Cahier des charges de cession de terrain

ELANCOURT

ZAC DES REAUX

LOT D

Septembre 2026 (phase 2)

Sommaire

PREAMBULE 3
Dispositions générales 3
Terminologie 4
TITRE 1 : CESSION ET UTILISATION DES TERRAIN 5
1.1. Objet de la cession et désignation des terrains 5
1.2. Délais d'exécution 5
1.3. Prolongation éventuelle des délais 6
TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DE 7
L'AMENAGEUR ET DES ACQUEREURS 7
2.1. Terrains cédés 7
2.1.1. Bornage 7
2.1.2. Desserte voirie des terrains cédés 7
2.1.3. Desserte en réseaux des terrains cédés 8
2.1.4. Contraintes réseaux 13
2.2. Etablissement du projet de l'Acquéreur 13
2.3. Etudes réalisées et à réaliser dans le cadre du projet 14
2.4. Exécutions des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur et coordination des travaux 14
2.4.1. Coordination des travaux 14
2.4.2. Prescriptions relatives au chantier 15
2.4.3. Installation de chantier 15
2.4.4. Exécution du chantier 16
- Implantation Nivellement : 16
- Salissures des voies publiques 17
- Evacuation des eaux usées et des eaux pluviales 17
- Dégâts sur les végétaux des espaces publics 18
2.4.5. Achèvement du chantier 18
2.4.6. Réparation des dégâts sur le domaine et les espaces publics 18
2.4.7. Conformité des dessertes et branchements 18
TITRE 3 : PRESCRIPTIONS URBAINES 20
PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES 20
Chapitre 1. Destinations, sous-destinations et constructions interdites 20
Chapitre 2. Caractéristiques urbaines et architecturales 21
Chapitre 3. Qualité urbaine et architecturale (intérieures et extérieures) 26
3.1.1 Accès aux lots et stationnement 26

3.2.1 Toitures 26
3.2.1 Compositions des façades 27
3.2.1 Matériaux, couleurs, enduits, peintures, lasures, vernis et bardages 27
3.2.2 Ouvertures, éclairement, menuiseries, fenêtres de toit et occultations 27
3.2.3 Eléments techniques 28
Chapitre 4. Traitement environnemental des constructions et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions 30
3.3.1 Traitement des limites 30
TITRE 4 : DISPOSITIONS GENERALES 33
4.1 Sanctions à l'égard de l'opérateur ou du constructeur 33
4.2 Modifications 33
4.3 Litiges - Subrogation 34

PREAMBULE

Dispositions générales

- **Statut administratif du projet d'aménagement : la ZAC Nord Réaux et les documents d'urbanisme applicables**

Le 24 mai 2007, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que le Programme des Équipements Publics liés à cette ZAC.

Le 23 février 2017, SQY a arrêté par délibération du Conseil Communautaire un projet de PLUi intégrant notamment la commune d'Elancourt. Le lot D est situé dans la zone UR1b19 du PLUi. Les Acquéreurs doivent se conformer aux règles du PLUi en vigueur, qui donne un cadre réglementaire général. Le présent cahier des charges de cession de terrain (CCCT) donne le cadre contractuel entre SQY et l'Acquéreur et vient renforcer et préciser certaines dispositions du règlement du PLUi.

Le projet devra donc être conforme aux règles du PLUi et du présent CCCT. Ces documents précisent le projet, le justifient et donnent le cadrage réglementaire. Les dispositions s'appliquant à la ZAC s'imposent à celles du PLUi en vigueur.

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

Le présent cahier des charges est destiné à fixer pour le présent et l'avenir, pour une durée de dix ans à compter de sa signature, les règles des relations entre SQY, aménageur et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC Nord Réaux.

Il devra être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers en faisant l'objet. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé. A la clôture de la ZAC le présent cahier des charges de cession de terrain perdra son caractère réglementaire pour l'instruction d'éventuelles demandes d'autorisation d'urbanisme, au titre de l'article R.311-12 du code de l'urbanisme, son application contractuelle entre l'Acquéreur et le Cédant demeurant, jusqu'à la fin de la période visée ci-dessus.

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

Le présent cahier des charges est divisé en 4 titres :

- Le titre 1 comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux futurs acquéreurs des terrains ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie.
- Le titre 2 définit les droits et obligations de SQY et de l'Acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone.
- Le titre 3 fixe les prescriptions techniques, urbaines, paysagères, environnementales et architecturales imposées aux acquéreurs et à leurs constructeurs.
- Le titre 4 précise les dispositions générales.

- **Effets du cahier des charges :**

Les deux premiers titres sont constitués de dispositions purement bilatérales entre SQY et chaque contractant. Ces clauses ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil. Les titres III et IV s'appliquent quant à eux à chaque acquéreur et sous-acquéreurs pour une durée de dix ans.

Terminologie

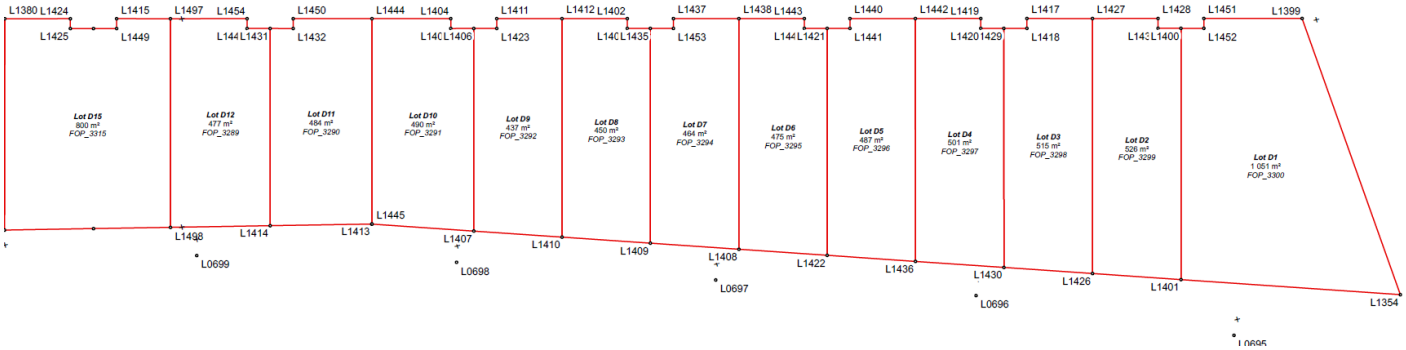
Par mesure de simplification et dans un souci de clarté du texte, on désignera sous le vocable de :

- **« Acquéreurs »**, tout assujetti au cahier des charges et ses ayants droits y compris les entreprises missionnées pour son compte ;
- « **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.,
- On désignera indifféremment sous les vocables « **SQY** », « **Aménageur** », « **Cédant** », la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines.

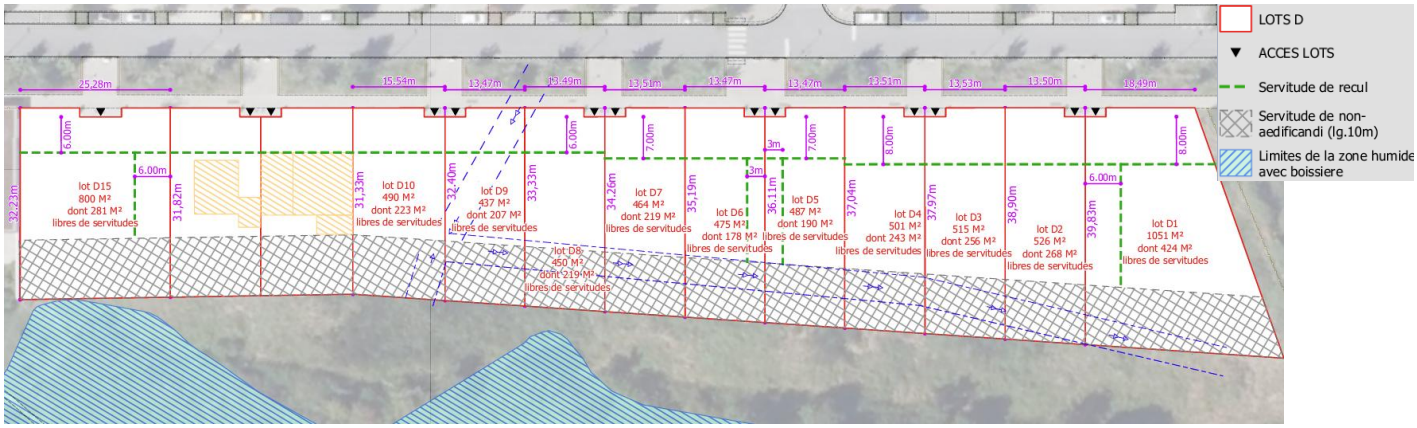
TITRE 1 : CESSION ET UTILISATION DES TERRAIN

1.1. Objet de la cession et désignation des terrains

Le lot D [*n° de lot*] est constitué d'une parcelle de terrain à bâtir, cadastrée section AI [*n° de parcelle*] d'une contenance de [*nombre*] m² située dans le secteur est de la ZAC Nord Réaux. Cette parcelle est issue de la division du lot D en 13 sous-lots destinés à recevoir chacun un seul logement, toute autre destination étant formellement interdite.



La surface libre de servitudes correspond à la surface du terrain à laquelle est soustraite l'emprise de la zone non aedificandi en fond de parcelle (10 m) et le recul imposé en front de rue comme indiqué au plan ci-dessous :



1.2. Délais d'exécution

L'Acquéreur doit :

- Déposer la demande de permis de construire dans un délai **maximum de 8 mois** à compter de la signature de la promesse de vente.

- Communiquer à SQY son projet définitif de construction (pré-permis de construire), **un 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 de 6 mois** à compter de la signature de l'acte de cession. Un mois avant l'échéance de ce délai, si l'Acquéreur était confronté à des difficultés, il s'engage à en informer SQY par écrit à charge pour lui d'apporter toute justification nécessaire ;
- Avoir terminé lesdits travaux et présenter la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux **dans un délai de 24 mois** à dater de la DOC. Un mois avant l'échéance de ce délai, si l'Acquéreur était confronté à des difficultés, il s'engage à en informer SQY par écrit à charge pour lui d'apporter toute justification nécessaire ;

  Cette saisine 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 vente.

Le calendrier ci-après indique les étapes de travail et les échéances pour chacune d'entre elles.

ETAPES	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6	Mois 7	Mois 8	Mois 9	Mois 10	Mois 11	Mois 12	Mois 13	Mois 14
Délibération SQY autorisant la signature de la promesse	★													
Acte notarié : signature de la promesse		★												
Temps de travail personnel avec l'architecte ou le constructeur			2 MOIS											
Réunion de travail n° 1 : présentation de la version n° 1 du projet, retravaillée après la sélection				★										
Travail personnel sur le projet prenant en compte les observations de la RT n° 1					2 MOIS									
Réunion de travail n° 2 : présentation de la version n° 2 du projet retravaillé						★								
Etude géotechnique G2 Avant projet (AVP)						EN PARALLELE DE LA CONCEPTION DU PROJET								
Travail personnel sur le projet prenant en compte les observations de la RT n° 2						1 MOIS								
Réunion de travail n° 3 : présentation de la version n° 3, version en cours de finalisation							★							
Travail personnel sur le projet prenant en compte les observations de la RT n° 3							1 MOIS							
Réunion de travail n° 4 : présentation de la version n° 4, version aboutie du projet correspondant au pré-PC								★						
Dépôt du pré-PC (après 15 jours)								★						
Avis SQY sur le pré-PC									★					
Dépôt du PC (après 15 jours)										★				
Instruction du PC											2 MOIS			
Obtention du PC												★		
Délai de recours du PC													2 MOIS	
Délai d'obtention du prêt													2 MOIS	
Signature de l'acte de vente														★

1.3. 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 vente, prolongés d'une durée égale à celle, durant laquelle, le cessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du cessionnaire.

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

TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DES ACQUEREURS

2.1. Terrains cédés

2.1.1. Bornage

SQY procédera à ses frais au bornage des terrains préalablement à la signature de l'acte authentique de cession.

Un rendez-vous préalable à la signature sera organisé entre SQY et l'Acquéreur en vue de dresser un procès-verbal d'état des lieux et de bornage.

Les limites des lots, récolements des réseaux de gestion SQY, position des bornes ainsi que leurs coordonnées figureront sur une fiche topographique fournie par SQY.

Pendant toute la durée du chantier l'Acquéreur devra maintenir en place ces bornes par tout moyen, sous sa seule responsabilité.

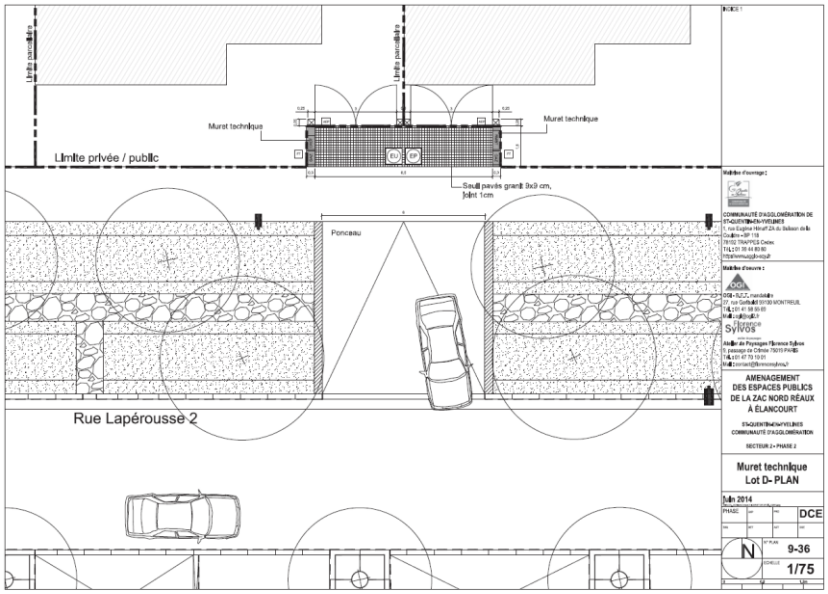
La vérification des bornes est à réaliser impérativement par l'Acquéreur, à ses frais, avant l'implantation des clôtures installées en limite de propriété. Pour ce faire, l'Acquéreur ou son maître d'ouvrage devra impérativement convier SQY à une réunion sur site spécialement à cet effet.

A défaut d'avoir convié SQY et en cas d'erreur d'implantation, la clôture devra être réinstallée, aux frais de l'Acquéreur, à simple demande de SQY et dans un délai maximum de 7 jours.

2.1.2. Desserte voirie des terrains cédés

SQY a réalisé l'accès au présent lot depuis le domaine public.

L'accès aux chantiers devra se faire par les ponceaux propres à chaque lot et réalisés par SQY depuis la rue de Suffren/rue de Lapérouse. Toute utilisation des ponceaux en phase chantier devra préalablement assurer sa protection avec une dalle de répartition, validée par les services techniques de la Ville d'Elancourt.



Le Lot D15 est équipé de deux murets techniques. L'acquéreur de ce lot devra se charger de l'abandon d'un des deux murets (au choix) auprès des concessionnaires concernés. Ces deux murets techniques ne pourront en aucun cas permettre une division foncière ultérieure.

2.1.3. Desserte en réseaux des terrains cédés

Le plan définitif de récolement des réseaux de gestion SQY en version exploitable est fourni en annexe ainsi que les déclarations de travaux des concessionnaires.

SQY a pris en charge et a réalisé la desserte en réseaux du terrain cédé et ce jusqu'à la zone de viabilisation. La position des différents points de branchement sera précisée par le cédant dans le cadre des documents graphiques (plan phase exécution des réseaux d'assainissement). Le respect de cette position est impératif et aucune modification ne sera acceptée.

Pour la réalisation des réseaux d'eaux pluviales (EP) et d'eaux usées (EU), les boîtes de branchement EP et EU étant commun aux deux lots mitoyens, l'acquéreur veillera à réaliser son raccordement aux EP et EU sur les boîtes de branchement conformément aux prescriptions de SQY.

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

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

Assainissement

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

Eau potable

TACHES	A LA CHARGE DE		
	AMENAGEUR (SQY)	ACQUEREUR (Ayant droit)	CONCESSIONNAIRE OU GESTIONNAIRE
Canalisations principales en domaine public, y compris poteaux incendie	**Fait**		
Fiche technique nécessaire au dimensionnement du branchement		**Fait**	
Réalisation des branchements sur le domaine public à proximité de la limite de propriété	**Fait**		**Fait**
Regard compact en polyester pré isolé de comptage en limite de propriété (en domaine privé)		**Fait**	
Mise en pression et désinfection			**Fait**

Raccordements de la nouvelle canalisation au réseau public en service	**Fait**		**Fait**
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**
Demande de mise en service auprès du concessionnaire		**A faire**	

Electricité

TACHES	**A LA CHARGE DE**		
	AMENAGEUR (SQY)	**ACQUEREUR (Ayant droit)**	**CONCESSIONNAIRE (ERDF)**

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**
Etablissement de la convention de desserte en électricité	**x**		**x**
Réalisation du réseau de desserte HTA hors ZAC			**x**
Equipement électrique des postes de distribution publique			**x**
Ouvrages provisoires pour l'alimentation de chantiers ou de lots		**x**	**réalise**
Frais de déplacement, de modifications, de suppression des ouvrages HTA et BTA existants avant aménagement et rendus nécessaire par l'aménagement du secteur	**x**		
Etablissement des demandes de raccordement à adresser au concessionnaire		**x**	

Postes de distribution publique (DP)

Génie civil (dalle, GC préfabriqué ou maçonné, porte, ventilation, serrurerie…) **extérieurs au lot**	**x**		
Génie civil (dalle, GC préfabriqué ou maçonné, porte, ventilation, serrurerie…)		**x**	

intérieurs au lot			
Equipements électriques des postes	**x (en ZAC)**		**réalise**

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**		**réalise**

Réseau BT			
· Fourniture et pose de câble BT (à définir : section, nature et longueur)	**Fait**		
· Raccordement des réseaux de desserte BT dans postes de distribution publics	**Fait**		**Fait**

Intérieur du lot

Fourniture et pose de coffrets en limite de propriété, intégrées à la limite privative (muret technique)	**Fait**		
Fourniture et mise en place des dispositifs d'accès, aux ouvrages exploités par EDF (serrures, coffrets,...)		**Fait**	

Réseau HTA (si présence d'un poste client)			
· Fourniture et pose de câble HTA y compris accessoires, raccordement…		**x**	**réalise**
· Terrassement et réfection définitive des chaussées et trottoirs pour la pose des câbles		**x**	

Réseau BTA			
· Fourniture et pose de câble (à définir : section, nature et longueur)		**x**	
· Terrassement et réfection		**x**	
· Raccordement des câbles au poste DP		**x**	**réalise**

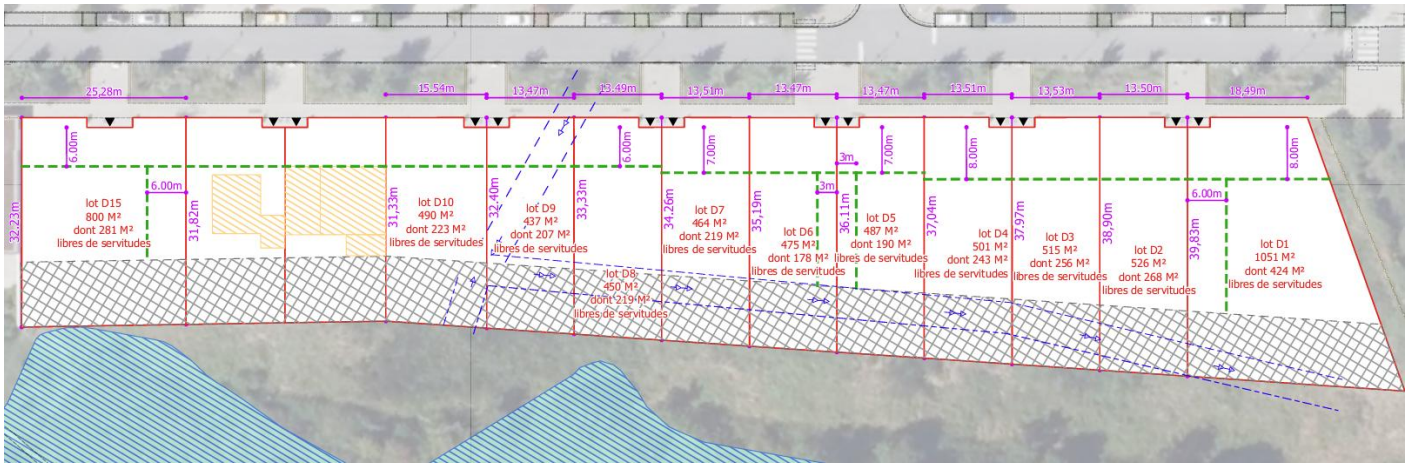
Gaz

TACHES	A LA CHARGE DE		
	AMENAGEUR (SQY)	ACQUEREUR (Ayant droit)	CONCESSIONNAIRE (GRDF)
Généralités			
Etablissement de la convention de desserte en gaz	x		x
Réalisation de l'étude technique du projet et du tracé des Ouvrages à l'intérieur de la ZAC			x
Renforcement du réseau existant aux abords de la ZAC			x
Frais de déplacement, de modifications, de suppression des ouvrages existants avant aménagement et rendus nécessaire par l'aménagement du secteur	**Fait**		
Etablissement des demandes de raccordement à adresser au concessionnaire		x	
Extérieur du lot			
Pose et raccordement aux ouvrages existants du nouveau réseau à poser			**Fait**
Ouvertures et fermetures des tranchées, fourreaux, mise en œuvre de sablon et pose du grillage avertisseur	**Fait**		
Fourniture et pose des tubes en PE (ou en acier) et des accessoires (prises, manchons, etc.) pour les ouvrages dans la ZAC			**Fait**
Intérieur du lot			
Fourniture et pose de coffrets en limite de propriété intégrées à la limite privative (muret technique)	**Fait**		
Equipement du coffret		x	**réalise**
Réseau intérieur au lot depuis le coffret		x	
Fourniture et pose du compteur		x	**réalise**

2.1.4. Contraintes réseaux

Une attention particulière devra être portée aux réseaux existants mais abandonnés présents sous les lots suivants :

- une canalisation d'eaux pluviales (diamètre 500) traversant le lot 9 du nord-ouest au sud-est et lot 10 en partie (2,20 à 2,5 m de profondeur environ) ;
- une canalisation d'eaux pluviales (diamètre 1600) traversant le lot 10 à son extrémité est (5 m de profondeur environ) ;
- une canalisation d'eaux pluviales (diamètre 1600) traversant du nord au sud le fond des lots 1 à 9 (5 m de profondeur environ).



Le retrait ou le comblement de ces canalisations est nécessaire pour toute construction implantée au-dessus de ces réseaux.

2.2. Etablissement du projet de l'Acquéreur

L'Acquéreur devra établir son projet en concertation étroite avec SQY, aménageur, et le CAUE 78, en qualité de partenaire technique. Pour ce faire, durant les huit mois entre la signature de la promesse et le dépôt du permis de construire, plusieurs versions du projet seront demandées et étudiées lors de réunion de travail organisées entre l'acquéreur, SQY et le CAUE :

- Version 1 : version correspondant au dossier de sélection, retravaillée avec l'architecte ou le constructeur;
- Version 2 : version retravaillée à la suite de la réunion de travail n°1 ;
- Version numéro 3 : cette version retravaillée à la suite de la réunion de travail n° 2 doit correspondre à une version en cours de finalisation du projet et permettra de s'assurer des finitions (revêtements, paysage, clôture…) ;
- Version numéro 4 : elle correspond à la version aboutie du projet, sous la forme d'un pré-permis de construire. Cette dernière version, présentée lors d'une réunion de travail, permettra de présenter le projet en amont du dépôt du permis de construire ;
- Le pré-permis de construire sera déposé 1 mois avant le dépôt du permis de construire et sera étudié par SQY avant le dépôt du permis de construire.

Il est demandé à l'Acquéreur de transmettre le projet au plus tard 1 semaine en amont de chaque réunion de travail.

L'Acquéreur devra remettre à SQY pour accord préalable, le dossier de programme définitif (pré-permis de construire), comprenant, le cas échéant :

1- Toutes les pièces nécessaires à l'instruction de la demande de permis de construire qui sera déposée ;

2- Les plans de tous les niveaux ;

3- Une notice sur les dispositions retenues au regard des certifications et labels poursuivis ;

4- Une notice de présentation du projet d'aménagement paysager et un plan des aménagements extérieurs, dont les clôtures, établis à une échelle minimum de 1/200ème (ou 1/100ème) ;

5- Un plan des réseaux établis à une échelle minimum de 1/100ème indiquant :

- Implantation des VRD et des points de raccordements en limite de propriété avec les cotations altimétriques,
- Une notice hydraulique EP (cf. cahier des prescriptions techniques assainissement) ;

6- Une étude géotechnique G2 AVP ;

7- Un bilan des puissances électriques.

2.3. Etudes réalisées et à réaliser dans le cadre du projet

Etudes	Réalisées ou à réaliser	Par l'Acquéreur ou par SQY
Etude géotechnique G1	Réalisée	Par SQY
Etude géotechnique G2 AVP	A réaliser (une fois le projet défini, avant le dépôt du permis de construire)	Par l'Acquéreur
Etude géotechnique G5	Réalisée	Par SQY
Etude relative à la gestion des eaux pluviales	Réalisée	Par SQY
Etude géotechnique G2 Pro	A réaliser (pour débuter la phase chantier)	Par l'Acquéreur

2.4. Exécutions des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur et coordination des travaux

2.4.1. Coordination des travaux

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

SQY n'est pas tenue d'apporter des modifications aux ouvrages déjà réalisés ou d'en modifier les plans.

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

L'Acquéreur s'engage également à transmettre à SQY, son représentant ou la Ville d'Elancourt :

- Un planning de travaux mis à jour trimestriellement faisant apparaître les dates suivantes : démarrage des travaux, raccordement aux différents réseaux publics, livraison du lot,
- Un organigramme des intervenants (architecte, maîtrise d'œuvre, constructeur, entreprises, etc.).

L'absence éventuelle de référence au présent cahier, dans les pièces contractuelles entre l'Acquéreur et ses intervenants (architecte, maître d'œuvre, constructeur, etc…) ne dégagera pas l'Acquéreur de la responsabilité de son application devant SQY.

Pour l'exécution des présentes, l'Acquéreur sera le référent unique et décisionnaire, dans ses relations avec SQY, son représentant ou la Ville d'Elancourt. Il devra, en particulier, se rendre à toute convocation de SQY, son représentant ou la Ville d'Elancourt, éventuellement accompagné de son architecte, maître d'œuvre, constructeur, etc.

L'ensemble des chantiers sera coordonné par SQY ou un représentant missionné par lui, à travers une mission de coordination inter-chantiers. Il sera l'interlocuteur privilégié des entreprises et acquéreurs pendant la construction des maisons et devra assurer :

- le respect des engagements du présent cahier des charges ;
- le respect du cadre donné à l'organisation des chantiers (notamment jours et horaires, gestion des flux, propreté, etc.) ;
- un contrôle sur l'avancement des chantiers selon le calendrier convenu ;
- les interfaces aménageur, acquéreurs/constructeurs, Ville d'Elancourt, concessionnaires, etc. ;
- la gestion des co-activités et de la cohabitation des chantiers avec les occupations et usages existants dans le périmètre de l'opération ;
- une attention particulière entre les flux des nouveaux riverains et les flux travaux ;
- une veille à la minimisation des impacts du chantier et dégradations éventuelles.

Chaque acquéreur s'engage à respecter et honorer les demandes de SQY, dudit coordinateur ou de la Ville d'Elancourt.

2.4.2. Prescriptions relatives au chantier

Le développement du lot D de la ZAC Nord Réaux intervient alors que la quasi-totalité des lots de la ZAC est réalisée et livrée ainsi que les espaces publics. Dans ce contexte, et tel que défini ci-dessous, la plus grande attention devra être portée par l'Acquéreur 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.

Etant précisé que le respect du Code du Travail et des conditions de travail des intervenants sur le chantier relève exclusivement de la responsabilité de l'Acquéreur et de son constructeur.

2.4.3. Installation de chantier

Préalablement au commencement du chantier, les documents suivants devront être établis et présentés pour accord à SQY, son représentant ou à la ville d'Elancourt :

- un état des lieux constaté par acte d'huissier, des espaces publics attenants au chantier (circulation piétonne, noue, végétaux et espaces verts, ponceaux, chaussée et trottoirs de la rue de Lapérouse et de ses environs) préalablement à toute installation de chantier, en présence d'un représentant de SQY et/ou du coordinateur,

- un plan d'installation de chantier, visé par le coordonnateur sécurité et protection de la santé (ou celui qui en remplit la charge), faisant notamment apparaître les accès de chantier, les branchements provisoires de chantier, les chemins de câble à l'extérieur du lot, la position de la clôture, les zones de stockage.

- un plan d'exécution qui correspond à l'ensemble de documents techniques (plans détaillés, schémas, notes de calcul, prescriptions, méthodes) qui indiquent comment les ouvrages doivent être réalisés pour respecter le projet de construction et les normes en vigueur. Celui-ci doit être géoréférencé dans le système de SQY. On y retrouve généralement les plans de niveaux, coupes, réseaux (VRD, électricité, CVC), terrassement, coffrage, réservations et principaux détails d'assemblage.

Les plans d'installation de chantier et d'exécution devront être proposés à SQY ou la Ville d'Elancourt dans le délai minimum d'un mois avant l'ouverture du chantier. SQY et/ou la commune transmettra à l'Acquéreur ses observations éventuelles dans un délai d'un mois à compter de leur réception. L'Acquéreur devra tenir compte des observations émises.

- Accès de chantier

Sauf autorisation expresse de SQY ou de la Ville d'Elancourt, l'accès aux chantiers devra se faire par les ponceaux propres à chaque lot et réalisés par SQY depuis la rue de Lapérouse/rue de Suffren. Le stationnement sur les voies et espaces publics devra obligatoirement et préalablement être approuvés par la Ville d'Elancourt (phase PIC).

SQY, son représentant ou la Ville d'Elancourt pourra exiger la modification de l'emplacement de l'accès au chantier, pour tout motif d'intérêt général, sans qu'aucune indemnité ne puisse être exigée de l'Acquéreur ou de ses ayant-droit.

Par arrêté municipal, 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.

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

- Clôture du chantier

Le chantier devra être entièrement clos par la pose d'une clôture destinée à la seule phase chantier (type Heras). En aucun cas, la pose de la clôture définitive, prévue dans le permis de construire, ne pourra servir de clôture de chantier.

Aussi, l'Acquéreur s'assurera auprès de son Constructeur que la pose de cette clôture spécifique au chantier est bien prévue dans son contrat et vérifiera sa mise en place avant l'ouverture du chantier. La pose, l'entretien et le maintien tout le long du chantier de cette clôture sur la parcelle seront à la charge de l'Acquéreur. Il devra veiller à ce que cette clôture n'empiète pas sur les lots voisins.

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.

- 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. La circulation des piétons pourra ainsi être déviée sur le trottoir opposé. Ces dispositions devront recevoir l'accord de SQY, son représentant ou la Ville d'Elancourt.

2.4.4. Exécution du chantier

- **Implantation Nivellement :**

A l'appui du plan d'exécution fourni par l'Acquéreur, SQY se chargera de matérialiser sur le terrain la délimitation de la future construction (axes d'implantation sur chaises) et d'indiquer le nivellement sur le coffret technique situé à l'entrée du lot.

Ces éléments devront être visibles et protégés durant toute la durée du chantier, sous la responsabilité unique de l'Acquéreur et de son constructeur. SQY ne pourra de quelque manière que ce soit être recherchée pour les défauts d'implantation et de nivellement de la construction et de ses conséquences, lié à la faute d'une des entreprises.

Afin de limiter ce risque, SQY encourage la transmission au fil de l'exécution du chantier des éléments permettant une vérification de l'implantation et du nivellement.

Toutefois, SQY se réserve la possibilité de demander un contrôle de cette implantation et/ou du nivellement. En cas de manquement constaté, SQY pourra exiger une remise en conformité, à la charge de l'Acquéreur.

.

- **Salissures des voies publiques**

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

A cet effet, l'Acquéreur et ses ayant-droits devront mettre en place les dispositifs nécessaires au nettoyage des véhicules à l'intérieur de chaque opération. En cas de salissures occasionnées par le ou les chantiers des lots en cours, notamment les traces de roues de camion, les chutes de matériaux etc., le ou les Acquéreurs devront assurer le nettoyage des voies publiques et ce aussi souvent que nécessaire, après mise en place d'un éventuel compte prorata.

SQY ou la commune se réserve le droit de faire appel à une entreprise spécialisée aux frais des acquéreurs en cas de non-respect de cet article.

- **Evacuation des eaux usées et des eaux pluviales**

Le schéma d'assainissement de SQY 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 raccordements provisoires et définitifs sont soumis à l'autorisation du Président de SQY.

<u>Eaux usées</u>

Pendant la réalisation des travaux, l'Acquéreur 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.

<u>Eaux pluviales</u>

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.

<u>Contrôle des branchements E.U. et E.P.</u>

Afin de s'assurer de la conformité des branchements E.U. et E.P. de toute construction, il est imposé à l'Acquéreur 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 à l'Acquéreur conformément aux dispositions de l'article 6.1 du présent document.

En cas de résultats négatifs des contrôles, l'Acquéreur 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 de l'Acquéreur, ce dernier sera redevable à SQY d'une indemnité calculée sur la base du « Barème d'évaluation pour les dégâts causés aux végétaux » approuvé par le Syndicat d'Agglomération Nouvelle le 9 novembre 1989 et en vigueur depuis cette date.

Le préjudice sera apprécié au regard :

- Du code civil qui protège les végétaux en tant que bien immobilier
- Du code de la voirie routière (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, etc.

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

2.4.5. Achèvement du chantier

Un état des lieux des espaces publics attenants au chantier, sera réalisé par constat d'huissier à la charge de l'acquéreur et en présence d'un représentant de SQY et/ou du coordinateur, au plus tard un mois après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux (DAACT).

2.4.6. Réparation des dégâts sur le domaine et les espaces publics

L'Acquéreur aura la charge financière des réparations des dégâts causés par lui/ses entrepreneurs/constructeurs sur les ouvrages d'espaces publics, voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par SQY.

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

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

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être identifié, le montant de la réparation sera réparti entre tous les Acquéreurs 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 Surface de Plancher des programmes alloués à chaque Acquéreur, 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 l'Acquéreur et SQY.

2.4.7. Conformité des dessertes et branchements

SQY se réserve le droit de procéder à des visites de contrôle lors des différentes phases de construction en concertation avec les différents acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre/constructeurs. L'objectif est notamment de s'assurer de la

conformité des dessertes et branchements en fluides et assainissement. Une visite en fin de travaux au moment de la livraison pourra également être demandée.

Ces visites pourront associer, autant que de besoin, les services de SQY et ses prestataires.

Le tableau ci-après récapitule les obligations qui s'imposent à l'Acquéreur :

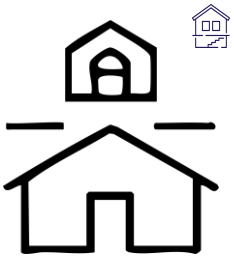
ETAPES	QUAND	DUREE	QUI
Transmission du Plan d'Implantation du Chantier (PIC) et du Plan d'exécution	1 mois avant la DOC	/	Acquéreur à SQY/son représentant/la Ville d'Elancourt
Transmission du planning du chantier et de l'organigramme	1 mois avant la DOC	/	Acquéreur à SQY/son représentant/la Ville d'Elancourt
Procès-verbal d'état des lieux et de bornage	la veille de la signature de l'acte de vente	/	Acquéreur + SQY / son représentant / la Ville d'Elancourt
Acte notarié : signature de l'acte de vente	au plus tard 13 mois après la signature de la promesse	/	Acquéreur + SQY
Etat des lieux des espaces publics : constat d'huissier	avant la DOC	/	Acquéreur + son huissier + SQY/son représentant/la Ville d'Elancourt
Clôturer le chantier	avant la DOC	pendant toute la durée du chantier	Acquéreur
Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC)	6 mois maximum après la signature de l'acte de vente	/	Acquéreur à la Ville
Etude géotechnique G2 projet (PRO)	avant de débuter les travaux	à définir avec l'entreprise	Acquéreur
Travaux	/	24 mois maximum après la DOC	Acquéreur
Vérifier les bornes	avant l'mplantation des clôtures installées en limite de propriété	/	Acquéreur avec SQY/son représentant
Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)	24 mois maximum après la DOC	/	Acquéreur à SQY + la Ville d'Elancourt
Etat des lieux des espaces publics : constat d'huissier	1 mois maximum après la DAACT	/	Acquéreur + son huissier + SQY/son représentant/la Ville d'Elancourt

TITRE 3 : PRESCRIPTIONS URBAINES PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES

Chapitre 1. Destinations, sous-destinations et constructions interdites

En plus des dispositions réglementaires du PLUi, les règles suivantes s'appliquent :

- Il n'est autorisé qu'un seul logement et qu'une seule construction principale par lot ;
- L'hébergement* est interdit ;
- Les sous-sols sont interdits.



Hébergement : Forme de logement temporaire qui vise à répondre à des problématiques spécifiques. L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, tels les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines et architecturales

2.1 Implantation des constructions par rapport à la rue de Suffren, aux emprises publiques et aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter dans le respect du plan ci-dessous. De plus, les constructions annexes dont la hauteur est supérieure à 2,50 mètres et/ou l'emprise au sol excède 5 m² de surface doivent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

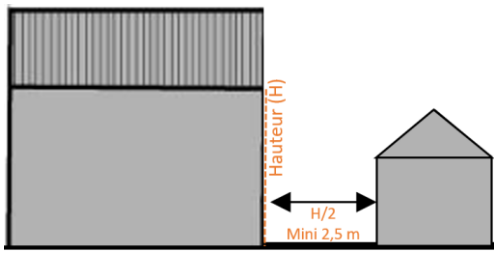
R+4
Rue de Bougainville
R+2
R+1+ c.
R+1+ c.
R+1+ c.
R+1+ c.
Rue de Suffren
8 m
8 m
7 m
7 m
6 m
6 m
6 m
6 m
10 m
D1
D2
D3
D4
D5
D6
D7
D8
D9
D10
D11
D12
D15
Légende
N
Accès mutualisés
Lisière urbaine inconstructible (10 m)
Cône de vue à respecter
Implantation en limite obligatoire
Zone d'implantation autorisée
Suggestion de typologie (emprise bâtie)
0
10
20
50

2.2 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Le présent article s'applique aux constructions annexes dont la hauteur est supérieure à 2,50 m et/ou l'emprise au sol excède 5 m² de surface.

Ces constructions doivent respecter une distance de retrait par rapport à la construction principale au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

La distance est calculée au plan des façades tous débords et surplomb exclus.



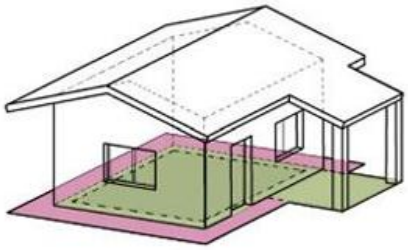
2.3 Emprise au sol des constructions et surface de plancher

La surface des lots, de l'emprise au sol constructible et de la surface de plancher (SDP) maximale autorisée sont précisées ci-après :

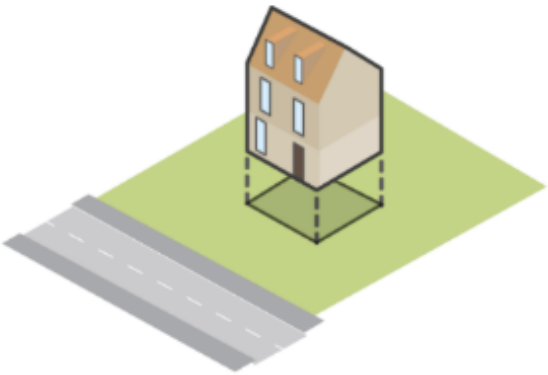
Sous-lots	Surface (m²)	Emprise au sol maximale des constructions (m²)	Surface de Plancher maximale autorisée (m²)
D1	1 051	263	480
D2	526	132	230
D3	515	129	225
D4	501	125	220
D5	487	122	215
D6	475	119	205
D7	464	116	200
D8	450	113	195
D9	437	109	185
D10	490	123	215
D15	800	200	360

Définitions (source CAUE 87) :

Emprise au sol :



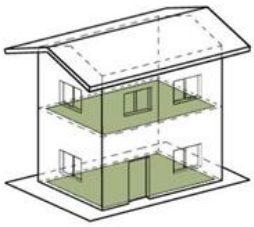
1- Emprise au sol « *urbanisme* » : elle est la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénatures (bandeaux, corniches), ou simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

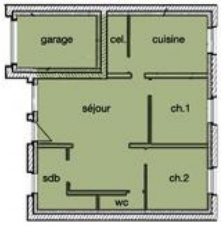


Surface de plancher :

On compte :

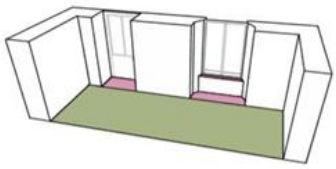
- la surface de chaque niveau clos et couvert, mesurée à partir de l'intérieur des murs extérieurs (on inclut les cloisons et les murs intérieurs).



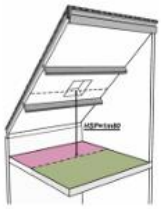


On déduit:

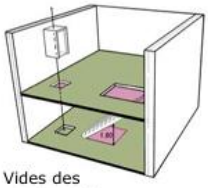
- la surface des embrasures des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur,
- les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure ou égale à 1,80 m,
- les vides correspondant au passage des escaliers et des ascenseurs,
- les combles non aménageables,
- les espaces de stationnement des véhicules motorisés ou non et leurs accès (individuels ou collectifs).



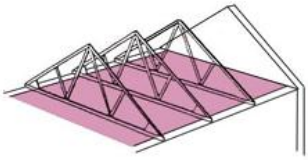
Embrasures des fenêtres et portes



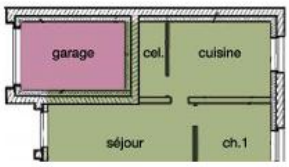
Hauteur inférieure à 1,80m



Vides des escaliers et ascenseurs



Combles non aménageables



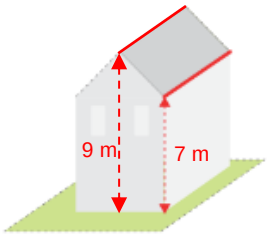
Espaces de stationnement

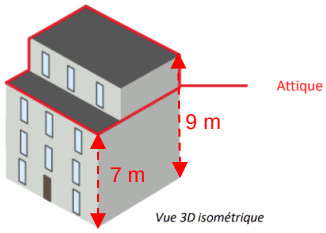
2.4 Hauteur maximale des constructions et volumétrie (sources croquis Espace Ville été PLUi SQY)

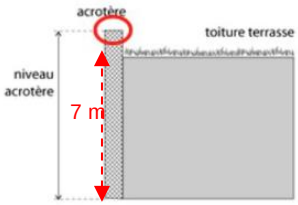
La hauteur* maximale autorisée des constructions* est une hauteur* exprimée en mètres.

La hauteur* maximale au point le plus haut de la construction* est limitée à 9 m.

La hauteur* maximale de la façade hors attique définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des terrasses est limitée à 7 mètres.







Cette hauteur correspond en nombre de niveaux maximum : R+1 ou R+1+C ou A

Les constructions devront avoir des volumes simples et respecter l'une des trois typologies suivantes :

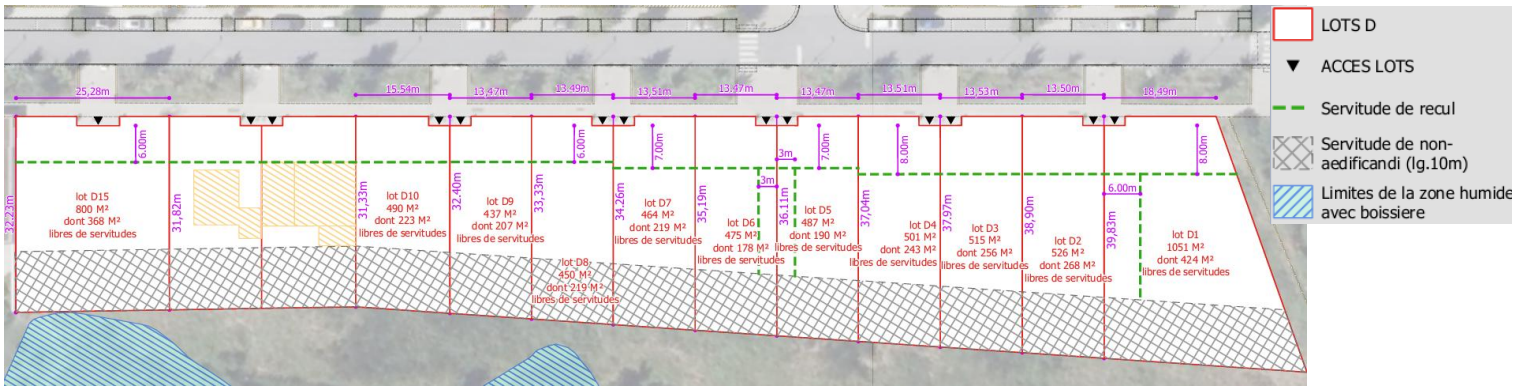
- Maison carré
- Maison rectangulaire
- Maison en L

Chapitre 3. Qualité urbaine et architecturale (intérieures et extérieures)

3.1 Prescriptions urbaines

3.1.1 Accès aux lots et stationnement

Les principes d'accès aux lots et aires de stationnements indiqués sur le plan ci-dessous doivent être respectés.



Les espaces privés situés devant les garages, correspondant au stationnement aérien des véhicules, doivent rester non clos.

Les stationnements en sous-sol ou semi enterrés sont formellement interdits, ainsi que les garages doubles.

Se référer au PLUi pour le nombre de place de stationnement à produire.

Si une deuxième place de stationnement est nécessaire, la première devra être couverte par un système de carport, pergola, auvent, préau ou garage.

L'emploi du polycarbonate, du Plexiglas et du PVC est interdit.

Il convient de privilégier l'emploi du bois ou si un autre matériau est utilisé, de respecter le Guide des couleurs du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (palette A) Guide couleurs – Les maisons rurales – pavillons en site rural, fermes,.

Les places de stationnement extérieures doivent être traitées par un revêtement stable et perméable (cf. article 4.1.2).

3.2 Qualité architecturale extérieure

3.2.1 Toitures

En plus des dispositions réglementaires du PLUi, les règles suivantes s'imposent :

- Les toitures à quatre pentes, les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites ;
- Les toitures doivent être de volumes simples. Une même construction ne peut pas additionner plus deux types de toiture différents : à deux pans, appentis ou toiture terrasse ;
- Les toitures terrasses doivent être végétalisées ;
- Les vérandas, auvents et marquises sont autorisés sans qu'aucune pente ne soit imposée ;
- En cas de couverture en tuiles, la densité doit être au moins de 18 unités par mètre carré.

3.2.1 Compositions des façades

Si la construction s'étend d'une limite latérale à l'autre, un décalage de nu de façade et/ou de hauteur sur une partie de la construction doit être réalisé.

3.2.1 Matériaux, couleurs, enduits, peintures, lasures, vernis et bardages

Il est demandé :

- de limiter le nombre de matériaux différents sur un même bâtiment : chaque changement de matériau devra venir accompagner un décalage de nu ou d'orientation de la maison ;
- de mettre en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, bandeau intermédiaire, débords de couvertures, etc.) ;
- de s'appuyer obligatoirement sur le nuancier du Guide des couleurs du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (palette A) Guide couleurs – Les maisons rurales – pavillons en site rural, fermes (et annexé au présent CCCT), en se référant à la méthode de sélection des couleurs en page 16, pour choisir les teintes souhaitées.

Les matériaux suivants sont interdits :

- le bois exotique ;
- les bardages PVC ;
- le Plexiglass, le PVC, le polycarbonate ou similaire pour le toit de véranda ;
- les pierres en parements fins ainsi que les encadrements de baies en relief avec un enduit différent ;
- le verre armé pour les marquises ;
- les faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc… pour les maçonneries enduites.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

3.2.2 Ouvertures, éclairement, menuiseries, fenêtres de toit et occultations

Les constructions doivent avoir *a minima* une double orientation.

Chaque pièce principale doit avoir un ratio d'éclairement naturel de 1/6 de la superficie de ladite pièce.

La répartition et la dimension des ouvertures doivent obéir à une composition d'ensemble. Il est demandé de limiter la nomenclature des ouvertures.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffret des volets roulants soit non visible depuis l'extérieur.

Confort d'été : il est demandé de mettre en œuvre des dispositifs architecturaux passifs visant à limiter les apports solaires sur les façades les plus exposées (Sud, Ouest), tels que volets battants, pergolas, brise-soleil, auvents ou débords de toiture dimensionnés pour réduire la surchauffe estivale, tout en garantissant un apport lumineux satisfaisant en période hivernale.

Il est conseillé de privilégier le bois ou l'aluminium.

La couleur des fenêtres, volets, portes, portails et ferronneries doit être choisi dans le nuancier présenté ci-avant « palette A », à droite du tableau parmi les 4 colonnes « Menuiseries ».

3.2.3 Eléments techniques

Pompes à chaleur

Les unités extérieures des pompes à chaleur :

- ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ;
- doivent être intégrées dans des éléments d'architecture ou masquées par un dispositif à claire voie ou à défaut être positionnées dans la mesure du possible derrière le mur de clôture côté rue.

Eaux pluviales

Les constructions doivent respecter les dispositions réglementaires du SAGE de la Mauldre relatives à la gestion des eaux pluviales. Pour accompagner les acquéreurs dans la compréhension et l'application de la règlementation, SQY s'est chargée de réaliser :

- une étude de perméabilité sur chaque parcelle permettant de connaître les capacités d'infiltration des eaux pluviales, annexée à l'acte notarié ;
- une étude permettant de proposer des solutions techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Les propositions techniques formulées permettant de gérer de façon intégrée les eaux pluviales à la parcelle devront être suivies afin de garantir un avis favorable du service assainissement de SQY lors du dépôt du permis de construire.

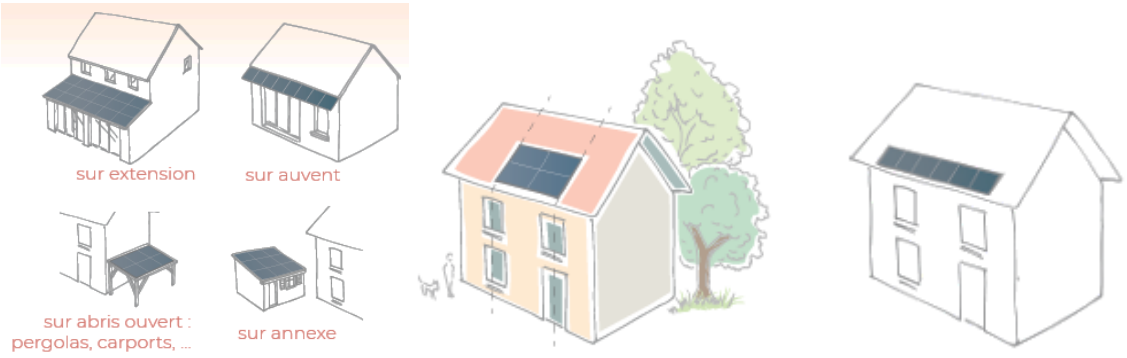
Un dispositif de récupération des eaux de pluie doit être prévu.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition de la façade.

Dispositifs de production d'énergie solaire

En plus des dispositions réglementaires du PLUi, il est demandé que les panneaux solaires respectent la même inclinaison que celle de la toiture en minimisant les surépaisseurs.

Exemples d'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques (Fiche conseil du PNR)



3.3 Recommandations architecturales intérieures

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

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

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

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

Chapitre 4. Traitement environnemental des constructions et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

4.1. Prescriptions paysagères

3.3.1 Traitement des limites

Les clôtures, dispositions générales :

En plus des dispositions réglementaires du PLUi, les règles suivantes s'appliquent :

- Le PVC est interdit ;
- Une ouverture de 15 x 30 cm au niveau du sol sur chaque limite (sur rue, séparative latérale et fond de parcelle) devra être créée pour faciliter les déplacements de la petite faune.

Sur rue

Les clôtures sur rues doivent être composées au 1er tiers d'un muret, d'une hauteur de 60 cm qui servira de base à l'installation d'une clôture grillagée ou un barreaudage à clairevoie, sans dispositif d'occultation, derrière lequel sera plantée une haie, constituée obligatoirement par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale du Parc Naturel Région de la Haute Vallée de Chevreuse, annexée au présent CCCT.

Entre lots et en fond de parcelle

Ces limites doivent être composées d'une clôture grillagée :

- roulée à maille soudée, vert, maille 100x75 mm, d'1m 80 de hauteur,
- implantée en limite de propriété ;
- doublée de plantations arbustives / haies libres / plantes grimpantes, soit linéairement le long de la clôture afin de la masquer, soit sous forme de massifs arbustifs ponctuels, constituées obligatoirement par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale du Parc Naturel Région de la Haute Vallée de Chevreuse, annexée au présent CCCT.

Le grillage de clôture entre chaque lot doit être implanté en limite de propriété (les piquets ne comptent pas) et payées à frais commun. La clôture est donc considérée comme mitoyenne.

Dans le cas où la clôture est posée concomitamment, la clôture est construite à frais commun par les propriétaires des lots contigus. La clôture est alors définie en accord entre les acquéreurs voisins et répond aux prescriptions ci-dessus.

L'acquéreur voisin d'un lot non encore vendu prend à sa charge les frais de construction de la clôture, à charge pour lui de se faire rembourser par son voisin la moitié des frais ainsi générés.
L'acquéreur d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par SQY ne peut, en aucun cas, lui réclamer la moitié du coût d'établissement de la clôture.

4.1.1. Espaces libres et plantations

Pourcentage minimum d'espaces végétalisés par terrain : 60 % avec un minimum de 40 % d'espaces végétalisés de pleine terre et 10 % maximum d'espaces végétalisés complémentaires*.

Le reste des dispositions réglementaires du PLUi s'appliquent.

<u>Espaces libres :</u>

- Les cheminements (piétons, carrossables, techniques) doivent être réalisés avec un matériau perméable.

Gravillon *Dalle alvéolaire* *Pavés à joints enherbés* *Platelage bois*

Exemples de revêtements perméables

Matériau	Piéton	Voiture	Perméabilité
Gravier stabilisé	☑	☑	★★★★
Dalles engazonnées	☑	☑	★★★★★
Pavés drainants	☑	☑	★★★
Béton drainant	☑	☑	★★★★
Stabilisé naturel	☑	⚠	★★★
Sol végétalisé renforcé	☑	⚠	★★★★★

4.2. Traitement environnemental des constructions

La construction devra être réalisée dans le respect de la règlementation RE2020 en vigueur.

Ainsi, l'acquéreur devra se faire accompagner par un bureau d'études spécialisé au moment de la conception du projet et tout au long de la construction afin de s'assurer de la bonne mise en œuvre des prescriptions qui auront été édictées lors de la conception.

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

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

TITRE 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.

Concernant le titre 1, si l'Acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 1.2, SQY le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne le dépôt de la demande de permis de construire et le commencement des travaux, et de 3 mois en ce qui concerne l'achèvement des travaux.

Si 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 ou appliquer les pénalités suivantes :

Manquement	Pénalité
Tout manquement à l'égard du titre 1 :	- Indemnité = 1/1000 du prix de cession HT/semaine de retard
Tout manquement à l'égard des titres 2, 3 et 4 :	- Réparation des éventuels dommages à la charge de l'Acquéreur
	- Mise en conformité vis à vis des présentes à la charge de l'Acquéreur
	- Indemnité = 3/1000 du prix de cession HT/ semaine de retard

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

Il est précisé qu'en cas d'impossibilité de distinguer les responsabilités entre les différents chantiers, SQY pourra appeler tous les acquéreurs de chantiers en cours, ces derniers étant solidaires les uns des autres sans bénéfice de discussion et de division.

Sans préjudice de l'application des pénalités visées ci-dessus, dans le cas où l'Acquéreur et son maître d'œuvre n'ont pas respecté les obligations fixées par SQY il ne pourra pas être reproché à la communauté d'agglomération une absence de contrôle. Les difficultés entre propriétaires voisins seront traitées directement entre eux, sans engagement de la responsabilité de SQY.

4.2 Modifications

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

Tous les frais supplémentaires résultant de souhaits de modification exprimés par l'Acquéreur, seront intégralement à la charge de l'Acquéreur, notamment, les honoraires d'architecte, les levers de plans, etc.

4.3 Litiges - Subrogation

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

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

Etabli sur 34 pages, en 2 exemplaires originaux.

Fait à …….. le …….

Pour Saint Quentin en Yvelines

Lorrain MERCKAERT

Président

Pour les Acquéreurs

[à compléter]

ANNEXES :

N° 1 : Plan d'ensemble de la ZAC

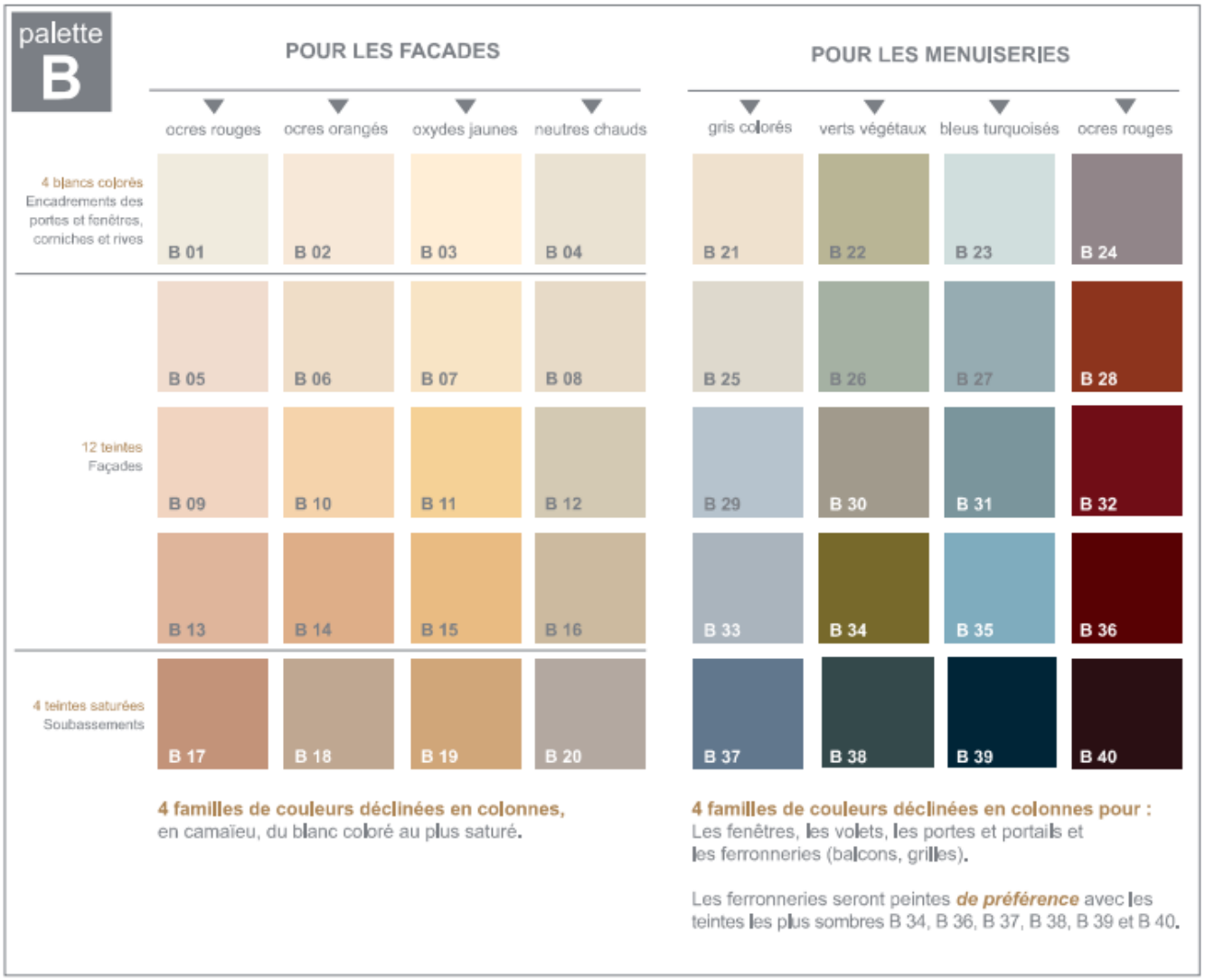
N° 2 : Guide des couleurs et des matériaux du bâti du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

N° 3 : Guide Plantons le Paysage - des plantes locales pour favoriser la biodiversité - Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

N°4 : Délibération n°2008-213 du Conseil Communautaire du 12 février 2009

ANNEXE 1 : Plan d'ensemble de la ZAC

ANNEXE 2 : Guide des couleurs et des matériaux du bâti du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN