et aléas de travaux) tel qu'indiqué dans le bilan d'opération remis par l'acquéreur le jour de la signature de la promesse de vente ; le complément de prix au bénéfice de SQY correspondra à 50% de la différence, à SHAB équivalente, entre le montant cumulé des ordres de services travaux du projet réalisé et le coût de construction initialement inscrit dans le bilan prévisionnel d'opération ;

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.

- En cas de revente par l'acquéreur, ses substitués, et ses acquéreurs successifs, dans le délai de cinq années à compter de la signature de l'Acte de Vente, pour tout ou partie du bien dans son état initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation supérieur au prix de cession, le paiement d'un complément de prix équivalent à la plus-value réalisée (déduction faite, si le projet reste identique, des frais engagés par lui pour la réalisation des études de maîtrise d'œuvre et des études de sol) ;
- La faculté pour la société Green Eco Promotion, après accord de SQY, de substituer toute personne morale dont il serait gérant et/ou associé (directement ou via une société du même Groupe) dans le bénéfice de la promesse de vente et ses annexes, seulement pour la totalité du bien vendu et avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives. Green Eco Promotion restera néanmoins solidairement tenue avec la personne qu'elle se sera substituée dans les engagements souscrits à la promesse. La personne substituée devra par ailleurs reprendre dans l'acte de substitution les mêmes engagements ;
- L'ensemble des conditions suspensives propres à la réalisation du projet, notamment :
 - o Une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire exécutoire qui couvre l'ensemble du programme, purgé de tout recours ou retrait ;
 - o Une condition suspensive liée à la mise en œuvre du permis de démolir de l'ancienne médiathèque ;
- L'absence de condition suspensive de pré-commercialisation du programme ;
- L'absence de conditions suspensives liées à la nature des sols (les sondages ont été réalisés préalablement à la promesse) ;
- La mise en place d'une clause d'insertion sociale sur un volume horaire global forfaitaire de 1 000 heures de travail ;
- Une durée de validité de la promesse de vente fixée à 12 mois à compter de sa signature, sauf cas de prorogation automatique fixée à 6 mois ;
- Des délais d'exécution dont les principales échéances (début / achèvement) sont fixées comme suit :
 - un début des travaux dans un délai maximum de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente ;
 - un achèvement des travaux dans un délai maximum de 24 mois à compter de la déclaration d'ouverture du chantier ;
- Une vente assortie d'un cahier des charges de cession de terrain (CCCT) définissant notamment l'objet de la cession, les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur, les contraintes, prescriptions et ambitions à respecter par l'acquéreur pour son projet, les modalités de gestion des installations communes et ouvrages collectifs, ainsi que les dispositions générales à respecter et les sanctions en cas de non respect ou non-exécution des clauses ;
- Des indemnités à verser à SQY en cas de manquement à la promesse et au cahier des charges de cession de terrain, dont le montant sera calculé selon les modalités décrites au CCCT, avec la capacité pour SQY de résoudre la vente dans le cas où le montant des pénalités atteint 10% du prix de cession hors taxes. SQY s'engagera à ne pas mettre en œuvre sa faculté de résolution si le Constructeur lui fait bénéficier de la garantie financière d'achèvement (GFA) qu'il mettra en œuvre dans le cadre de son projet.
- Tous les frais, droits et émoluments de la promesse et ceux en découlant, en cas de réalisation de l'Acte de Vente, ainsi que les frais de l'Acte de vente lui-même, seront supportés par l'acquéreur. En cas de non réalisation de la promesse, les éventuels frais liés à un acte constatant cette non-réalisation seront supportés par l'acquéreur ;

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.

- L'autorisation donnée à l'acquéreur pour solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des projets, et notamment le dépôt d'une demande de permis de construire.

Article 9 : Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes afférents à la réalisation des présentes, notamment la promesse de vente et l'acte de vente, les frais étant à la charge de l'acquéreur.

Article 10 : Autorise l'Acquéreur à solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des projets, et notamment par le dépôt d'une demande de permis de construire.

Article 11 : Dit que la recette est inscrite au budget Principal 2027 et suivants, chapitre 77.

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

Adopté à l'unanimité par 16 voix pour

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

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

«signé électroniquement le 16/02/26

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.

PLAN DE DIVISION

MAGNY LES HAMEAUX
"Cressely"

Rue Joseph Le Marchand
Rue Paul Vaillant-Couturier

Parcelles cadastrées section AM, n°58, 59 et 60

Propriété de
SAINT QUENTIN EN YVELINES

Plan de division
des parcelles cadastrées section AM, n°58 et 59

LE PRESIDENT
Jean-Michel FOURGOUS
LE DIRECTEUR GENERAL ADJOINT DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Pascal CAZALS

LE DIRECTEUR DU
DEVELOPPEMENT URBAIN
François HELLEU

SERVICE EMETTEUR
ACTION FONCIERE

ETABLI PAR
Eric LA LOUZE

Numéro de plan

Plan de division
en 4 lot

ECHELLE:
1.500°

Classement :
\\intra.ca-sqy.fr\Fichiers\Administratif\DDU\FONCIER\CESSIONS\CESSIONS_Développement\MAGNY\Ancien
CapAdos et médiathèque\Document d'arpentage\Plan de division.PDF

Nota :
Plan de délimitation réalisé par le cabinet FONCIER-Experts le 07/05/2025

Division de la parcelle cadastrée AM, n58

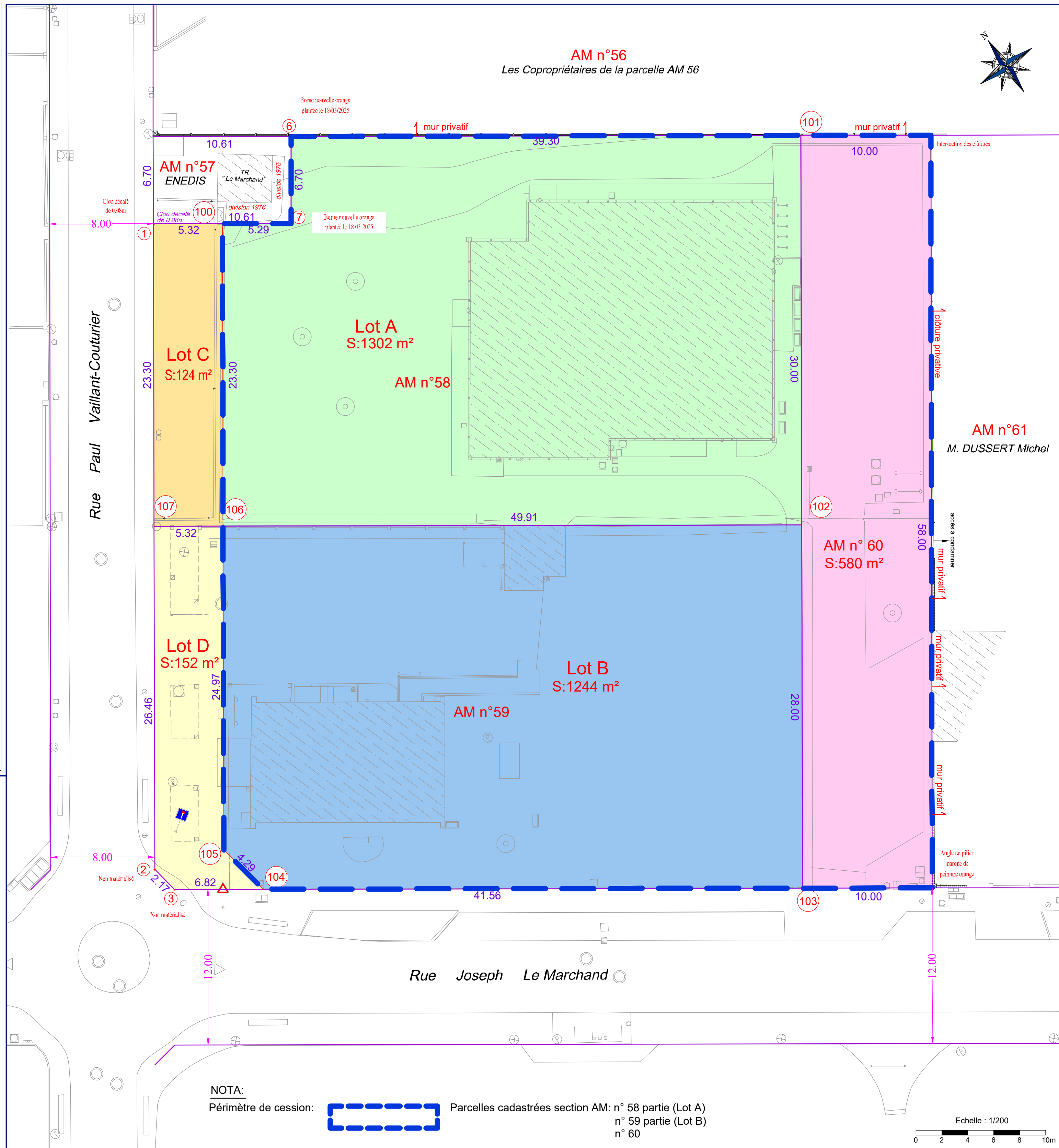
TABLEAU DES COORDONNEES DU PERIMETRE		
SOMMET	X	Y
6	1633355,294	8169622,617
7	1633351,464	8169617,119
100	1633347,126	8169620,142
106	1633333,808	8169601,023
102	1633370,394	8169575,537
101	1633387,541	8169600,154
Lot A : 1 302 m²		

TABLEAU DES COORDONNEES DU PERIMETRE		
SOMMET	X	Y
100	1633347,126	8169620,142
1	1633342,758	8169623,184
107	1633329,441	8169604,065
106	1633333,808	8169601,023
Lot C : 124 m²		

Division de la parcelle cadastrée AM, n59

TABLEAU DES COORDONNEES DU PERIMETRE		
SOMMET	X	Y
106	1633333,808	8169601,023
105	1633319,536	8169580,535
104	1633320,291	8169576,315
103	1633354,390	8169552,562
102	1633370,394	8169575,537
Lot B : 1 244 m²		

TABLEAU DES COORDONNEES DU PERIMETRE		
SOMMET	X	Y
106	1633333,808	8169601,023
107	1633329,441	8169604,065
2	1633314,314	8169582,350
3	1633314,696	8169580,212
104	1633320,291	8169576,315
105	1633319,536	8169580,535
Lot D : 152 m²		



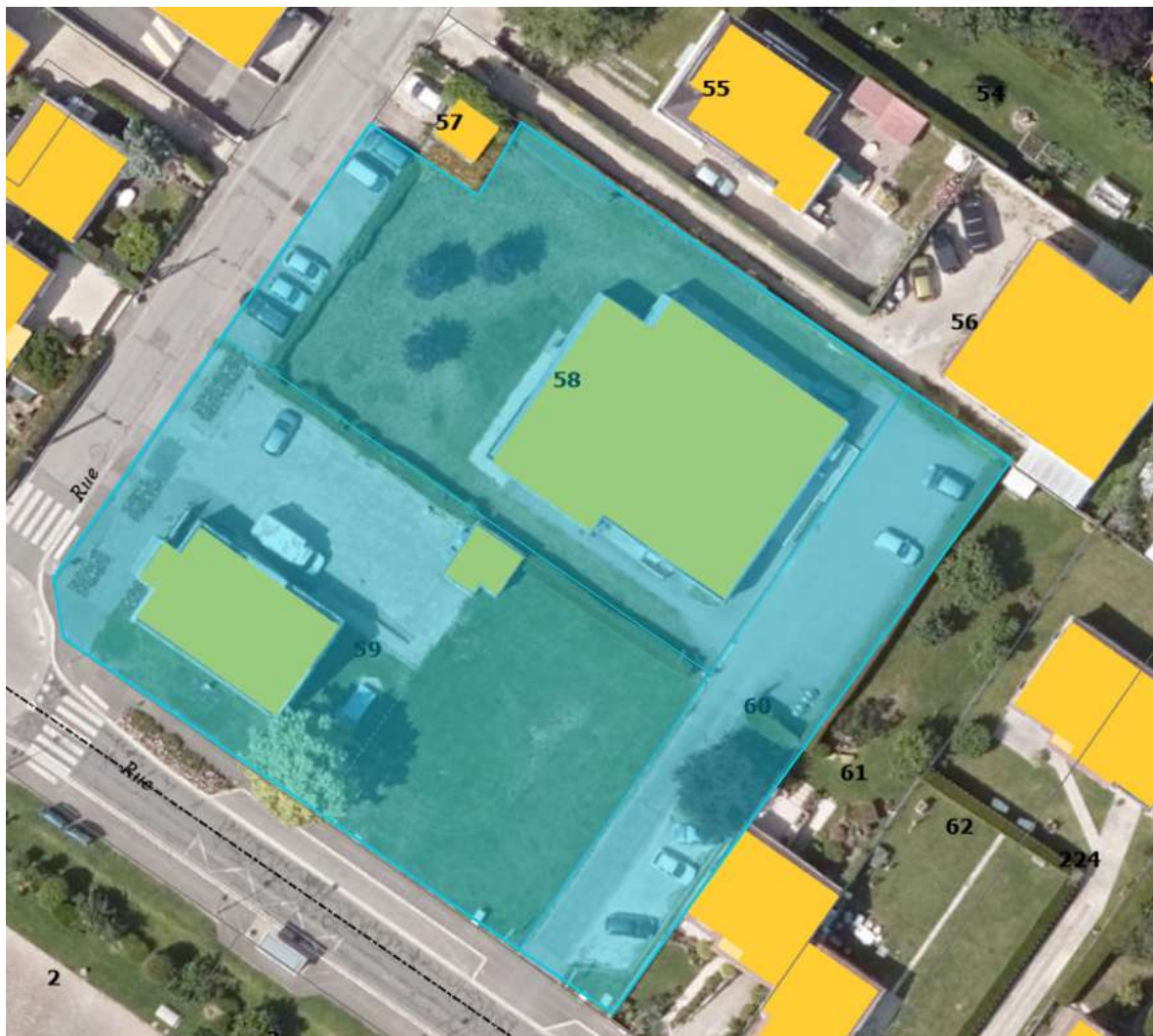
ÉTUDE D'IMPACT

Document réalisé dans le cadre du déclassement par anticipation de l'emprise constituée par la parcelle cadastrée section AM n° 60 et une partie des parcelles cadastrées section AM n°58 et 59, à Magny-les-Hameaux, en vue de sa cession pour la réalisation d'un projet immobilier

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), issu de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017.

I. CONTEXTE DE L'ETUDE

Saint-Quentin-en-Yvelines est propriétaire des parcelles cadastrées section AM n°58, 59 et 60, situées sur la commune de Magny-les-Hameaux, à l'angle des rues Lemarchand et Paul Vaillant Couturier :



Parcelles cadastrées section AM n°58, 59 et 60 à Magny-les-Hameaux

II. DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE L'EMPRISE À CÉDER

Le principe de déclassement par anticipation est une dérogation à l'article L. 2141-1 du CGPPP créée par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

En effet, elle étend désormais à l'ensemble des personnes publiques la possibilité de déclasser par anticipation un bien du domaine public.

L'atout majeur est que le bien ainsi déclassé peut alors être vendu, dès lors que le déclassement du bien concerné est décidé par l'autorité administrative compétente, alors même que la désaffectation matérielle n'a pas eu lieu pour cause de nécessité d'un service public ou d'usage direct du public.

L'acte de déclassement précise le délai à l'issue duquel prend effet la désaffectation effective du bien, ce délai ne pouvant excéder 3 ans, qui peut être reporté à 6 ans si la désaffectation dépend d'une opération de construction, restauration ou réaménagement. L'acte authentique de cession passé sous régime de déclassement par anticipation doit donc comporter une clause résolutoire stipulant que l'acte sera résolu de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai.

Quoi qu'il en soit, SQY s'engage à procéder à la désaffectation du bien vendu, après la signature de la promesse de vente, et avant celle de l'acte authentique de vente. Cette désaffectation sera constatée par un procès-verbal établi par un Commissaire de Justice, après bornage de l'emprise à céder par un géomètre-expert. En pratique, la désaffectation étant effectuée préalablement à la signature de l'acte de vente, la clause résolutoire, et les pénalités afférentes, seront donc sans objet puisque la vente portera sur un bien déjà désaffecté.

III. IMPACT DU DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE L'EMPRISE À CÉDER

Au vu de l'ensemble des éléments présentés ci-avant, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation de l'emprise à céder, d'une superficie de 3 126 m² environ (teinte verte sur le plan ci-avant), constituée par la parcelle cadastrée section AM n° 60 et une partie des parcelles cadastrées section AM n°58 et 59, ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour Saint-Quentin-en-Yvelines.

MAGNY-LES-Hx – Cressely



40 logements collectifs en accession
(programme prévisionnel)



Illustrations issues de la phase consultation

Plan de situation du terrain

MAGNY-LES-HAMEAUX - Cressely

- surface du terrain : 3.126 m² environ

Rue Paul Vaillant Couturier
Rue Joseph Lemarchand



Cartographie : IGN

**SAINT
QUENTIN
EN YVELINES**

Terre d'innovations



Cahier des charges de cession de terrain



Commune de Magny-
les-Hameaux

Rues Joseph Lemarchand
et Paul Vaillant Couturier

Construction de 40
Logements

26 janvier 2026

SOMMAIRE

Préambule	5
1. CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS	8
1.1 Objet de la cession	8
1.2 Désignation des terrains	8
1.3 Programme de construction	8
1.3.1 Logements : typologies et surfaces minimales.....	9
1.3.2 Certification et labels	10
1.4 Délais d'exécution	11
1.5 Prolongation éventuelle des délais.....	11
1.6 Sanctions à l'égard de l'acquéreur.....	11
1.6.1 Dommages et intérêts	12
1.6.2 Résolution en cas d'inobservation des délais.....	12
1.7 Vente, location partage des terrains cédés – Morcellement	13
1.8 Nullité des actes postérieurs à la cession	14
1.9 Evolution du projet	14
1.10 Destination des constructions	14
2. DROITS ET OBLIGATIONS DU CEDANT ET DES CONSTRUCTEURS	16
2.1 Respect du document d'urbanisme en vigueur.....	16
2.2 Terrains cédés	16
2.2.1 Équipements propres	16
2.2.2 Bornage.....	16
2.2.3 Desserte voirie des terrains cédés.....	17
2.2.4 Desserte en réseaux des terrains cédés	17
2.2.5 Démolition des aménagements et bâtiments existants :.....	25
2.3 Établissement du projet du Constructeur.....	26
2.3.1 Dossier de programme définitif et pré-permis de construire	26
2.4 Exécutions des travaux par les entrepreneurs du Constructeur	27
2.4.1 Coordination des travaux	27
2.4.2 Prescriptions relatives au chantier	28

2.5	Fin du chantier et livraison :	33
2.5.1	Achèvement du chantier et récolement.....	33
2.5.2	Modélisation numérique 3D du projet réalisé	35
2.5.3	Réparation des dégâts	35
2.5.4	Mise en habitabilité	36
3.	CONTRAINTES, PRESCRIPTIONS ET AMBITIONS POUR LE PROJET	41
3.1	Préambule	41
3.2	Droit des sols.....	41
3.3	Nivellement et accroche aux espaces publics	42
3.4	Ambition durable	42
3.4.1	Certification et labels environnementaux	42
3.4.2	Ambition bas carbone.....	43
3.4.3	Sobriété eau et énergie	44
3.4.4	Performance économique et qualité du bâti	45
3.4.5	Innovation.....	45
3.5	Qualité d'usage de l'habitat	46
3.5.1	Surfaces des pièces de vie	46
3.5.2	Hauteurs sous plafond.....	48
3.5.3	Cuisines / Salles d'eau et WC / Bureaux.....	48
3.5.4	Rangements	49
3.5.5	Prolongements extérieurs	50
3.5.6	Bien être et confort	51
3.6	Prescriptions architecturales et urbaines	54
3.6.1	Intégration dans la trame paysagère du quartier.....	54
3.6.2	Accès, adressage et rapport entre espace public et privé	55
3.6.3	Principes d'implantation et d'organisation	56
3.6.4	Morphologie des bâtiments	57
3.6.5	Composition des façades	58
3.6.6	Matériaux des façades.....	59
3.6.7	Teintes des façades.....	59
3.6.8	Matériaux et teintes des menuiseries, serrureries, occultations et descentes d'eaux pluviales	60
3.6.9	Matériaux et teintes des toitures	61
3.6.10	Traitement particulier des rez-de-chaussée et des attiques	62
3.6.11	Entrées et circulations	63

3.6.12 Stationnements.....	64
3.6.13 Locaux vélos et poussettes	65
3.6.14 Gestion des déchets et biodéchets.....	65
3.6.15 Annexes et locaux isolés	66
3.6.16 Intégration des éléments techniques	67
3.6.17 Rôle du bâti pour la biodiversité	68
3.7 Prescriptions paysagères	69
3.7.1 Conception des aménagements paysagers	69
3.7.2 Rôle des espaces verts dans la préservation de la biodiversité	70
3.7.3 Gestion intégrée des eaux pluviales	71
3.7.4 Sols et traitements du sol	72
3.7.5 Plantations et palette végétale.....	73
3.7.6 Traitement des limites du lot (haies, clôtures).....	74
3.8 Démarche mémorielle	75
4. DISPOSITIONS GENERALES	76
4.1 Sanctions à l'égard de l'opérateur ou du constructeur	76
4.2 Assurances	77
4.3 Modifications	77
4.4 Litiges - Subrogation.....	77

PREAMBULE

Dispositions générales

- **Genèse et description de l'opération**

L'établissement public dénommé Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY), Etablissement Public de Coopération Intercommunale a été créé pour une durée illimitée par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2015. Ledit établissement est issu de la 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 Coignières, autorisée aux termes de l'arrêté numéro 2015 038-0007 de Monsieur le Préfet des Yvelines, en date du 24 décembre 2015, avec effet à compter du 1er janvier 2016.

Les intérêts communautaires de SQY en matière d'équilibre social de l'habitat sont définis dans l'annexe 1 de la délibération du Conseil communautaire n°2017-130 du 18 mai 2017. Ils ont été modifiés en dernier lieu par la délibération n°2021-413 du 16 décembre 2021. En matière de politique du logement, il y est inscrit que SQY réalise, « à la demande des communes, des opérations immobilières significatives, identifiées dans le Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi), sous réserve d'un transfert du foncier communal ».

Sur la commune de Magny-les-Hameaux, en lien avec le projet de reconstruction de la médiathèque Jacques Brel, la Ville et SQY se sont entendues pour réaliser un programme de logements en lieu et place de deux anciens équipements : l'ex-accueil jeunesse « Cap Ados » et l'ex-local de la médiathèque Jacques Brel qui a déménagé en septembre 2025 dans son nouveau bâtiment situé rue de la Gerbe d'Or.

En décembre 2021, dans le cadre de cette opération, la Ville de Magny-les-Hameaux a cédé au bénéfice de SQY ses parcelles cadastrées AM n°59 et n°60, sur lesquelles est notamment bâti l'ancien équipement « Cap Ados ». Par ailleurs, SQY est propriétaire depuis décembre 2003 de la parcelle voisine, cadastrée AM n°58, sur laquelle est installé depuis 2009 le local préfabriqué de la médiathèque. Les bâtiments édifiés sur ces parcelles sont destinés à être démolis.

A partir de ces parcelles, SQY a délimité, pour la réalisation du projet immobilier, une emprise de terrain constructible d'une contenance d'environ 3.126 m², constituée par la parcelle cadastrée section AM n° 60 et une partie des parcelles cadastrées section AM n° 58 et 59, suivant un projet de division destiné à maintenir dans l'espace public des emprises de trottoir et de stationnement situées sur la rue Paul Vaillant Couturier.

A l'issue d'une consultation d'opérateurs, Saint-Quentin-en-Yvelines et la commune de Magny-les-Hameaux ont retenu un projet porté par le promoteur Green Eco Promotion, pour la réalisation sur ce terrain d'environ 40 logements familiaux en accession libre à la propriété.

- **Document d'urbanisme applicable**

Le 23 février 2017, SQY a approuvé par délibération du Conseil Communautaire son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) intégrant notamment la commune de Magny-les-Hameaux. Le PLUi a ensuite fait l'objet d'une révision allégée et de plusieurs modifications dont la dernière a été approuvée le 13 avril 2023. Il est précisé qu'une procédure de modification simplifiée du PLUi est en cours à la date d'approbation du présent CCCT. Les informations sur le PLUi et notamment le contenu de la modification en cours sont consultables sur Internet à l'adresse suivante :

www.saint-quentin-en-yvelines.fr/vivre-ici/logement-et-urbanisme/urbanisme/plans-locaux-durbanisme/plui/

Le projet devra être conforme aux documents d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire, et aux prescriptions qui y sont associées. Ces documents précisent le projet, le justifient et donnent le cadrage réglementaire.

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

Le présent cahier des charges est destiné à fixer les règles contractuelles entre SQY, le Constructeur et ses ayants-droits dans le cadre de la réalisation de l'opération de logements et ce jusqu'à la parfaite exécution de l'opération de construction, incluant l'achèvement et la conformité des travaux.

Jusqu'à ce délai, il devra être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers en faisant l'objet, par reproduction in extenso ou tout au moins par référence précise. L'omission de cette formalité engage la responsabilité des intéressés.

- **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 de construction des logements.
- **Le titre 3** fixe les contraintes, prescriptions et ambitions pour le projet, imposées au Constructeur.
- **Le titre 4** fixe les dispositions générales relatives à l'application du cahier des charges et notamment les sanctions à l'égard du Constructeur pendant toute la durée de l'opération.

Division du terrain

Les parcelles propriété de SQY feront l'objet d'une division, entre d'une part, une partie destinée à être incorporée à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, la partie destinée à être cédée au Constructeur.

En vertu des dispositions de l'article R. 442-1-a du Code de l'urbanisme, cette division ne constitue pas un lotissement et n'est pas soumise aux formalités afférentes.

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** » ou « **Cédant** », la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

1. CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

1.1 Objet de la cession

La présente cession est consentie par SQY à la société **Green Eco Promotion** et ses substitués, ici désigné(s) comme étant le Constructeur, en vue de la construction d'un programme de logements familiaux en accession libre à la propriété.

1.2 Désignation des terrains

Le terrain objet du présent CCCT est situé à l'angle des rues Joseph Lemarchand et Paul Vaillant Couturier à Magny-les-Hameaux. Suivant le projet de division annexé à la promesse de vente, il est constitué de :

- la parcelle cadastrée section AM n°60, d'une contenance d'environ 580 m²,
- une partie de la parcelle cadastrée section AM n°58, d'une contenance d'environ 1 302 m²,
- une partie de la parcelle cadastrée section AM n°59, d'une contenance d'environ 1 244 m²,

Pour une surface totale d'environ 3.126 m².

Le terrain étant déjà bâti, la charge de la démolition des aménagements et bâtiments existants sera répartie entre SQY et le Constructeur, comme indiqué à l'article 2.2.5.

1.3 Programme de construction

La cession du terrain ci-dessus désigné a pour objet la réalisation d'un programme de :

- **40 logements collectifs** en accession libre à la propriété, répartis sur 4 bâtiments/cages ;
- pour une **surface de plancher (SDP) totale d'environ 2.506 m²** (avec une marge de plus ou moins 5%).

1.3.1 Logements : typologies et surfaces minimales

Le tableau ci-dessous indique :

- la distribution par typologie attendue pour les logements, que le Constructeur devra respecter ;
- les valeurs de surfaces habitables (SHAB) attendues pour chaque logement selon sa typologie et sa version, avec notamment une SHAB minimale que le Constructeur devra respecter ;
- les SHAB moyennes à atteindre obligatoirement par le Constructeur pour chaque groupe de logements classé par typologies et versions.

Typologie	Version	Nombre	SHAB attendues	SHAB Moyenne à atteindre
T2	compact	4	de 40 m ² à 44 m ²	42 m ²
	standard	12	de 44 m ² à 48 m ²	45 m ²
	augmenté	5	de 48 m ² à 55 m ²	53 m ²
T3	compact	1	de 60 m ² à 64 m ²	62 m ²
	standard	13	de 64 m ² à 68 m ²	65 m ²
	augmenté	-	-	-
T4	compact	-	-	-
	standard	3	de 77 m ² à 85 m ²	79 m ²
	augmenté	2	de 85 m ² à 91 m ²	90 m ²

Pour tenir compte des contraintes et aléas qui peuvent peser sur le programme en cours de réalisation, un nombre de logements et/ou une répartition par typologie/version légèrement différents de ceux définis ci-dessus pourront ponctuellement être admis par Saint-Quentin-en-Yvelines à condition :

- que l'économie du programme ne soit pas remise en cause,
- que les modifications soient limitées et ne portent pas sur plus de 5% du programme défini ci-dessus (soit environ 2 logements concernés sur l'ensemble du programme)

Ces modifications seront obligatoirement soumises à l'approbation préalable et écrite de SQY. Le cas échéant, le Constructeur en fera la demande par courrier recommandé avec accusé de réception, et SQY y répondra sous un délai de 1 mois selon le même formalisme.

1.3.2 Certification et labels

Le programme réalisé par le Constructeur obtiendra les certifications et labels suivants :

- **Réglementation Environnementale 2020, seuils 2025 :**
 - Indice Ic énergie au seuil 2025 ;
 - Indice Ic construction au seuil 2025 ;
- **NF Habitat HQE, niveau Excellent :**
 - Respect de toutes les exigences du référentiel HQE cotées à 1 point ;
 - Obtention de 40% de la somme des points cotés à 2 ou 3 du référentiel sur la thématique « Respect de l'environnement ».
- **NF Habitat profil Bas Carbone**

Par ailleurs, dans une démarche d'amélioration de l'ambition environnementale du projet, le Constructeur visera :

- le dépassement des seuils 2025 de la RE 2020 sur les indices Ic énergie et Ic construction, un gain de 20% sur le coefficient de consommation d'énergie primaire non renouvelable, un indice DH d'inconfort estival inférieur à 350 heures par an, et un gain de 20% sur l'indicateur Bbio de référence ;
- l'atteinte du niveau 1 du label Bâtiment Biosourcé (version nouveau label, 2024).

L'éligibilité du programme à ces certifications et labels ainsi que leur obtention **sera justifiée** par le Constructeur auprès de SQY **en phase conception, livraison et post-livraison**. Le Constructeur présentera à SQY les justificatifs visés par les organismes certificateurs compétents pour délivrer ces certifications et labels.

Cette démarche de certification aboutira à des Vérifications In Situ (VIS) systématiques imposées par Saint-Quentin-en-Yvelines, ce que le Constructeur accepte.

Les exigences et performances définies par le référentiel de Certification NF Habitat HQE constituent un cahier des charges que le Constructeur s'engage à appliquer dans le cadre de la présente opération.

Ce cahier des charges contractuel doit être aussi respecté par l'ensemble des prestataires directs ou indirects du Constructeur : 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.

Il est précisé que SQY est signataire d'une convention de partenariat approuvée le 16/10/2017 avec l'organisme de certification CERQUAL, qui permet d'obtenir une réduction sur le prix des prestations d'évaluation.

Les prix des prestations fournies par CERQUAL pour la Certification NF Habitat HQE restent **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.

1.4 Délais d'exécution

Le Constructeur doit :

- Déposer la demande de **permis de construire** dans un délai maximum de **trois (3) mois** après la signature de la promesse de vente ;
- Avoir communiqué à SQY son projet définitif de construction, **un (1) mois au moins** avant le dépôt de la demande de permis de construire ;
- Déposer la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de **six (6) mois à compter de la signature de l'acte de cession**. Si le Constructeur était confronté à des difficultés pour tenir ce délai, il s'engage à en informer SQY par écrit **au plus tard un (1) mois avant l'échéance** et selon les modalités arrêtées dans la promesse et l'acte de cession, à charge pour lui d'apporter toute justification nécessaire ;
- Terminer les travaux et transmettre une attestation d'achèvement des travaux de construction, signée de la maîtrise d'œuvre de l'opération dans un délai de **vingt-quatre (24) mois à compter de la DOC** et présenter la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) au titre du code de l'urbanisme dans un délai maximal de **douze (12) mois à compter de l'achèvement desdits travaux**. Si le Constructeur était confronté à des difficultés pour tenir ces délais, il s'engage à en informer SQY par écrit **au plus tard trois (3) mois avant l'échéance** et selon les modalités arrêtées dans la promesse et l'acte de cession, à charge pour lui d'apporter toute justification nécessaire.

Dans le cas de retards, portés à la connaissance de SQY selon les modalités arrêtées dans la promesse et l'acte de cession, la saisine de SQY n'éteint pas le respect des obligations du cahier des charges notamment des délais d'exécution des travaux, sauf cas de prolongation éventuelle de ces délais limitativement énumérés dans la promesse et l'acte de cession.

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 et l'acte de cession, 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 et de la durée de l'empêchement est à la charge du cessionnaire, selon les clauses arrêtées dans la promesse et l'acte de cession.

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

1.6 Sanctions à l'égard de l'acquéreur

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 Constructeur ne respecte pas les délais prévus à l'article 1.4, et en l'absence de transmission de justificatifs tels que mentionnés dans la promesse ou l'acte de cession, SQY le **mettra en demeure** de satisfaire à ses obligations dans un délai de **quinze (15) jours ouvrés** en ce qui concerne les études, le dépôt de la demande de permis de construire et le commencement des travaux, et de **trois (3) mois** en ce qui concerne l'achèvement des travaux.

Si passé ce nouveau délai, le Constructeur 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**, hors clauses de suspension de délai prévues dans la promesse ou l'acte de cession.

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

1.6.2 Résolution en cas d'inobservation des délais

Avant la mise en œuvre de la clause résolutoire, une discussion devra être instaurée entre les deux parties et statuée par écrit dans les trois mois à compter de la règle précédente.

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

Le cessionnaire 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 cessionnaire.

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

Le Cédant précise qu'il s'engage expressément à **ne pas mettre en œuvre cette faculté de résolution, à la condition expresse que le Constructeur lui remette contre récépissé, 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. Cette garantie devra bénéficier au Vendeur en plus des acquéreurs en VEFA. Le texte de cette garantie financière d'achèvement devra avoir au préalable été validé par SQY. Les modalités de remise des documents au Cédant par le Constructeur sont précisées dans la promesse de vente.

Dans cette hypothèse, les **pénalités de retard** éventuellement dues par le Constructeur s'appliqueront sans limitation de durée jusqu'à la parfaite exécution de l'opération de construction.

1.7 Vente, location partage des terrains cédés – Morcellement

Il est interdit au Constructeur, ses substitués et tous ses acquéreurs successifs 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 (3) mois à l'avance, avisé le cédant.

Celui-ci pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

Dans les conditions décrites ci-dessus :

- En cas de **rétrocession** au Cédant, 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 dans le délai de cinq (5) années à compter de la signature de l'Acte authentique de vente**, SQY pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus. Si le bien est dans son état initial et que la vente est réalisée par le Constructeur pour un prix ou valeur, hors droits et frais de mutation, supérieur au prix de vente accordé par SQY, le Constructeur sera redevable auprès de SQY d'un **complément de prix correspondant à l'intégralité de la plus-value réalisée**. Dans le cas où le projet de construction est repris à l'identique par le nouvel acquéreur, le Constructeur pourra demander à SQY de déduire de la plus-value les frais engagés par lui pour la réalisation des études de maîtrise d'œuvre et des études de sol, strictement nécessaires au projet de construction, sur présentation des factures liées à chacune des prestations.

Les actes de cession de tout ou partie de terrains que le cessionnaire consentira dans le cadre de l'opération définie ci-dessus devront **comporter en annexe, le présent cahier des charges**.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés 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.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

1.8 Nullité des actes postérieurs à la cession

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.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de **cinq (5) 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 présenté à SQY par le Constructeur (programme, projet architectural, urbain et paysager, détail des logements, offre juridique et financière). Après la signature des présentes, des évolutions peuvent notamment être rendues nécessaires par :

- L'évolution du cadre juridique (PLUi, législation etc.) ;
- La prise en compte d'opportunités à la demande de SQY ou sur proposition du Constructeur ;
- 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 dégrader 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.

Toute demande de modification sera soumise à l'approbation du Cédant par écrit avec avis de réception, lequel devra formuler une réponse dans un délai de **trente (30) jours ouvrables à compter de la réception de la demande**.

1.10 Destination des constructions

Après achèvement des travaux, le Constructeur et ses ayants cause seront tenus de ne pas modifier la destination des constructions pendant une durée de **dix (10) ans** à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Au cours de ce délai, en cas de nécessité conditionnée au fait qu'il est impossible de trouver un utilisateur s'engageant à maintenir la destination des lieux, le Constructeur et ses ayants cause ne pourront modifier la destination des ouvrages :

- qu'après avoir démontré matériellement qu'une recherche active d'un utilisateur s'engageant à maintenir la destination des lieux a été menée pendant au moins **six (6) mois**, et qu'il n'a pu être trouvé pendant ce délai ;
- qu'après avoir obtenu l'accord exprès de SQY, sur demande réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ; à compter de la réception de cette demande, SQY disposera d'un délai **d'un (1) mois** pour répondre ;
- sous condition d'avoir réalisé ensuite les formalités nécessaires en application du droit de l'urbanisme en vigueur.

2. DROITS ET OBLIGATIONS DU CEDANT ET DES CONSTRUCTEURS

2.1 Respect du document d'urbanisme en vigueur

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 orientations d'aménagement et de programmation (OAP), que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

2.2 Terrains cédés

2.2.1 Équipements 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, sont réalisés par les concessionnaires de réseaux, aux frais du Constructeur.

2.2.2 Bornage

SQY procède à ses frais au bornage du terrain préalablement à la signature de l'acte authentique de cession. Le procès-verbal de bornage contradictoire signé, ainsi que les documents relatifs aux alignements sur domaine public seront transmis par SQY au Constructeur.

Les limites du terrain, la position des bornes ainsi que leurs coordonnées figurent sur une fiche topométrique jointe à l'acte de vente du terrain.

Pendant toute la durée du chantier **le Constructeur devra maintenir en place ces bornes** par tout moyen, sous sa seule responsabilité.

La vérification des bornes est à réaliser impérativement par le Constructeur avant l'implantation des clôtures installées en limite de propriété.

2.2.3 Desserte voirie des terrains cédés

Le terrain est situé dans un secteur déjà urbanisé et **desservi par des voies publiques**.

Le Constructeur prendra à sa charge la réalisation de tout accès qui s'avèrerait nécessaire pour son projet entre le terrain et la voirie publique, **ou toute modification d'accès préexistant**. Dans ces cas, le Constructeur prendra également à sa charge **les impacts que pourront causer ses modifications sur les aménagements existants** (par exemple : déplacement de mobilier urbain, candélabre, abattages d'arbres à compenser...).

Les caractéristiques des accès (position, dimensionnement) seront cohérentes avec l'usage projeté par le Constructeur et les aménagements existants ou prévus sur les espaces publics. **Les plans des aménagements projetés seront présentés à l'autorité gestionnaire de la voirie. Ils seront soumis à l'approbation de ces derniers avant la mise en œuvre des travaux.**

2.2.4 Desserte en réseaux des terrains cédés

Le terrain étant viabilisé en limite des parcelles, SQY n'a aucune obligation en ce qui concerne sa desserte par les réseaux publics (voir répartition de la charge dans les tableaux ci-dessous). Le projet tiendra compte des réseaux existants en lien avec les services gestionnaires de SQY, pour ce qui relève de ses compétences, et avec les différents concessionnaires.

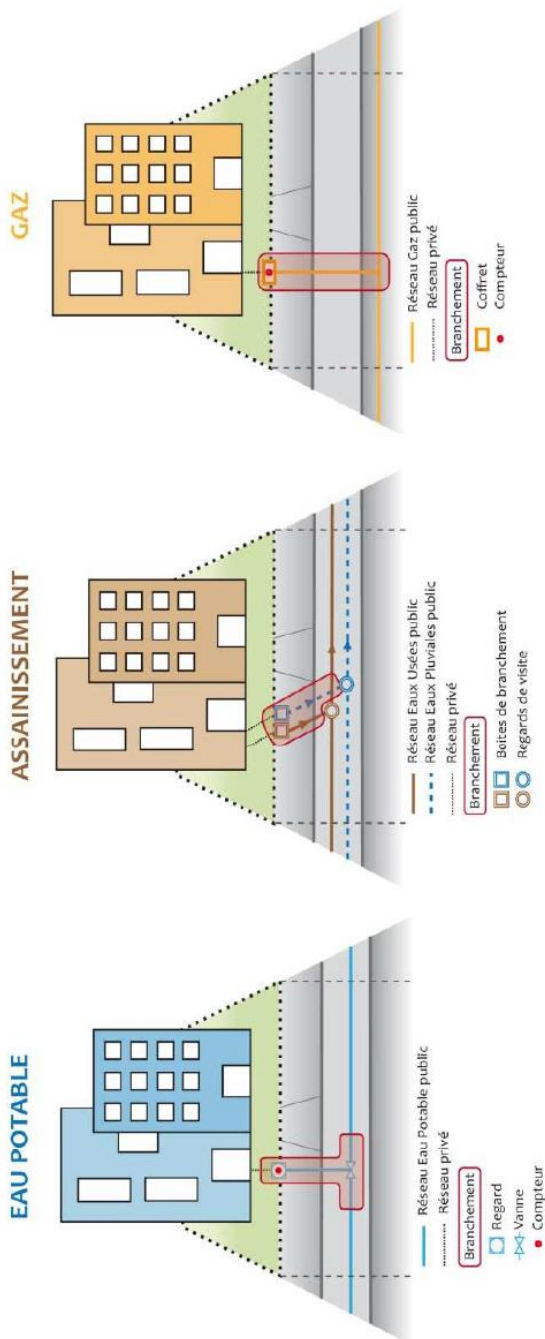


**Desserte en réseaux
des terrains cédés**

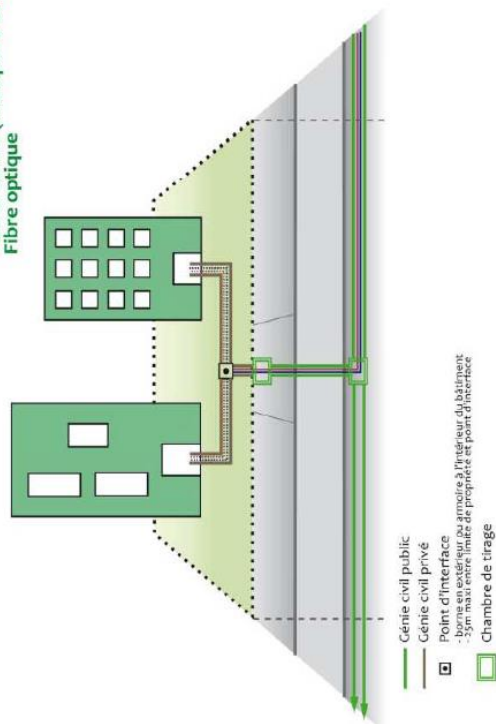
Schémas fonctionnels

LOGEMENT COLLECTIF

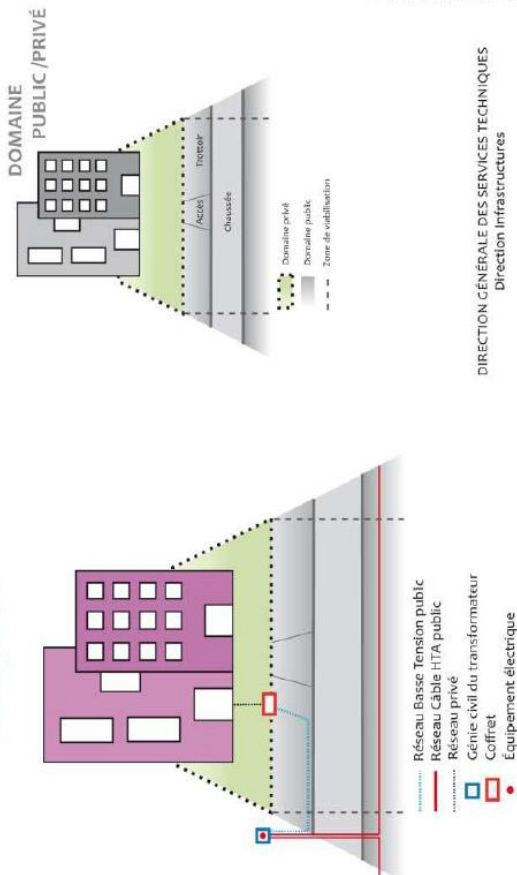
EAU POTABLE
ASSAINISSEMENT
GAZ
**COMMUNICATIONS
ÉLECTRONIQUES**
ÉLECTRICITÉ



COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES - Téléphone - Internet - TV
Câbles cuivre (multipaire et coaxial)
Fibre optique



ÉLECTRICITÉ



DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES TECHNIQUES
Direction Infrastructures

La position des différents points de branchement du projet sera vue avec les services gestionnaires de SQY, pour ce qui relève de ses compétences, et avec les différents concessionnaires. Le Cédant contribuera à informer le Constructeur de la position des branchements existants sur le terrain (ex : transmission des plans de récolement en sa possession), et si toutefois ils peuvent être réutilisés pour le projet.

Le Cédant précise qu'une validation par SQY ou les concessionnaires concernés est obligatoire pour l'ensemble des raccordements aux réseaux avant toute exécution. L'Acquéreur fournira un plan précis des réseaux au 1/200^{ème} (référentiel SIG de SQY) aux services de SQY au moment des demandes de raccordement, avant d'engager les travaux.

Le Constructeur devra signifier à SQY 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		
	SQY	CONSTRUCTEUR (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		
	SQY	CONSTRUCTEUR (Ayant droit)	CONCESSIONNAIRE OU GESTIONNAIRE
Canalisations principales en domaine public			X
Fiche technique nécessaire au dimensionnement du branchement		X	
Réalisation des branchements jusqu'en limite de propriété		X	Réalise
Regard de comptage en limite de propriété		X	
Mise en pression et désinfection			X
Raccordements de nouvelles canalisations au réseau public en service			X
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
Points d'eau incendie communs sur domaine public			X
Points d'eau incendie propres à l'opération sur domaine privé avec regard de comptage		X	

Électricité :

TACHES	A LA CHARGE DE		
	SQY	CONSTRUCTEUR (Ayant droit)	CONCESSIONNAIRE (Enedis)

Généralités

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
Établissement de la convention de desserte en électricité			X
Réalisation du réseau de desserte HTA			X
Équipement électrique des postes de distribution publique			X
Équipement électrique des postes de distribution abonné (privé)		X	réalise
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
Établissement des demandes de raccordement à adresser au concessionnaire		X	

Postes de distribution publique (DP)

Génie civil (dalle, GC préfabriqué ou maçonné, porte, ventilation, serrurerie...) - extérieurs au lot			X
---	--	--	----------

Génie civil (dalle, GC préfabriqué ou maçonné, porte, ventilation, serrurerie...) - intérieurs au lot		X	
Équipements électriques des postes			X

En domaine public

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

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

Intérieur 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 à l'intérieur du lot 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		
	SQY	CONSTRUCTEUR (Ayant droit)	CONCESSIONNAIRE (GRDF)

Généralités

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

Extérieur 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			X

Intérieur 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
CONSTRUCTEUR (Ayant droit)	• Fourreaux et chambres de tirage sous emprise publique • 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 Promoteur (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 Constructeur 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. Il aura également 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 :

Le Constructeur 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. Il en supportera la charge financière.

Réseau câblé (HFC)

Le Constructeur devra respecter le Code de la Construction et de l'Habitation notamment l'article R.111-14 modifié par le décret n°2016-1182 du 30 août 2016 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 pour raccorder son opération.

Fibre optique (FTTH)

Le Constructeur devra respecter le Code de la Construction et de l'Habitation notamment l'article R.111-14 modifié par le décret n°2016-1182 du 30 août 2016 et les arrêtés pris pour son application.

2.2.5 Démolition des aménagements et bâtiments existants :

Préalablement à la cession au Constructeur, dans l'emprise clôturée correspondant à l'ancienne médiathèque Jacques Brel (parcelle cadastrée section AM n°58, et une partie de la parcelle cadastrée section AM n°60), SQY prend à sa charge :

- la démolition totale du bâtiment en préfabriqué ;
- la suppression des fondations superficielles ;
- la suppression des enrobés sur l'aire de stationnement ;
- la clôture des abonnements et la neutralisation des réseaux liés à l'ex-médiathèque ;
- la suppression des réseaux enterrés de l'ancienne médiathèque jusqu'en limite de la clôture.

La démolition/suppression des autres bâtiments (ex-CapAdos et apprentis), des réseaux enterrés, des clôtures, des haies et des aires de stationnement situés sur le reste du terrain sera à la charge du Constructeur.

2.3 Établissement du projet du Constructeur

2.3.1 Dossier de programme définitif et pré-permis de construire

Le Constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec SQY, Cédant du terrain.

Le Constructeur devra remettre à SQY **un dossier de programme définitif** pour accord préalable de SQY avant le dépôt de la demande de permis de construire et la signature de l'acte de cession.

Ce dossier sera remis en format numérique (format PDF) comprenant :

- Les pièces constitutives du permis de construire, dont :
 - o Formulaire cerfa pré-rempli,
 - o Plan de situation (PC 1),
 - o Plan de masse coté en 3 dimensions (PC 2),
 - o Plans de coupe générale (PC 3), selon 2 axes au minimum,
 - o Notice explicative du projet architectural et paysager (PC 4),
 - o Plans des façades, des toitures et des clôtures (PC 5),
 - o Perspective d'insertion dans le site (PC 6),
 - o Photographies du site existant (PC 7 et 8),
 - o Formulaire attestant la prise en charge de la RE 2020 ;
- Plans du sous-sol et de tous les niveaux détaillés ;
- Plan avec notice spécifique des aménagements paysagers (avec palette végétale détaillée) ;
- Tableau détaillant les logements par typologie et par SHAB ;
- Plan des raccordements prévisionnels aux réseaux et des accès à la voirie publique ;
- Fiche technique de dimensionnement du branchement AEP ;
- Notice hydraulique EU-EP ;
- Plan des zones d'infiltration des EP (masse et coupe) ;
- Notice sur le mode de production de chauffage et d'ECS retenu ;
- Bilan des puissances électriques nécessaires ;
- Planning prévisionnel des travaux intégrant au minimum les dates d'ouverture, d'achèvement et de livraison, le cas échéant par phases ;
- Plan de principe prévisionnel d'organisation du chantier ;
- Plan topographique du terrain établi par un géomètre.

L'ensemble des plans sera établi avec cotes et échelles (numérique et graphique).

SQY associera les compétences de ses services techniques sur l'étude et la validation du dossier de programme.

2.4 Exécutions des travaux par les entrepreneurs du Constructeur

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.

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

L'acquéreur s'engage également à transmettre à SQY, avant le début des travaux :

- 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 (le cas échéant), et 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** (architecte, maîtrise d'œuvre, constructeur, entreprises, etc.).

En cas d'interactions entre le chantier du Constructeur et des travaux d'aménagement des espaces publics attenants au terrain par SQY, la coordination inter-chantier sera prise en charge par le SPS de SQY 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 l'article 4.1 sur les pénalités.

L'absence éventuelle de référence au présent cahier des charges, dans les pièces contractuelles passées entre le Constructeur et ses intervenants ne dégagera pas le Constructeur de la responsabilité de son application devant SQY.

Pour l'exécution des présentes, **le Constructeur sera le référent unique et décisionnaire**, dans ses relations avec SQY. Il devra, en particulier, se rendre à toute convocation de SQY, éventuellement accompagné de son architecte, maître d'œuvre, entreprise de travaux, etc.

2.4.2 Prescriptions relatives au chantier

Le chantier de construction interviendra en milieu urbain déjà constitué. Dans ce contexte, et tel que défini ci-dessous, la plus grande attention devra être portée par le Constructeur aux nuisances générées par son chantier, qu'il s'agisse de dégradations, de salissures ou de non-respect du cadre donné en termes de stationnement, gestion des déchets, horaires de chantier, etc.

Le Constructeur devra établir une **charte de type « Chantier à Faible Nuisances » ou « Chantier Propre »**, qui sera annexée à tous les contrats de marchés de travaux passés avec ses prestataires. Cette charte sera portée à la connaissance de tous les intervenants sur le chantier. Elle sera également **transmise à SQY au plus tard avec la transmission du plan d'installation de chantier**.

Les principes directeurs déclinés dans cette charte seront au moins les suivants :

- le respect de l'environnement,
- la limitation des polluants extérieurs (engins et matériaux),
- la sécurité aux abords du chantier,
- la protection des espaces publics (voiries, végétaux...),
- la propreté,
- la prise en compte des riverains (horaires, bruit, poussières),
- le respect des commerçants,
- la communication.

2.4.2.1 Installation de chantier

En préalable à l'installation et au commencement du chantier (au moins deux mois avant), 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 Magny-les-Hameaux :

- un **état des lieux contradictoire constaté par acte d'huissier**, 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 (PIC)**, visé par le coordonnateur sécurité et protection de la santé (ou celui qui en remplit la charge), faisant notamment apparaître les accès de chantier, la circulation des engins autour du chantier, les branchements provisoires de chantier, les chemins de câble à l'extérieur du lot, la position de la clôture, les zones de stockage,
- le **stationnement de l'ensemble des intervenants** (entreprises, etc..) devra prioritairement être localisé sur la parcelle elle-même,

SQY 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.

Des **réunions de coordination** entre tous les intervenants devront être organisées en phase de préparation du chantier puis pendant son déroulement.

- **Accès de chantier**

L'accès au chantier sera défini en lien avec les services gestionnaires de la voirie de SQY et les services techniques de la Commune. Il en sera de même pour les conditions de circulation et de stationnement de l'ensemble des intervenants sur le chantier (maîtrise d'œuvre, entreprises, engins, livraisons...). Les accès seront **arrêtés définitivement après validation du Plan d'Installation de Chantier par SQY et la Commune, et l'obtention de l'accord des autorités compétentes pour la gestion des voiries.**

Si l'accès du chantier correspond à un accès déjà existant sur l'espace public, celui-ci devra être **protégé et/ou remis dans son état d'origine à l'issue du chantier, à la charge du Constructeur.** D'une manière générale, toute modification des espaces publics existants (par exemple : déplacement de mobilier urbain, d'un candélabre, ou protection des arbres...) pour permettre l'accès au chantier sera à la charge du Constructeur.

SQY ou la Commune pourront 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 du Constructeur ou de ses ayant-droit. En cas de nuisances, le pouvoir de police du Maire pourra être appliqué.

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 l'Agglomération 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 du programme, les itinéraires réservés et prévus initialement pourront être modifiés, le Constructeur notifiera ces modifications aux entrepreneurs.

- **Clôture du chantier**

Dès son démarrage, 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. Une ou plusieurs fenêtre(s) d'observation grillagée(s) seront prévues sur chacune des palissades donnant sur la rue.

Afin de permettre la réalisation des engagements du Constructeur, les palissades de chantier **pourront faire l'objet d'un geste artistique** en lien avec le projet.

SQY pourra demander à l'Acquéreur la mise à disposition, à titre gratuit, d'une partie ne dépassant pas 10% de cette palissade pour les besoins d'une information sur l'agglomération 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 des travaux.

Il est interdit 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 des gestionnaires des voies concernées.

Tout panneau placé sur les voies publiques sans l'accord de SQY ou des gestionnaires des voies concernées, pourra être enlevé par les services de SQY ou de la Ville sans avis préalable et aux frais du Constructeur.

Le Constructeur 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, l'Acquéreur 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.

- **Éclairage extérieur**

S'il devait intervenir sur l'éclairage public extérieur, le Constructeur devra prendre en charge sa restitution à l'identique 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 ayants 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** au plancher du sous-sol puis au rez-de-chaussée de la dalle.

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 et s'engage à vérifier, avant et après coulage, que le plan d'implantation est respecté. Ces résultats seront à transmettre à SQY.

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

Une remise en conformité avec le plan d'implantation pourra être exigée par SQY en cas de non-respect de celui-ci.

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 dans les 30 jours du coulage. L'absence de remarques de SQY dans les 15 jours vaudra validation.

- **Salissures des voies publiques et lutte contre la propagation des espèces invasives**

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

Les intervenants sur le chantier veilleront également à ne pas propager d'espèces végétales ou animales reconnues comme nuisibles et invasives via leurs engins ou les matériaux de construction, que ce soit vers l'intérieur du chantier ou vers l'extérieur.

A ces effets, le Constructeur et ses ayants droit devront mettre en place les dispositifs nécessaires au **nettoyage des véhicules** avant leur intervention sur site, ainsi qu'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 (par exemple passage d'une balayeuse pendant la phase de terrassement).

SQY se réserve le droit de faire appel à une entreprise spécialisée aux frais du Constructeur en cas de non-respect de cet article.

- **Évacuation des eaux usées et des eaux pluviales**

Le schéma d'assainissement de Saint-Quentin-en-Yvelines prévoit un réseau d'assainissement de type 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. Les demandes sont à effectuer sur Internet, via la plateforme électronique PEPS <https://peps.sqy.fr/>

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 4.1 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 la 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 (article 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.

Un arrêt de chantier pourra être exigé en cas de non-respect de ces dispositions.

2.5 Fin du chantier et livraison

2.5.1 Achèvement du chantier et récolement

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**

L'Acquéreur devra faire procéder à ses frais au récolement des ouvrages qu'il aura réalisés selon le référentiel dédié.

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 service S.I.G. de SQY),
- 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, le Constructeur devra adresser à SQY les plans de récolement de l'ensemble des réseaux et réalisations de l'opération correspondante, sur un fichier numérique qui **respectera un cahier des charges spécifique** au niveau de la structuration des fichiers afin que SQY puisse les récupérer et les faire intégrer dans sa base. Si le Constructeur choisit cette deuxième option, l'intégration des données informatiques devra obligatoirement passer par l'organisme chargé des récolements de SQY. **Les frais inhérents à l'intégration des données numériques par le prestataire des récolements de SQY seront à la charge du Constructeur.**

- **Structuration**

Les fichiers graphiques informatiques correspondants seront structurés par couches d'informations et utiliseront une légende spécifique. Pour l'aider dans cette tâche, la Division SIG de SQY fournira à l'Acquéreur 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 S.I.G. de la Communauté d'Agglomération de SQY) selon certains critères liés à la grille de contrôle du S.I.G. de l'Agglomération. 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 lignes employées, la planimétrie et l'altimétrie. En cas de contrôle négatif, le fichier sera retourné à l'Acquéreur 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 à la Communauté d'Agglomération de SQY ainsi qu'à l'organisme chargé des récolements sur Saint-Quentin-en-Yvelines par courrier électronique (les adresses seront données à l'Acquéreur sur demande) ou sur support de stockage type CD/DVD ou disque amovible (disque dur, clé USB).

2.5.2 Modélisation numérique 3D du projet réalisé

Le Constructeur **transmettra à SQY un modèle numérique en 3 dimensions** (3D) du projet réalisé pour que la communauté d'agglomération puisse mettre à jour le jumeau numérique de son territoire dans son système d'information géographique (SIG).

Ce modèle 3D pourra être exploité à la convenance de SQY à des fins de communication sur divers supports 3D tels que : vidéo, imagerie numérique, cartographie, publications papier...

Les spécifications des fichiers remis seront **conformes aux attendus de SQY** en matière de format, de taille de fichiers, de structuration des données vectorielles et des données image, et notamment :

- Le constructeur fournira un fichier 3D par bâtiment projet au **format FBX** ou tout autre format convertible en FBX. Les textures seront remises au format .JPG ou .PNG pour les besoins de transparence. Le dossier devra contenir le fichier .fbx avec les textures associées.
- Les noms de ces textures seront limités à 8 caractères et ne devront pas contenir de caractères spéciaux.
- La taille des images ne devra pas dépasser 4 096 px par 4 096 px (dimensions maximales admissibles). Les détails intérieurs du bâtiment ne sont pas indispensables.

Une note plus détaillée sera remise au Constructeur concernant ces spécifications qui s'imposeront à lui et à sa maîtrise d'œuvre.

2.5.3 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 (3) 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.

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.

2.5.4 Mise en habitabilité

- **Objectif :**

SQY se réserve le droit de procéder à des visites de contrôle lors des différentes phases de construction en concertation avec le Constructeur et ses intervenants. Les objectifs sont notamment de s'assurer de la conformité des dessertes et branchements en fluides et assainissement, ainsi que de permettre l'arrivée des habitants dans des conditions d'habitabilité prescrites par SQY et telles que prévues dans le dossier programme.

Ces visites devront associer la Direction du Développement Urbain de SQY.

- **Conditions préalables à la mise en habitabilité :**

Dessertes en fluides et assainissement :

- Électricité
- Gaz (si besoin).
- Eau potable.
- Téléphone.
- Télédistribution ou R.C.I. + Réseau de Fibre Intérieur ou R.F.I.
- Assainissement.

Logements :

- Peintures, revêtements de sol.
- Équipements électriques.
- Interphonie.
- 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.
 - Finition complète et intégrale des accès du domaine public (à constater au plus tard 3 mois avant la date de livraison)
- **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** mentionnée dans le tableau ci-dessous, à laquelle participe le chargé de la mise en habitabilité et conformité de la Direction du Développement Urbain.

Le planning ainsi remis constitue un engagement de la part du Maître d'Ouvrage à l'égard de SQY. 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.

<u>PROCEDURE DE MISE EN HABITABILITE</u>			
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) (Service Foncier - Direction du Développement urbain de SQY)	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	SQY : CMHC, Urbaniste, Technicien, Développeur MO : Développeur MO, Architecte, Technicien Chantier Commune : Responsables Urbanisme et service Technique	Désignation par le Maître d'ouvrage 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 SQY 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 maître d'ouvrage 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 maître d'ouvrage 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 Maître d'ouvrage livre un seul logement de son programme, la Communauté d'agglomération pourra mettre en œuvre la totalité de la garantie de bon achèvement remise à la signature de l'acte authentique, et ce sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

3. CONTRAINTES, PRESCRIPTIONS ET AMBITIONS POUR LE PROJET

3.1 Préambule

Au travers de ce cahier des charges, la démarche poursuivie par SQY vise à affirmer pour le projet une forte ambition environnementale, l'assurance d'atteindre un haut niveau de qualité d'usage de l'habitat ainsi qu'une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

Les contraintes, prescriptions et ambitions inscrites ci-après viennent en complément des normes et réglementations en vigueur, notamment celles du Plan local d'urbanisme intercommunal, du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation, ainsi que des préconisations de SQY formulées dans sa charte de la promotion résidentielle.

3.2 Droit des sols

Les bâtiments devront être édifiés en conformité avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de SQY opposable à la date de délivrance du permis de construire, ainsi qu'avec toutes les servitudes d'utilité publiques applicables au terrain.

A ce jour, le PLUi opposable est celui qui a été approuvé le 23 février 2017 dont la dernière modification a été approuvée le 13 avril 2023. Il est précisé qu'une procédure de modification simplifiée du PLUi est en cours à la date d'approbation du présent CCCT. Les informations sur le PLUi et notamment le contenu de la modification en cours sont consultables sur Internet à l'adresse suivante :

www.saint-quentin-en-yvelines.fr/vivre-ici/logement-et-urbanisme/urbanisme/plans-locaux-durbanisme/plui/

Zonage du lot : UM 1 b 13

- Zone urbaine à vocation mixte (destinations)
- Indice de forme urbaine : 1 (alignements, reculs et aspect)
- Indice de densité : b (emprise au sol et espaces verts)
- Indice de hauteur maximale : 13 mètres / R+2 ou R+2+C ou R+2+A et 10 mètres maximum en façade

3.3 Nivellement et accroche aux espaces publics

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 (existantes et projetées),
- des parcelles limitrophes au terrain.

Les projets seront établis à partir de l'aménagement des espaces publics. Ils prendront en compte les profils en travers et les profils en long pour le calage du nivellement général.

Les débordements sur l'espace public d'emmarchement et les cours anglaises sur l'espace public sont interdits, tout comme l'implantation de coffres de comptage ou de distribution des fluides (eau, gaz...).

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 Ambition durable

En tant qu'aménageur et acteur du développement résidentiel sur son territoire, SQY s'est donnée comme objectif de proposer un habitat plus confortable et respectueux de l'environnement, et a placé les enjeux du développement durable parmi ses priorités à toutes les étapes de ses projets. Cette ambition se traduit en plusieurs exigences demandées aux opérateurs sur l'ensemble des projets initiés par SQY.

3.4.1 Certification et labels environnementaux

Le programme réalisé par le Constructeur obtiendra les **certifications et labels cités précédemment au paragraphe 1.3.2.**

3.4.2 Ambition bas carbone

L'ambition bas carbone du projet sera portée à minima par l'atteinte des **objectifs RE 2020** tels que cités précédemment au paragraphe 1.3.2.

Aux termes de ses engagements pour ce programme, le Constructeur mettra en œuvre un mode constructif intégrant du **béton bas carbone/béton de chanvre** ou tout autre matériau équivalent permettant au projet d'atteindre les objectifs environnementaux /le cas échéant, avec accord exprès de SQY pour le matériau choisi/, des **isolants à base de fibres végétales** ; l'installation d'une solution mixte d'apport de chaleur intégrant des **pompes à chaleur** pour l'eau chaude sanitaire, l'installation possible de **panneaux solaires thermiques ou hybrides** ; un **éclairage naturel** pour les parties communes et les locaux vélo ; et l'installation de **solutions domotiques** dans les logements (ex : thermostat connecté, gestion des appareils en veille, et prises électriques, gestion automatisée des volets...).

- **Utilisation de matériaux biosourcés**

L'utilisation de matériaux biosourcés est encouragée. Cet objectif se déclinera notamment par l'utilisation des matériaux en structure, isolation, revêtements ou mobilier extérieur, mais aussi visibles à l'intérieur des logements (menuiseries, portes, peintures, occultations, sols, cloisons...).

Le Constructeur cherchera à atteindre un **taux de carbone biogénique stocké par le projet d'au moins 15 kg/m² SHAB**.

Le bois utilisé pour l'opération sera issu d'une exploitation gérée durablement et détentrice d'un label FSC / PEFC.

- **Utilisation de matériaux locaux et réduction des distances de transport**

L'approvisionnement en matériaux issus de filières locales, proches de la région francilienne ou nationale est encouragé.

SQY encourage l'utilisation significative d'au moins un matériau bas-carbone prélevé ou produit à moins de 500 kilomètres du chantier. A titre d'information, une liste des matériaux issus des filières locales est disponible via :

<https://www.ekopolis.fr/atlas-acteurs-biosources-geosources>

- **Réemploi**

Le Constructeur est invité à :

- d'une part étudier le recours à des matériaux issus des plateformes et filières de réemploi ;
- d'autre part, anticiper le possible réemploi des matériaux issus du bâtiment à construire à la fin de son cycle de vie.

- **Gestion des terres végétales**

Les **terres végétales** excavées sur site seront remises sur place dans la mesure du possible, et réutilisées pour les aménagements paysagers.

3.4.3 Sobriété eau et énergie

- **Economies d'eau**

Le Constructeur aura **recours à des dispositifs visant à une consommation responsable et économe**, comme par exemple :

- systèmes hydro-économes sur chaque point d'eau (douches, robinets, wc...),
- systèmes de détection des fuites (ex : compteurs intelligents),
- toute solution pédagogique ou incitative auprès des futurs résidents.

Les **eaux pluviales seront récupérées** pour l'arrosage et l'entretien des espaces extérieurs.

- **Economies d'énergie**

L'objectif de sobriété énergétique doit être atteint en priorité par la conception bioclimatique et l'isolation des bâtiments.

Le Constructeur minimisera les besoins énergétiques des bâtiments améliorant le coefficient Bbio au-delà de l'exigence de la RE 2020 en vigueur.

Aux termes de ses engagements, le Constructeur visera **un coefficient Bbio inférieur à 20%** par rapport au Bbio max de la RE 2020.

En matière de consommation, il est aussi demandé à l'opérateur de favoriser les économies d'énergie à l'intérieur des bâtiments par :

- l'éclairage naturel des parties communes (halls, circulations, locaux déchets, locaux vélo),
- l'utilisation de minuteries, variateurs, détecteurs de présence... et de dispositif de régulation automatique de la luminosité en fonction des besoins.

- **Energies renouvelables**

Le projet doit donner la priorité à la production et l'utilisation d'énergies renouvelables sur site.

Parmi les potentiels disponibles identifiés par le Constructeur dans son étude préalable, au moins une source d'énergie renouvelable sera utilisée pour les besoins des parties communes ou des logements.

Aux termes de ses engagements, le Constructeur visera un **coefficient de consommation d'énergie primaire non renouvelable (Cep_nr) inférieur de 20%** par rapport au Cep_nr maximal 2025 de la RE 2020.

3.4.4 Performance économique et qualité du bâti

Il est attendu que le Constructeur conçoive son projet en prenant en compte l'optimisation des coûts et la maîtrise des charges d'exploitation des bâtiments.

- **Maintenance des bâtiments**

Les matériaux de façade (dont menuiserie, serrurerie...), de clôtures, de toiture, et de revêtement de sol seront choisis pour leur fiabilité, leur facilité d'entretien et leur capacité à être réparés ou remplacés aisément sur le long terme. L'opérateur détaillera et argumentera ses choix dans son projet définitif et dans la demande de permis de construire déposée.

- **Coûts d'exploitation**

Le Constructeur évaluera et tiendra à jour dans une note de calcul le montant prévisionnel des charges d'exploitation pour un ménage de 3 personnes dans un T3 de 65 m² sur au moins quatre postes (en euros mensuels par m² SHAB, valeur 2025) :

- Chauffage ;
- Eau chaude sanitaire ;
- Entretien des espaces verts ;
- Entretien courant des parties communes (ascenseur inclus).

- **Qualité équivalente des bâtiments à l'échelle du projet :**

Le même niveau de qualité sera appliqué par le Constructeur sur tous les bâtiments.

A ce titre, il ne sera pas admis que l'un des bâtiments du projet soit source d'économies disproportionnées en raison de sa programmation ou de sa situation sur le terrain.

3.4.5 Innovation

Le Constructeur mettra en avant les innovations proposées sur son projet. Les propositions seront adaptées au contexte, explicitées et réalistes.

L'innovation doit impérativement viser un projet plus durable et respectueux de l'environnement, sans pénaliser la performance économique des bâtiments.

Les innovations proposées pourront faire appel aussi bien à des solutions « high-tech » que « low-tech » simples et peu gourmandes en énergie.

Aux termes de ses engagements, **le Constructeur intégrera les innovations suivantes :**

Système constructif, par l'utilisation de blocs de béton de chanvre, ou tout autre matériau permettant au projet d'atteindre les objectifs environnementaux fixés [le cas échéant, avec accord exprès de SOY pour le matériau choisi],

Boîtes aux lettres/livraison connectées dans les halls,

Systèmes domotiques dans les logements (ex : gestion centralisée et intelligente des volets).

3.5 Qualité d'usage de l'habitat

3.5.1 Surfaces des pièces de vie

- **Optimisation des logements et prise en compte des surfaces de circulation**

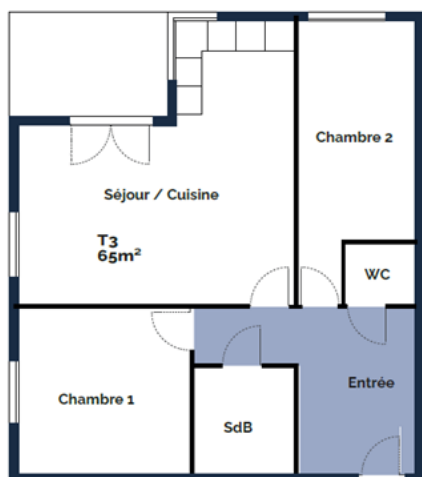
Le Constructeur doit concevoir ses logements en utilisant **le mode de distribution optimal pour maximiser la surface d'usage des logements**. Selon le mode choisi (cf. schéma ci-dessous), les pièces seront dimensionnées en tenant compte des circulations induites.

Une pièce principale qui a pour fonction de desservir d'autres pièces aura une surface plus confortable que la taille minimale définie ci-après.

Les espaces qui n'ont qu'une fonction de circulation seront le plus compact possible (éviter les longs couloirs).

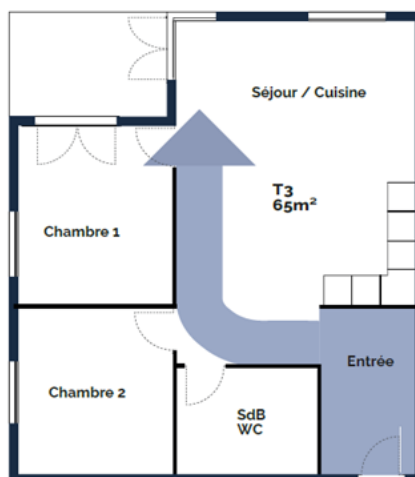
Distribution « simple »

L'entrée se fait par un espace délimité et/ou un couloir qui distribue ensuite les pièces de vie, les chambres et les salles d'eau. Les principales pièces de jour (cuisine, séjour) ne sont pas traversées dès l'entrée dans le logement.



Distribution « commandée »

Dès l'entrée, ou passé l'espace d'entrée, une ou plusieurs pièces du logement sont desservies par le séjour ou la cuisine. Ces « passages obligés » de circulation ne figurent ni sur les plans, ni dans le calcul de la SHAB.



IDHEAL – Nos logements
des lieux à ménager
2021



Les pièces principales seront conçues avec suffisamment de linéaire au mur, pour qu'elles puissent être **meublées** selon plusieurs configurations avec à minima : un canapé, un emplacement écran/TV, un meuble de rangement, une table de salle à manger... dimensionnés en cohérence avec la taille du ménage visé.

Le Constructeur établira ses plans **en représentant la position théorique de ces principaux meubles**, et en tenant compte également des éléments techniques (ouvrants, radiateurs, gaines, circulations induites...).

- **Taille des pièces**

Les références à atteindre pour les **pièces à vivre principales** sont les suivantes :

Typo	Pièce principale avec cuisine intégrée	Pièce principale seule (cuisine séparée)
T2	25 m ²	20 m ²
T3	27 m ²	22 m ²
T4	29 m ²	24 m ²

Aux termes de ses engagements, **le Constructeur respectera ces surfaces de référence sur les deux tiers des pièces à vivre principales du programme.**

Pour les autres logements, la taille de la pièce à vivre principale ne pourra pas être inférieure de plus de 4 m² par rapport à la surface de référence.

Les références à atteindre pour les **chambres** sont les suivantes :

Typo	Chambre 1 (principale)	Autres chambres
Toutes	12 m ²	9 m ²

Aux termes de ses engagements, **le Constructeur respectera la surface de référence de 12 m² sur les trois-quarts des chambres principales du programme, et de 9 m² sur l'ensemble des autres chambres.**

Pour les autres chambres principales, la taille ne pourra pas être inférieure de plus de 1m² par rapport à la surface de référence.

Toutes les surfaces de pièces indiquées sont comptabilisées, hors dégagements et placards.

La **largeur minimale** des pièces devra respecter les dimensions suivantes :

- Pour la pièce principale de chaque logement : **3,20 m**
- Pour les chambres : **2,60 m**

3.5.2 Hauteurs sous plafond

Afin de favoriser la luminosité, la ventilation et le rafraîchissement nocturne par des ouvrants efficaces, et pour faciliter l'aménagement vertical des pièces, le Constructeur doit proposer les minimums de hauteur sous plafond suivants :

Niveau	Hauteur minimale sous-plafond
Rez-de-chaussée	2,70 m
Etages courants	2,50 m
Niveaux d'attiques	2,50 m
Niveaux sous combles	2,50m sur une surface représentant au moins : 20% dans les chambres 40% dans les pièces principales

Pour les autres espaces (cuisines, salles d'eau, WC, circulations, rangements...), les hauteurs pourront être légèrement inférieures par exemple pour intégrer des faux-plafonds techniques.

- **Cas des logements en duplex**

Lorsque des logements sont conçus en duplex, certains peuvent proposer des volumes profitant de la double hauteur (ex : vide sur séjour, palier ou mezzanine au-dessus de la pièce de vie).

3.5.3 Cuisines / Salles d'eau et WC / Bureaux

- **Cuisines**

L'ensemble des cuisines disposera d'un **éclairage naturel direct** dans la pièce. D'une manière générale, les cuisines en fond d'une pièce principale sont à éviter.

Les cuisines des T3 et T4 devront disposer autant que possible d'une **fenêtre ouvrante** sur l'extérieur à proximité immédiate.

A partir du T3, au moins 40% des logements seront proposés avec **une cuisine séparable**. La séparation pourra être demandée par les réservataires dès la commercialisation des logements.

Les cuisines séparables seront représentées sur les plans par des cloisons en pointillés, avec indication des surfaces après séparation.

Parmi les modules de base un espace sera dédié pour **3 bacs de tri sélectif**, incluant le tri des biodéchets

- **Salles de bain/d'eau et WC**

A partir du T3, tous les logements devront disposer d'au moins un **WC séparé** de la salle de bain/d'eau.

Dans les cas où les WC sont intégrés à la salle de bains/d'eau (ex : T2), **la desserte de la pièce ne pourra pas se faire via une chambre**.

A partir du T3, l'espace pour installer un **lave-linge** sera prévu en dehors de la cuisine ou de la pièce à vivre principale (ex : salle d'eau, WC, cellier...).

Aux termes des engagements du Constructeur, les améliorations suivantes seront proposées pour la qualité du projet :

Dans les WC séparés disposant de la surface nécessaire, des **lave-mains** seront proposés en complément.

Entre 5 et 10 logements du programme bénéficieront d'un **ouvrant sur l'extérieur dans une pièce d'eau**.

3.5.4 Rangements

- **Entrées :**

Chaque logement disposera d'un placard à proximité de l'entrée, libre de tout élément technique.

Les dimensions recommandées sont : profondeur d'environ 0,60m, et surface minimale de 0,3 m² (pour les T1/T2/T3) ou 0,6 m² (pour les T4/T5).

- **Chambres :**

Les **chambres seront équipées de placards** selon les modalités suivantes :

- Pour les T2/T3 : un placard dans chaque chambre
- Pour les T4 : un placard dans 2 chambres sur 3

Le Constructeur s'engage pour qu'au moins **90% des logements du programme** respectent ces dispositions.

Les dimensions recommandées sont :

- Profondeur : 0,60 m environ
- Longueur mini : 1,20 m pour la chambre n°1 et 1,00 m pour les autres chambres

• **Réserves / Celliers / Caves :**

Le programme proposera une/des capacité(s) de rangement complémentaire d'un seul tenant ou fractionnée. La surface recommandée pour cette capacité de rangement complémentaire est de :

- Pour les T2 : 1,5 m²
- A partir du T3 : 2 m²

Cette capacité complémentaire de rangement peut prendre la forme :

- de placards ou celliers à l'intérieur des logements,
- de réserves privatives disposées à chaque niveau sur les paliers, dans les parties communes,
- de caves en rez-de-chaussée ou en sous-sol,
- d'abris de jardin ou de terrasse pour les logements qui disposent d'un extérieur suffisamment dimensionné.

Lorsqu'ils sont situés à l'extérieur du logement, ces rangements sont individuels et sécurisés.

Le Constructeur s'engage à proposer **des capacités de rangement complémentaire sur environ 50% des logements du programme.**

Pour les logements en rez-de-chaussée, le Constructeur s'engage à proposer **des rangements extérieurs au niveau des terrasses et loggias.**

3.5.5 Prolongements extérieurs

L'ensemble des logements disposera d'un espace extérieur privatif d'une surface au moins égale à 10% de la surface intérieure.

- **Balcons / terrasses / loggias et jardins privatifs**

Les prolongements extérieurs de l'habitation doivent être praticables. Ils doivent par exemple permettre l'installation confortable d'une table et de chaises pour l'ensemble des habitants du logement. L'espace d'usage extérieur aura **une profondeur minimale de 1,60 m.**

Chacun de ces espaces privatifs extérieurs sera équipé avec :

- une **prise électrique étanche**,
- un **éclairage extérieur**.

Les terrasses et balcons les plus grands (ex : plus de 5 m²), ainsi que les jardins situés en rez-de-chaussée, seront équipés d'un **point d'eau** extérieur.

3.5.6 Bien être et confort

- **Orientation / luminosité**

Les logements seront orientés pour bénéficier au maximum de l'éclairage naturel, et conçus en s'appuyant sur des principes d'architecture bioclimatique.

Dès la typologie T3, chaque logement disposera au moins d'une double orientation. La recherche de triples-orientations est encouragée. L'épaisseur des bâtiments sera conçue en conséquence.

Lorsqu'ils sont mono-orientés, les logements T1 et T2 doivent pouvoir bénéficier des meilleures orientations : les mono-orientations Nord, Nord-est sont interdites, et les mono-orientations Nord-ouest sont à éviter autant que possible.

A la demande de SQY, le Constructeur transmettra et tiendra à jour **une étude d'ensoleillement** de type héliodon sur les 4 saisons. Y seront représentés :

- L'ensoleillement et les ombres portées sur les bâtiments et façades du projet.
- L'ensoleillement et les ombres portées sur les bâtiments voisins du projet.

Aux termes de ses engagements, le constructeur validera ses choix par **une étude Facteur Lumière Jour (FLJ)** en visant les objectifs suivants :

FLJ moyen $\geq 2,5$ % pour les séjours (zone de premier jour),

FLJ moyen $\geq 1,8$ % pour les chambres,

FLJ moyen $\geq 1,2$ % pour les cuisines.

L'étude sera transmise à SQY.

- **Confort thermique**

Le **confort thermique d'été** sera obtenu sans recours à des systèmes de climatisation énergivores et **uniquement par des solutions passives** (propriétés isolantes des matériaux, ombrières et pergolas à lames orientables, ouvertures favorisant la ventilation...).

Le **confort d'hiver** sera optimisé grâce à l'ensoleillement du logement.

Cela implique notamment une **conception intelligente des surplombs, loggias et balcons** du bâtiment, de façon à ce que leur ombre portée ne soit pas défavorable l'hiver.

Aux termes de ses engagements, le constructeur validera ses choix par **une Simulation Thermique Dynamique (STD)** pour identifier les zones sensibles à la surchauffe dans le projet (orientations Ouest, étages hauts, logements en cœur d'îlot...) et intégrer des solutions passives adaptées dans la conception architecturale.

Cette STD sera **transmise à SQY et actualisée** tout au long de la phase de conception, avec des scénarios météorologiques tenant compte du réchauffement climatique futur.

- **Confort acoustique**

A partir du T3, les logements qui auront une façade exposée au bruit côté rue Joseph Lemarchand et au niveau du carrefour avec la rue Paul Vaillant Couturier disposeront autant que possible d'une « **façade calme** » orientée sur le cœur d'îlot.

D'une manière générale, la distribution des pièces tiendra compte de l'exposition au bruit du bâtiment (pièces fonctionnelles disposées côté bruit et pièces de vie côté calme).

Pour les pièces principales ou chambres directement voisines horizontalement ou verticalement du sas d'entrée de l'immeuble ou de l'accès véhicules, le Constructeur visera l'atteinte des plus hauts niveaux d'exigences du référentiel qualité NF Habitat en vigueur en matière :

- de protection contre le bruit aérien intérieur en transmission verticale, horizontale et contre les bruits de choc,
- d'acoustique interne des halls, et garages collectifs couverts.

Aux termes de ses engagements, le Constructeur **visera l'atteinte des plus hauts niveaux d'exigences** du référentiel qualité NF Habitat en vigueur, **en matière de qualité acoustique**.

- **Intimité résidentielle**

Le projet s'attachera à respecter **l'intimité vis-à-vis des propriétés voisines**. Le Constructeur limitera les ouvertures des pièces de vie principales en direction des terrains et bâtiments riverains.

A l'intérieur de la résidence, le Constructeur respectera la règle de non-dépassement du nombre de 6 logements par palier, tout en s'engageant sur un **objectif de desserte de 4 logements par palier au maximum**.

Le Constructeur évitera les vis-à-vis directs entre les logements voisins d'un même bâtiment au niveau des décrochés des façades, balcons et terrasses.

Sur les **balcons et les terrasses**, les remplissages de garde-corps, les claustra, pare-vues, etc. seront choisis pour leur capacité à préserver suffisamment l'intimité des résidents tout en maintenant le bon éclairage des logements. In fine, ils doivent prévenir efficacement l'installation des dispositifs non souhaités type canisses.

En rez-de-chaussée, **l'intimité des jardins privatifs situés au droit d'un espace public fréquenté** (rue, trottoir, parc, allée piétonne...) sera assurée par des dispositifs adaptés et harmonisés sur les clôtures (en respectant un minimum de partie ajourée en lien avec les exigences réglementaires du PLUi) et/ou des haies végétales. Les haies seront plantées de façon à laisser un espace suffisant pour maintenir une surface de jardin praticable une fois que la haie est arrivée à maturité.

Le Constructeur évitera les vues directes ou latérales depuis les balcons, terrasses et pièces principales des logements sur des équipements techniques (ex : toitures techniques avec gaines de ventilation, PAC...). Le cas échéant, les équipements techniques seront masqués par un dispositif en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

- **Qualité de l'air**

Le programme cherchera à garantir une meilleure qualité de l'air pour ses résidents, en luttant contre l'accumulation des polluants intérieurs et extérieurs.

Les ouvrants, prises d'air, ou aérations des logements, ainsi que les terrasses, loggias et balcons seront obligatoirement disposés **à distance de toute source de pollution** (sorties de ventilation de parking souterrain, locaux techniques émettant de l'air chaud ou pollué, local déchets, aire de présentation à la collecte, transformateur électrique...). Le cas échéant, les aires de stationnement extérieur seront également mises à distance des logements.

A l'intérieur des logements, pour limiter les émissions de polluants et composés volatils :

- Les **revêtements de sols en PVC ou dérivés plastiques sont proscrits**.
- Les matériaux ou peintures utilisés seront **classés A ou A+**.

Afin de renforcer la qualité du projet, **le Constructeur s'engage à installer des menuiseries en bois** plutôt qu'en PVC ou dérivé plastique.

L'organisation des bâtiments sur la parcelle doit garantir une circulation naturelle de l'air à l'échelle de l'îlot, et la prise en considération la lutte contre les îlots de chaleur ou d'éventuelles sources de pollution extérieures.

- **Ondes électromagnétiques**

Aucune pièce de vie (pièce principale ou chambre) ne sera directement contiguë horizontalement ou verticalement d'un local transformateur.

- **Sécurité / Sûreté**

Au-delà du respect des normes pour la lutte contre le risque d'incendie, le Constructeur est invité à intégrer dans sa conception toute réflexion ou innovation en matière de sûreté pour la future copropriété et des logements.

Par sûreté, il est entendu tout ce qui relève de la lutte contre l'incivilité (ex : dépôts sauvages d'ordures ou d'encombrants, tags), contre les intrusions, ou contre l'atteinte aux biens et aux personnes.

Les portes principales des logements seront équipées de **serrures certifiées à minima A2P niveau 1★**.

L'ensemble immobilier **évitera de proposer des espaces et recoins sans fonctionnalité** précise, mal éclairés, peu larges, ou permettant de se cacher ou de dissimuler des objets.

Les **aires de stationnement** en sous-sol ou en extérieur seront **sécurisées par un portail ou une porte d'accès**.

Le Constructeur pourra en outre proposer toute solution pertinente dès lors qu'elle est adaptée à l'enjeu et qu'elle ne pénalise pas la performance économique des bâtiments (être admissible sans augmenter de façon disproportionnée les charges d'exploitation).

3.6 Prescriptions architecturales et urbaines

3.6.1 Intégration dans la trame paysagère du quartier

- **Intégration de bâtiments collectifs en zone pavillonnaire**

Pour s'insérer parfaitement dans son environnement, le projet réinterprètera les attributs de l'habitat individuel diffus, son parcellaire morcelé, son bâti discontinu et ses variations de hauteurs.

Le plan masse reproduira la diversité des implantations et des orientations existantes dans le quartier : des variations sur les retraits par rapport aux voies ou aux limites séparatives, des fonds de parcelle tantôt bâtis suite à des divisions, tantôt préservés...

Le projet maintiendra des percées visuelles ou respirations donnant à voir les avants ou fonds de jardins à travers l'îlot.

Le projet sera composé en îlot ouvert avec 2 ou 3 bâtiments distincts répartis sur le terrain.

- **Respect des perspectives majeures du quartier**

La trame viaire perpendiculaire et très rectiligne à travers le quartier offre des perspectives très ouvertes. Elles donnent à voir loin (les extrémités Est/Ouest du quartier, la lisière de la forêt au Nord...). Le projet ne devra pas rompre ces perspectives ou créer un volume bâti qui s'y imposerait trop fortement en « écrasant » le paysage environnant.

Une attention toute particulière sera donc portée sur la gestion des transitions de hauteurs avec les pavillons voisins.

- **Maintenir la présence et la visibilité du végétal**

Le terrain s'inscrit dans une trame verte structurée au Nord par le massif forestier qui surplombe la vallée de la Mérantaise, et par plusieurs cœurs d'îlots verts dans la zone pavillonnaire. Face au terrain, le boulodrome et l'aire de jeux sont inscrits au PLUi comme zone relais potentielle (voir OAP thématique « Trame Verte et Bleue »)

Le projet devra donc prendre en compte ces éléments dans le choix d'implantation des constructions afin de maintenir des continuités vertes grâce aux espaces plantés à travers l'îlot.

Le projet intégrera autant que possible l'héritage végétal présent sur le terrain, notamment les arbres de haute tige arrivés à maturité.

3.6.2 Accès, adressage et rapport entre espace public et privé

- **Accès véhicules**

L'accès véhicules au niveau de la rue Joseph Lemarchand (bateau existant sur le trottoir) sera maintenu et réutilisé comme accès principal des véhicules pour le projet.

- **Accès piétons / modes doux**

En fonction de l'implantation des bâtiments, un ou plusieurs accès piétons ou modes doux seront également distribués sur la rue Paul Vaillant Couturier et/ou la rue Joseph Lemarchand.

Ces accès pourront être hiérarchisés (principal ou secondaire) mais devront garder leur rôle d'interface utilisée et vivante entre l'espace privé et l'espace public. Leur positionnement par rapport aux flux de circulation sera donc étudié finement (cheminements les plus directs, facilité d'accès aux arrêts de transport en commun, voies cyclables...).

- **Adressage des bâtiments**

Chaque accès à un hall d'immeuble fera l'objet d'un adressage distinct.

Dans le cas où un même accès piéton dessert plusieurs bâtiments, l'opérateur se rapprochera de la Commune pour savoir si chaque bâtiment peut être adressé individuellement et/ou s'il faut regrouper les boîtes aux lettres en un seul endroit.

- **Limite entre espace public et privé**

La limite entre espace public et espace privé sera clairement marquée à l'aide d'un traitement différencié (par la clôture, les revêtements de sol, le portail/portillon, la végétation...).

Le traitement spécifique du seuil permettra d'identifier efficacement les différents accès au(x) bâtiment(s) et leur fonction (hall, locaux communs ou techniques...).

3.6.3 Principes d'implantation et d'organisation

Le projet se décomposera en **plusieurs bâtiments collectifs et/ou intermédiaires**, répartis de façon homogène sur le terrain sous forme de « plots », organisés autour d'une **placette centrale** en cœur d'îlot. Des circulations piétonnes internes permettront la desserte des halls des bâtiments et des locaux communs. Des percées visuelles permettront de voir le cœur d'îlot, directement depuis la rue Paul Vaillant Couturier ou à travers un rez-de-chaussée transparent depuis la rue Joseph Lemarchand.

- **Alignements et retraits**

Principes généraux :

- Sur les voies : **pas d'alignement sur domaine public**, des retraits variés et rythmés dans les intervalles donnés, avec la recherche de discontinuité pour **donner de la profondeur** et percevoir les espaces verts à travers l'îlot.
- Sur les limites séparatives : éviter plusieurs situations de vis-à-vis, **respecter l'intimité des riverains** en évitant les vues sur leurs propriétés, jardins et terrasses depuis des pièces de vie des nouveaux logements.
- **Autour des arbres : une distance minimale de 5m** à compter du tronc, et la prise en compte des couronnes par rapport à l'implantation des façades et balcons.

Sur la rue Joseph Lemarchand :

Un **recul avec des distances minimales variables** et rythmées respectant un minimum de 5m à partir de l'angle des deux rues (rappel de l'implantation de la construction existante). Un recul plus

prononcé au minimum de 10m est prescrit au niveau de l'arbre le cas échéant pour permettre sa préservation.

Sur la rue Paul-Vaillant-Couturier :

Des **reculs dans un intervalle de 2m à 4m**, en privilégiant les retraits les plus importants face aux maisons existantes sur la rue.

Sur la limite séparative Nord :

Un **retrait minimal de 6m**, et l'absence de toute construction directement face à la maison (n°9) dont la façade principale est orientée au Sud, vers le terrain.

Sur la limite séparative Est :

Des **retraits pouvant aller de 5m à 8m** en privilégiant les retraits les plus importants au niveau de la maison voisine et de sa terrasse d'agrément à l'arrière.

3.6.4 Morphologie des bâtiments

- **Gabarit, Volumes**

Afin de garantir une bonne insertion dans son environnement, le projet architectural se composera autant que possible avec des volumes simples en partie **inspirés de ceux du tissu pavillonnaire**.

Sur les linéaires les plus longs, un séquençage des pans de façades par des avancées ou des retraits permettront de simuler la juxtaposition de plusieurs bâtiments (ex : tous les 10 à 12m de linéaire de façade).

- **Hauteurs, niveaux**

Le projet atteindra au maximum le niveau **R+2+combles/attique**.

La hauteur la plus élevée permise par le PLUi (10 m en façade et 13m en attique ou au faîte du toit) est à utiliser préférentiellement en étant éloignée des propriétés riveraines.

Un **épannelage progressif** sera recherché sur les limites Nord et Est du terrain.

La variation des hauteurs pourra elle aussi participer au séquençage des façades.

- **Forme des toitures**

Le projet proposera une **majorité de toitures à pentes**, pour s'insérer au mieux dans un environnement quasi-exclusivement composé de toitures à 2 ou 4 pans.

L'utilisation de **toitures terrasses** sera **ponctuelle** et justifiée par la recherche d'une meilleure habitabilité des logements et l'intérêt environnemental, sans pour autant donner un caractère trop monobloc et linéaire au couronnement du bâtiment.

L'alternance entre toiture-terrasse et toitures à pentes participera au séquençage des volumes.

3.6.5 Composition des façades

- **Lecture horizontale**

La composition horizontale des façades se limitera à **deux séquences** afin d'atténuer la perception de la hauteur du bâtiment par rapport à son environnement immédiat.

Le traitement des derniers niveaux (R+2, combles ou attiques) visera prioritairement à alléger les volumes les plus hauts.

- **Rythme vertical**

Les façades conserveront une certaine **symétrie** et une **régularité** en rapport avec le bâti traditionnel du quartier.

Le séquençage des volumes pourra néanmoins occasionner des changements de rythme (ex: baies) qui permettront de renforcer l'impression de juxtaposition des bâtiments.

Les niveaux supérieurs (combles ou attique) pourront eux aussi se démarquer.

- **Ouvertures**

Les percements et les baies respecteront des **proportions verticales ou carrées**.

La taille des ouvertures sera en fonction de l'exposition au soleil du bâtiment.

- **Balcons, loggias**

Compte tenu de la simplicité souhaitée pour les volumes, le projet **évitera la multiplication des avancées trop saillantes** sur la façade, y compris sur l'arrière de l'îlot.

Les extérieurs des logements situés dans les niveaux supérieurs seront traités **préférentiellement en loggias ou en terrasses**.

- **Modénatures**

Un minimum de modénatures sera proposé pour **protéger et animer la façade** (encadrements ou allèges de fenêtres, angles, bandeaux...).

La problématique du chemin de l'eau sera traitée afin de **minimiser le risque de salissures**. Les débords, têtes de murs, rives, etc. seront revêtus d'une bavette ou dispositif assimilé. Les modénatures seront étudiées pour accompagner l'écoulement de l'eau.

3.6.6 Matériaux des façades

- **Principes généraux**

Le choix et la mise en œuvre des matériaux seront pensés en **harmonie avec les constructions avoisinantes** ou feront l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement (ex : par des références ou des rappels).

Le projet utilisera de préférence des matériaux déjà présents localement.

Les matériaux mis en œuvre doivent garantir un vieillissement correct de l'ouvrage. L'utilisation de matériaux sensibles aux effets du temps (ex : bois), sera accompagnée de **recommandations d'entretien** (méthode, périodicité, coût).

Les sous-faces de balcons, loggias ou toitures ne seront pas laissées « brutes » et seront finies avec des enduits ou matériaux qualitatifs (pas de PVC).

Au moment des travaux, la validation des matériaux et des coloris sera soumise à l'accord de SQY et de la Ville. Une réunion « **témoin de façade** » sera organisée sur site pour arrêter les choix définitifs.

- **Prescriptions particulières**

Les façades, associeront au moins **deux à trois matériaux ou textures** différents, tout en restant sobres et en évitant une trop grande diversité.

Aux termes des engagements du Constructeur, les matériaux de façade seront décomposés ainsi :

De la **Pierre de parement** type de Brecy reconstituée « bas carbone », ou matériaux proposant les mêmes propriétés physiques, de durabilité, et esthétiques *le cas échéant, avec accord exprès de SQY pour le matériau choisi*, en soubassement et R+1 du bâtiment collectif côté rue.

De l'**enduit à la chaux** appliqué sur le reste du bâtiment,

Du **platelage bois** en sous-faces des toitures,

Une **maille métallique** en façade sur les locaux communs.

3.6.7 Teintes des façades

- **Choix des couleurs**

La teinte dominante des murs et des éléments de façade sera choisie au regard des teintes répandues dans le quartier et sur le territoire, et notamment **en accord avec le guide des couleurs et des matériaux du Parc Naturel Régional (PNR) de la Vallée de Chevreuse**.

La dominante des murs et des éléments de façade sera composée de teintes claires, avec des **variantes de teintes ocrées (cf. guide du PNR)**.

Le projet proposera **au moins deux teintes d'enduit** différentes.

Le matériau de parement s'inscrira lui aussi dans ces teintes, avec un ton plus soutenu lui permettant de se différencier de l'enduit de façade.

Les éléments plus ponctuels comme les portes, occultations ou éléments de serrurerie des balcons ou loggias pourront proposer des teintes plus sombres, allant du brun au gris.

- **Prise en compte de l'albédo et lutte contre les îlots de chaleur urbains**

Les teintes très sombres sont à éviter, ou à utiliser très ponctuellement car elles ont pour effet d'accumuler la chaleur en période de canicule.

3.6.8 Matériaux et teintes des menuiseries, serrureries, occultations et descentes d'eaux pluviales

- **Portes et fenêtres**

En rez-de-chaussée, les portes des halls principaux, des accès aux locaux communs/techniques et des accès aux logements individuels seront choisies avec un **matériau qualitatif et résistant** au vieillissement et aux chocs. L'ensemble de ces portes présentera un matériau **similaire et un coloris de même teinte**.

Pour les fenêtres, le Constructeur s'engage à réaliser des **menuiseries en bois**.

- **Occultations/volets**

L'occultation des baies de tous les logements sera assurée *a minima* par des **volets roulants**, dont les coffres seront **invisibles en façades** et dont la **teinte sera harmonieuse** avec la teinte des éléments de serrurerie.

Pour les occultations, le Constructeur s'engage à réaliser des **volets roulants en aluminium**.

Sur les façades les plus exposées, des **brise-soleil** pourront être installés. Le cas échéant, ils participeront à l'architecture du bâtiment. Un soin particulier sera donc apporté à leur matérialité (bois ou métal), leur teinte harmonieuse avec la façade et à leur tenue dans le temps : fixations, facilité d'entretien, de remplacement...

Les **éléments de quincaillerie** associés aux occultations seront de dessin sobre et leur teinte sera compatible avec les éléments qu'ils supportent.

- **Serrureries**

Les éléments de serrurerie (garde-corps, barreaudage, etc.) seront de dessin sobre, à partir d'éléments droits ou de panneaux pleins (perforés ou non).

Leur teinte et leur matérialité se rapportera à celle des menuiseries et des occultations.

Pour les balcons et les loggias, ils seront choisis pour leur capacité à assurer l'intimité des habitants.

Pour la serrurerie des balcons, le Constructeur s'engage à réaliser un **barreaudage métallique de plats verticaux**

- **Descentes d'eaux pluviales et couvertines**

Lorsqu'elles sont apparentes, les gouttières et descentes seront traitées harmonieusement avec le bâtiment (teinte et matériaux).

Des matériaux résistants type zinc naturel, acier brut de galvanisation ou aluminium sont attendus. **Le PVC est proscrit.**

La teinte des couvertines sera la même que tous les autres éléments de serrurerie.

3.6.9 Matériaux et teintes des toitures

- **Principes généraux**

Les toitures à pentes et toitures terrasses constituent la « 5^e façade » du bâtiment. Elles doivent donc bénéficier d'une attention équivalente : qualité des matériaux, intégration harmonieuse avec le reste du bâtiment et l'environnement existant du quartier, soin apporté sur les éléments techniques...

Les toitures terrasses non accessibles seront végétalisées, sauf aux emplacements où elles supportent des éléments techniques (ex : pompes à chaleur). Elles participeront ainsi à une meilleure inertie thermique du bâtiment et à la rétention des eaux pluviales sur la parcelle. Le niveau de végétalisation (extensive, semi-extensive ou intensive) et les préconisations d'entretien seront indiqués par le Constructeur en phase permis de construire.

- **Prescriptions particulières**

Le quartier est dominé par la présence de toitures à pentes en tuiles de teinte rouge ou brunes (tuiles mécaniques ou petites tuiles plates, en béton ou terre cuite).

Dans le cas de toitures à pentes, le projet s'inscrira dans cette dominante en reprenant à minima les mêmes teintes.

Parmi les bardages métalliques le zinc, d'aspect naturel ou pré-patiné sera si possible préféré au bac acier. Les couvertures de teinte grise seront à utiliser très ponctuellement ou sur des parties non visibles de la toiture.

Les bardages en shingle ou matériaux PVC sont proscrits.

Les propriétés thermiques et isolantes des matériaux seront regardées avec attention. A ce titre, il est aussi conseillé d'éviter les teintes trop sombres qui auront pour effet d'accumuler la chaleur en période de canicule.

Aux termes des engagements du Constructeur :

Les toitures à pentes seront recouvertes de **tuiles de terre cuite de teinte rouge sombre**.

Les toitures terrasses seront **végétalisées**, recouvertes d'un **substrat extensif d'une épaisseur moyenne de 15cm**.

- **Panneaux photovoltaïques**

Si le projet prévoit l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, un effort sera fait pour leur bonne intégration :

- une insertion **dans le volume et l'épaisseur** de la toiture,
- des **teintes similaires** à la teinte de la toiture.

3.6.10 Traitement particulier des rez-de-chaussée et des attiques

- **Rapport des rez-de-chaussée à l'espace public**

Le traitement particulier du rez-de-chaussée évitera d'être trop marqué, en lien avec l'objectif de minimiser la perception de la hauteur des bâtiments.

Les socles aveugles sur un long linéaire sont proscrits. Le cas échéant, le Constructeur emploiera des solutions architecturales alternatives pour alléger la perception.

L'ensemble des **accès et ouvertures liés aux locaux techniques** (ex : transformateur, grilles de ventilation, armoires...) recevra un traitement harmonieux avec celui des autres entrées et avec le reste du rez-de-chaussée.

Pour les parties du bâtiment qui se trouvent **en contact direct avec l'espace public** :

- tous les matériaux en façade seront choisis pour leur **résistance renforcée** (impacts, agressions diverses...). Ils recevront un traitement spécifique contre les salissures et les tags/graffitis.
- les émergences de type descentes d'eaux pluviales en rez-de-chaussée sont à éviter. Si cela s'avère impossible, leur solidité sera renforcée (ex : fonte) et elles seront protégées.

- **Attiques**

Les attiques seront traités comme des couronnements se détachant du corps du bâtiment. Ils proposeront une **matérialité de façade différente** de celle des étages courants.

Leur architecture pourra témoigner d'un parti pris très contemporain ou bien adopter le style « maisons sur le toit ».

La mise en place de bacs permettant la végétalisation des terrasses, intégrés à l'architecture du bâtiment, est fortement encouragée.

3.6.11 Entrées et circulations

- **Halls d'entrée**

Les halls d'entrée seront **éclairés naturellement sur toute leur largeur** (accès avec au minimum 1 ventail et 1 partie fixe vitrés).

Aux termes de ses engagements, le Constructeur proposera un **hall d'entrée traversant** sur son bâtiment principal au droit de la rue Joseph Lemarchand, permettant de **donner à voir le cœur d'îlot** par effet de transparence.

L'intérieur proposera une ambiance chaleureuse par l'utilisation de matériaux nobles et durables.

- **Circulations sur le terrain et dans les bâtiments**

Circulations horizontales :

Les circulations extérieures respecteront l'intimité des voisins. Les cheminements devant des fenêtres ou des extérieurs non protégés des regards sont à éviter, particulièrement s'il y a desserte individuelle des logements par l'extérieur.

Circulations verticales :

Le Constructeur équipera environ 60% des logements collectifs du programme avec une **desserte par ascenseur**.

Le Constructeur pourra inciter l'utilisation des escaliers par un traitement plus chaleureux et qualitatif de ces parties (éclairage, matériaux, couleurs) et par un positionnement visible et proche des cheminements principaux.

Le Constructeur s'engage en outre à prévoir **un éclairage naturel pour chacune des cages d'escalier**.

3.6.12 Stationnements

- **Position des stationnements**

Le Constructeur d'engage à réaliser le stationnement des véhicules **intégralement en sous-sol**.

La disposition des aires de stationnement visera à conserver un espace de pleine terre d'un seul tenant le plus vaste possible.

- **Dimensions minimales des places**

- 2,50m x 5m pour les places perpendiculaires,
- 2,20m x 5m pour les places longitudinales.

Ces dimensions peuvent être adaptées ponctuellement et très exceptionnellement lorsque des contraintes techniques l'imposent, sans dépasser 5% des places de l'aire de stationnement, et en restant conformes à la norme NF 91 120.

Les poteaux de soutien et autres structures porteuses peuvent empiéter sur les places en largeur sans dépasser 10cm. Ils seront positionnés préférentiellement aux extrémités de la place pour ne pas gêner l'ouverture des portes.

- **Nombre de places**

Le Constructeur réalisera le nombre **minimal** de places demandé dans le tableau ci-dessous.

Jusqu'au T3	1 place par logement
T4 ou +	2 places par logement

Aux termes de ses engagements, le Constructeur réalisera **un total de 51 places de stationnement** en sous-sol.

- **Places commandées**

En cas de contrainte technique forte, les places commandées par 2 sont possibles lorsqu'elles sont rattachées au même logement.

Le parc de stationnement doit conserver au moins une place directement accessible par logement.

Le Constructeur réalisera **8 places commandées** en sous-sol, et garantit **un accès direct pour 43 places sur les 51**.

- **Recharge électrique**

La totalité des emplacements de stationnement sera pré-équipée pour l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides (L113-11 et L113-12 du CCH).

3.6.13 Locaux vélos et poussettes

- **Locaux vélos**

Le dimensionnement et la conception des locaux vélo font l'objet d'une réglementation nationale déjà riche et précise qu'il conviendra d'appliquer. A titre de recommandation, SQY renvoie au guide du stationnement vélo édité par le ministère de la transition écologique.

Les locaux vélos seront situés principalement **en rez-de-chaussée**. Une partie des emplacements pourra être réalisée en sous-sol dès lors qu'elle ne représente pas plus d'un quart de la surface totale des locaux vélo.

Les accès aux locaux seront situés **sur les cheminements principaux** de la résidence.

Les locaux seront intégralement **pré-équipés** à la livraison.

Les **dispositifs d'attache** seront scellés au sol ou aux murs et permettront d'accrocher le cadre des vélos et les roues.

Des **espaces dédiés à la réparation**, au petit entretien (ex : gonflage des pneus) et au lavage des vélos (point d'eau avec évacuation adaptée) seront prévus.

- **Locaux poussettes**

Chaque bâtiment aura accès à au moins un espace dédié aux poussettes dans ou à proximité de son hall. Il sera facilement accessible et sécurisé. Cet espace sera réalisé dans un local dédié en rez-de-chaussée.

Le Constructeur peut également prévoir ces espaces dans des remises fermées sur les paliers des différents niveaux, sous réserve de présence d'un ascenseur.

3.6.14 Gestion des déchets et biodéchets

- **Flux de déchets à gérer :**

La gestion des déchets intégrera 5 flux différents : les ordures ménagères (OM), les emballages (EMB), le verre (VERRE), les encombrants, et les bio-déchets.

- **Mode de collecte :**

Plusieurs modes sont possibles :

Soit au « porte à porte » :

- **Directement dans le local** lorsque son accès est situé à -5m du lieu d'arrêt du camion de collecte.
- **Sur une aire de présentation** si l'accès au local est situé à +5m.

Soit **en points d'apport volontaire privés** (PAV) avec gestion des bornes par la copropriété.

- **Locaux déchets :**

Quel que soit le mode de collecte, le projet devra **prévoir un(des) local(ux) encombrants**.

La **locaux déchets (OM + EMB + VERRE)** sont **obligatoires** pour les modes de collecte au porte à porte.

Leur conception et leur dimensionnement **respecteront les prescriptions techniques du service gestion des déchets de SQY**.

- **Aires de présentation :**

Les aires de présentation des bacs, des encombrants ou des déchets verts seront **situées sur le domaine privé, en limite de propriété**. Elles seront **fermées/clôturées** avec un contrôle d'accès validé par SQY.

Comme les locaux intérieurs, elles seront conçues et dimensionnées **selon les prescriptions techniques du service gestion des déchets de SQY**.

- **Biodéchets, compostage :**

Un **lieu de compostage** pour les bio-déchets sera prévu sur un espace de pleine terre, à distance des fenêtres des logements mais aisément accessible pour ses usagers. La gestion du compostage sera du ressort de la copropriété.

3.6.15 Annexes et locaux isolés

D'une manière générale, les divers locaux techniques seront **intégrés dans le volume des bâtiments** principaux. Ce principe de base peut connaître plusieurs exceptions pour des contraintes techniques, d'accès, d'implantation ou des logiques de fonctionnement plus optimales.

Des locaux annexes peuvent également se retrouver isolés sur la parcelle dans le cas d'implantation d'abris de jardin, d'abri vélos visiteurs ou, en cas de contrainte particulière, d'abris pour bacs à déchets.

Dans ces hypothèses, les locaux **annexes isolés seront admis à condition** que :

- l'implantation soit pertinente par rapport à leur fonction et par rapport au plan de masse général du projet,
- la longueur des cheminements reste admissible,
- qu'ils s'intègrent en parfaite harmonie avec les bâtis principaux (teinte, volumétrie, matériaux),
- qu'ils reçoivent un traitement architectural aussi soigné que les bâtiments principaux.

Ils pourront éventuellement proposer une singularité ou un « petit évènement » à l'échelle de la parcelle.

- **Cas particuliers des transformateurs électriques**

Dans le cas où un local pour transformateur électrique est nécessaire :

- Ses dimensions intérieures seront vérifiées auprès de l'autorité compétente dès la phase de conception.
- Si les bâtiments principaux sont implantés en retrait du domaine public, toutes les hypothèses d'accès seront étudiées pour éviter un local isolé en limite de voirie.
- Si malgré tout, le local ne peut pas être intégré dans les volumes principaux, il sera traité comme un objet architectural du projet avec autant de soin que les autres bâtiments.

Dans l'hypothèse où un transformateur électrique dédié s'avère nécessaire, le Constructeur devra **prévoir l'emplacement sur son plan de rez-de-chaussée**.

3.6.16 Intégration des éléments techniques

- **Sur rue**

Les emplacements des coffrets, armoires techniques ou encore des boîtes aux lettres permettront un accès facile et sécurisé.

En limite sur rue, l'impact visuel devra être limité. Ils seront **intégrés** au sein du volume principal ou bien dans un volume maçonné, intégré à la clôture.

- **En façade**

Les **grilles de ventilation** devront être ponctuelles et parfaitement intégrées à la composition de la façade.

Les sorties, les ventouses, et tous les **éléments techniques de chaufferie** ne seront pas disposées en façade sur la rue.

En pied d'immeuble, les **remontées d'étanchéité** ne seront pas laissées visibles. Elles seront toujours recouvertes par le matériau utilisé en façade.

Les **descentes d'eaux pluviales** seront idéalement masquées, intégrées aux façades, en fond de balcons, ou positionnées sur des façades non visibles depuis le domaine public ou intégrées dans des gaines accessibles.

Les barbacanes et autres évacuations d'eau pluviales des balcons, loggias et terrasses ne surplomberont pas et ne se déverseront pas sur le domaine public ou les terrasses/balcons des logements inférieurs. Les écoulements se feront préférentiellement sur des sols drainés en graviers.

Les acrotères, murets et autres éléments de séparation seront tous équipés de **bavettes de protection ou de couventines**.

- **Sur toiture**

Les **conduits de fumée ou de ventilation**, édicules de toutes sortes, ou les lignes de vie devront être masqués par le volume bâti, les acrotères, ou traités comme des éléments architecturaux.

Aucun élément « brut » ne sera visible depuis l'espace public.

- **Au sol**

Les éventuels **édicules de ventilation** des sous-sols seront discrets, arasées au niveau du sol, et feront l'objet d'un traitement paysager.

3.6.17 Rôle du bâti pour la biodiversité

Le projet de construction sera l'occasion de reconstituer des espaces favorables à la biodiversité en ville.

Le Constructeur pourra faire appel aux compétences d'un écologue pour identifier les espèces locales et leurs habitudes. En lien avec le projet paysager il pourra proposer des solutions concrètes sur le bâti pour favoriser le maintien de ces espèces sur place.

Les murs de façade ou les toitures pourront par exemple intégrer intelligemment des cavités artificielles qui serviront de nichoirs aux oiseaux ou au chiroptères.

Les débords de toiture et surplomb, lorsqu'ils ont une profondeur suffisante, peuvent favoriser l'installation de nids d'hirondelles.

Les toitures végétalisées peuvent accueillir des ruchers ou des hôtels à insectes, associés à une végétalisation faite à base de plantes mellifères ou nectarifères.

Les chapeaux de cheminée ou les gouttières peuvent être équipés de grilles empêchant l'intrusion de la petite faune dans des conduits qui constituent des pièges pour eux.

Les surfaces de vitrages à « effet miroir » sont à éviter pour limiter les risques de collision d'oiseaux.

3.7 Prescriptions paysagères

3.7.1 Conception des aménagements paysagers

- **Principes généraux**

Le volet paysager est conçu par **un paysagiste** intégré à la maîtrise d'œuvre du projet. Il constitue un ensemble cohérent avec le projet architectural.

Il doit à la fois respecter les **continuités de la trame verte du quartier**, étudier la valorisation du potentiel existant sur la parcelle et participer à la **conception bioclimatique** du projet dans laquelle la végétation est un élément clef de la régulation thermique des bâtiments.

La maîtrise d'œuvre cherchera à dégager **un maximum de pleine terre**, permettant le développement d'arbres de haute tige et la gestion des eaux pluviales à la parcelle (lutte contre les îlots de chaleur urbains).

Le Constructeur s'engage à proposer une part minimale de pleine terre sur environ **40%** de la surface du terrain.

Le projet paysager doit préciser la **fonction de chaque espace** ainsi que son mode de gestion.

Il proposera des **équipements ou mobilier de confort et d'usage collectif** simples et robustes dans le temps (fonctions récréatives pour les enfants, espaces de convivialité entre voisins, jardins partagés, etc.).

- **Prescriptions particulières**

La **perception des espaces verts depuis le domaine public vers le cœur et à l'arrière de l'îlot** sera recherchée (par l'implantation des bâtiments, et éventuellement la transparence des circulations et parties communes en rez-de-chaussée).

Les **espaces libres situés à l'avant des bâtiments seront traités préférentiellement en espaces verts**, pour poursuivre la trame des jardins et jardinets situés à l'avant des pavillons.

A l'arrière, l'intimité vis-à-vis des jardins voisins sera recherchée par la **présence d'une végétalisation renforcée et haute**, créant à terme un rideau végétal. Un choix d'essences **mêlant des arbres à feuilles caduques et persistantes** permettra de conserver ce masque végétal même l'hiver.

Un effort sera fait pour **préserver les deux arbres de haute tige existants** sur le terrain et les intégrer dans le projet paysager. L'opérateur pourra procéder à une analyse de l'état phytosanitaire des sujets. Le cas échéant, ils bénéficieront d'une **protection renforcée durant le chantier**.

3.7.2 Rôle des espaces verts dans la préservation de la biodiversité

Le projet paysager sur le terrain d'assiette de l'opération doit aussi être vu comme un support supplémentaire de la biodiversité locale, participant de la trame verte et bleue de SQY.

- **Connaitre et s'approprier la biodiversité existante**

Le Constructeur tiendra compte de l'héritage de l'existant dans la conception du projet architectural et paysager. Il peut faire appel à **un écologue** pour diagnostiquer l'état de la biodiversité locale et formuler des préconisations pour le projet.

- **Traiter les différentes strates végétales**

La composition des espaces extérieurs proposera **un travail sur toutes les strates végétales** (herbacée / arbustive / arborée).

- **Gestion différenciée et économe des espaces**

Le projet paysager proposera une composition et des choix de végétaux permettant un entretien pour tout ou partie des espaces verts communs en gestion différenciée, permettant de préserver l'habitat et la reproduction des espèces au sol, et de limiter les coûts d'entretien pour la copropriété.

Le paysagiste formulera ses **préconisations d'installation et de suivi** dans le temps auprès du futur gestionnaire.

- **Circulation et habitat de la petite faune**

Le Constructeur mettra en place de solutions ou dispositifs permettant de créer des abris/habitats et des espaces nourriciers pour la petite faune. Il lui facilitera la circulation à travers l'ilot et vers les parcelles voisines en évitant de créer des barrières ou ruptures infranchissables au sol.

Aux termes de ses engagements, le Constructeur mettra en place les éléments suivants :

Installation de **nichoirs** dans les arbres plantés ou sur les bâtiments (hauteur de 2 à 5m, ouverture orientée sud-est).

Installation des **tas de bois mort, de feuilles ou conserver une vieille souche** dans un coin sombre (éviter d'intervenir sur les tas-refuges en hiver et au printemps).

Installation des **pierriers ou murets de pierres sèches** (exposé au sud) pour favoriser la faune qui aime la sécheresse et la chaleur (lézard).

Installation au point bas de la parcelle **une mare de faible profondeur** (20 cm) densément plantée d'hélophytes rustiques. Les points d'eau, trop rares dans les quartiers habités, favorisent des espèces végétales servant d'abri ou de réserve de nourriture.

3.7.3 Gestion intégrée des eaux pluviales

- **SAGE applicable**

Le terrain est couvert par le **SAGE de l'Orge-Yvette**. Le projet respectera les normes et prescriptions du règlement applicable dans ce secteur. En cas de caractéristiques de sol défavorables à l'infiltration, le débit limite à respecter avant rejet au réseau public de collecte des eaux pluviales y est fixé à 1 L/sec/ha pour une pluie de référence au minimum de 67 mm en 12 heures.

Il est précisé ici que le SAGE Orge-Yvette est **en cours de révision**. Le Constructeur devra se renseigner sur les modifications en cours et, si besoin, anticiper l'application des règles.

- **Réglementation de SQY**

Le projet tiendra également compte des dispositions du **règlement du service assainissement collectif de SQY** (lien ci-contre, cf. partie 4 – dispositions relatives aux eaux pluviales)

En phase permis de construire et au moment de la demande de branchement, une **note de calcul relative à la gestion des EP** sera à remettre aux services de SQY (trame disponible sur Internet via la plateforme Pep's de SQY : <https://peps.sqy.fr/>).

- **Gestion des eaux de pluie à la parcelle**

La gestion des eaux pluviales doit prioritairement se faire **à l'échelle de la parcelle privée** et par infiltration dans le sol. Le projet limitera aussi la production d'eau de ruissellement. Pour cela, le projet **maximisera les surfaces de pleine terre ainsi que les revêtements infiltrants et perméables**. Il est ainsi attendu :

- Des solutions favorisant l'évapotranspiration et l'infiltration.
- Des aménagements permettant de ralentir les eaux de ruissellement.
- La mise en place d'aménagements paysagers peu impactants et à moindre coût permettant la gestion des eaux de pluie.
- La mise en place de dispositifs complémentaires sur bâti (toiture végétalisée, cuve de récupération pour arrosage, etc.).

Le stockage des eaux pluviales pourra être traité par des dispositifs particuliers : puits d'infiltration, massifs drainants, ou jardins de pluie, selon la nature du sol.

3.7.4 Sols et traitements du sol

Les espaces non-bâties seront conçus pour limiter l'étanchéité des sols et **préserver leurs fonctions écologiques** (fonctions biologiques, hydriques et climatiques).

Les **surfaces engazonnées seront restreintes** aux seuls espaces dont la fonction le justifie (ex : zone récréative).

Toutes les autres surfaces plantées bénéficieront d'un **paillis/mulch** d'une épaisseur minimale de 6cm.

Les **terres végétales seront décompactées** avant mise en œuvre des plantations.

Une attention particulière est demandée pour :

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

- **Sols minéralisés et cheminements extérieurs**

Les revêtements choisis pour les allées, dalles, terrasses ou pour les aires de stationnement situées à l'extérieur combineront à la fois :

- des **propriétés infiltrantes** pour les eaux pluviales, soit par leur matérialité soit par la mise en œuvre de dalles ou pavés à joints enherbés/perméables,
- le respect des normes de circulation adaptées PMR,
- la possibilité de faire circuler du matériel d'entretien et, le cas échéant, les bacs à déchets.

- **Espaces verts sur dalle**

Les espaces verts aménagés sur dalle recevront une **épaisseur de terre végétale au moins égale à 50 cm** pour les massifs de vivaces ou de petits arbustes.

Les surfaces végétales sur dalle auront un drainage par couche en billes d'argile expansée, pouzzolane ou briques creuses spéciales avec regards d'évacuation suivant la réglementation.

Ils seront aussi équipés obligatoirement d'un système d'arrosage, préférentiellement par principe de goutte à goutte.

3.7.5 Plantations et palette végétale

- **Mise en œuvre des plantations**

Les arbres de haute tige ne seront plantés qu'à la condition de disposer d'une **fosse d'une profondeur minimale de 1m à 1,20m et un volume de terre végétale de 6 m³ minimum**.

Afin de prendre en compte le développement adulte d'un sujet, un minimum de **5 mètres de retrait des façades** est indiqué.

Une **garantie de reprise** de 1 an minimum sera exigée pour toutes les plantations et de 2 ans pour les arbres de hautes tiges.

- **Palette végétale**

La palette végétale proposée couvrira toutes les strates possibles. Elle s'attachera à travailler sur les 4 saisons, à associer les végétaux caducs et persistants, les tiges et cépées...

A titre de recommandation, SQY propose de composer à l'aide de différents guides des **essences locales**.

Le projet juxtaposera des **essences diversifiées** pour se prémunir de la transmission de maladies.

Les plantes **allergènes, envahissantes ou sensibles aux maladies sont proscrites**.

Les **espèces exotiques invasives** (ex : renouée du japon) **sont formellement interdites**. Si l'espèce est déjà présente sur place, le Constructeur fera le nécessaire pour l'éliminer et/ou endiguer sa propagation.

Au sol, le paysagiste proposera une association de plantes vivaces, couvre sol, plantes fleuries et mellifères, végétaux dont l'intérêt réside dans les formes et couleurs du feuillage tout au long de l'année...

La strate arbustive proposera des haies ou massifs diversifiés, avec une alternance entre caducs et persistants.

La strate arborée cherchera à renforcer la présence des genres environnants dans le quartier.

Un effort sera fait pour proposer des arbres et arbustes nourriciers pour la faune locale.

- **Adaptation au changement climatique**

Afin tenir compte des changements climatiques et de réduire les besoins en arrosage, le paysagiste envisagera tout ou partie de sa sélection avec des espèces et des variétés plus **résistantes aux périodes de sécheresse et aux évènements extrêmes**.

3.7.6 Traitement des limites du lot (haies, clôtures)

L'ensemble des clôtures devra prévoir des **percements et espaces de circulation** au sol pour la petite faune :

- Grillage : maille élargie de 10cm x 10cm sur au moins 20 cm
- Muret : ouvertures régulières de 10 cm
- Barreaudage : largeur de 10 cm entre les barreaux au sol

• Clôtures sur domaine public

L'objectif est de permettre une certaine **porosité à la vue sur les jardins et les cœurs d'îlots**, lorsque celle-ci est possible, qu'elle ne donne pas sur des espaces privés et ne réduit pas l'intimité des occupants des logements au rez-de-chaussée.

Sauf prescription particulière liée à un objectif patrimonial ou paysager, les compositions et hauteurs maximales autorisées sont celles réglementées par le PLUi.

Les éléments de clôture sur rue seront plus qualitatifs (murets maçonnés surmontés de grilles ou barreaudages thermo-laqués, couvres-murs...). Ils s'harmoniseront avec l'architecture du projet (matériaux de revêtement ou de parement, serrurerie, couleurs...).

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale diversifiée. Dans ce cas, le paysagiste **évitera les essences à croissance rapide qui débordent sur le trottoir** et nécessitent d'être régulièrement taillées.

Si, l'enlèvement des déchets est fait via des aires de pré-collecte, ces espaces de présentation seront clôturés (ou partiellement clôturés) et recevront le même traitement que celui de la clôture sur rue.

• Clôtures sur terrains riverains

L'opérateur produira un état des lieux des clôtures existantes (murs, grillages...), et évaluera la possibilité de les maintenir en fonction de leur état et de leur uniformité à l'échelle du projet.

En cas de nouvelle clôture :

- entre deux espaces verts ou de jardin : des séparations légères seront privilégiées (grillage ou treillis rigide à petite maille), doublées d'une haie végétale diversifiée,
- sur une voirie privée, une aire de stationnement ou un espace circulé : une clôture maçonnée et occultante pourra être admise à condition de respecter certains espaces de porosité.

Les compositions et hauteurs maximales autorisées sont celles réglementées par le PLUi.

• Clôtures internes

Entre les jardins à l'intérieur du terrain, l'objectif est d'éviter un découpage trop marqué. De simples séparations végétales seront préférées (arbustes ou grimpantes), ou des grillages plus bas que ceux des clôtures extérieures du terrain.

Aux termes de ses engagements, le Constructeur proposera des **portillons sur les clôtures internes** de jardins privatifs, permettant un accès facilité aux parties communes pour les résidents.

3.8 Démarche mémorielle

Afin de satisfaire les engagements pris par les collectivités lors de la concertation avec les riverains, le Constructeur proposera dans son projet une démarche mémorielle en référence aux bâtiments préexistants sur le terrain et plus globalement à l'histoire du site.

Aux termes des engagements du Constructeur, ce geste mémoriel fera l'objet d'une **démarche artistique aboutissant à la production d'une œuvre** pendant la durée de conception et de réalisation du projet, qui sera installée temporairement ou définitivement sur le terrain, et qui sera visible depuis l'espace public.

4. DISPOSITIONS GENERALES

4.1 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 elle-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.
	- Si indemnité supérieure à 10% du prix de cession HT, possibilité pour SQY de demander la résolution de la vente (sauf si remise par le Constructeur d'une GFA bénéficiant également au Cédant).
Tout manquement à l'égard des titres 2 et 3 :	- Réparation des éventuels dommages à la charge du Constructeur.
	- Mise en conformité vis à vis des présentes à la charge du Constructeur.
	- Indemnité = 1/1000 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 en numéraire pour la Parfaite exécution de l'opération** que le Constructeur est tenu de constituer aux termes de la promesse et de l'acte de vente.

4.2 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.

4.3 Modifications

Les dispositions prévues au 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 PLU et du cahier des charges, les levers de plans, etc.

4.4 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 78 pages, en [Nombre] exemplaires originaux.

Fait à [lieu], le [date]

Pour Saint Quentin en Yvelines

J.M. FOURGOUS

Président

Pour Green Eco Promotion

[Nom du signataire]

[Titre du signataire]