

# SQ

Terre d'innovations

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### ELANCOURT / ZAC DES REAUX – LOT D

*7 février 2024*

## Réunion d'information sur la vente aux enchères des premiers terrains

COIGNIERES  
ELANCOURT  
GUYANCOURT  
LA VERRIERE  
LES CLAYES-SOUS-BOIS  
MAGNY-LES-HAMEAUX  
MAUREPAS  
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX  
PLAISIR  
TRAPPES-EN-YVELINES  
VILLEPREUX  
VOISINS-LE-BRETONNEUX

AGORA  
STORE

78 Yvelines  
cla.u.e  
Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement



SAINT  
QUENTIN  
EN YVELINES  
Terre d'innovations

## SOMMAIRE

**Le site et les différents terrains**

**Les modalités de la vente**

**Le parti pris de l'opération**

**Distinguer obligations et recommandations**

**Le planning prévisionnel et rappel des délais**

# ZAC des REAUX – Le site et les différents lots



# Le découpage du Lot D



- 13 parcelles avec cession de droits à bâtir
- 11 parcelles de surface comprise entre 437 et 526 m<sup>2</sup>
- 2 parcelles de surfaces plus importantes (superficie de 800 et 1 051 m<sup>2</sup>)

# Les lots de la 1<sup>ère</sup> phase de vente aux enchères



## Terrain D15 :

- Superficie du terrain : 800 m<sup>2</sup> (30 m de profondeur et 27 m de largeur environ)
- Emprise au sol constructible maximum : 368 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher maximale autorisée : 500 m<sup>2</sup>

# Les lots de la 1<sup>ère</sup> phase de vente aux enchères



## Terrain D12 :

- Superficie du terrain : 477 m<sup>2</sup> (30 m de profondeur et 13,5 m de largeur environ)
- Emprise au sol constructible maximum : 216 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher maximale autorisée : 350 m<sup>2</sup>

# Les lots de la 1<sup>ère</sup> phase de vente aux enchères



## Terrain D11 :

- Superficie du terrain : 484 m<sup>2</sup> (31 m de profondeur et 15,5 m de largeur environ)
- Emprise au sol constructible maximum : 217 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher maximale autorisée : 350 m<sup>2</sup>

## Les modalités de la vente

### Déroulé de la vente aux enchères par le biais de la société AGORASTORE :

- ❖ Etape 1 : Visiter librement les terrains. La visite est obligatoire avant de passer à l'étape 2
- ❖ Etape 2 : Créer un compte AGORASTORE et constituer votre dossier, notamment :
  - Pièce(s) d'identité
  - Justificatifs financiers couvrant l'acquisition et la construction
  - Note de présentation de votre projet
  - Attestation de prise en compte des charges et conditions de la vente par SQY (cadre de PSV, CCCT et CPAUPE)
  - Offre signée
- ❖ Etape 3 : Participer aux enchères
  - Palier minimum de 5000€
  - Possibilité de réaliser des enchères automatiques
  - Possibilité de faire des offres sur plusieurs lots



## Les modalités de la vente

### ❖ Etape 4 : Décision de SQY

L'enchère la plus haute n'est pas assurée de remporter la vente.

SQY apporte une vigilance particulière :

- à la qualité et à la cohérence des projets de construction,
- à la solvabilité des acquéreurs

Le candidat sera définitivement sélectionné par délibération du bureau communautaire de SQY.

SQY se réserve également la possibilité de ne pas poursuivre la vente en cas de dossiers ne satisfaisant pas à ses demandes.

## Les modalités de la vente

### **Le contrat de vente est formé par l'acte de vente, le CCCT et le CPAUPE.**

Un modèle de promesse de vente sera communiqué par SQY préalablement aux enchères.

#### Les points clés :

- Vente limitée aux personnes physiques ou aux SCI familiales
- Destination de logement individuel et affectation en résidence principale obligatoire (respectivement 10 et 5 ans à compter de la DAACT)
- Interdiction de vente avant l'achèvement de la totalité des constructions, sauf accord de SQY
- Dépôt du PC après autorisation expresse de SQY, conformément au pré-PC
- Conditions suspensives principales :
  - Obtention des permis de construire définitif
  - Obtention des financements
  - Absence de surcoût lié à la pollution ou à la nature des sols supérieur à 10% du prix de vente

## Le parti pris de l'opération

Une opération de maisons individuelles **exprimant la diversité des formes et des écritures architecturales**, qualitatives et innovantes

### Principes de base :

- S'inscrire dans une **démarche partenariale** avec SQY et le CAUE 78, garant de la vision initiale d'ensemble
- Conjuguer **diversité** et **cohérence** entre les constructions
- Des espaces extérieurs favorisant l'**intimité des habitants**
- Des **maisons évolutives**
- Des **plans intérieurs de qualité** favorisant le confort

# Le parti pris de l'opération

S'inscrire dans un partenariat avec **SQY** et le **CAUE 78**, garant de la vision initiale d'ensemble



Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines

## Qui sommes-nous?

Une association d'intérêt public présente dans chaque département, aux statuts définis par la loi sur l'architecture de 1977, avec un financement dédié issu de la part départementale de la taxe d'aménagement.

Nos champs d'intervention

- architecture
- urbanisme
- paysage
- environnement

Nos missions principales

CONSEILLER / INFORMER / ACCOMPAGNER / FORMER / SENSIBILISER / CONCERTER

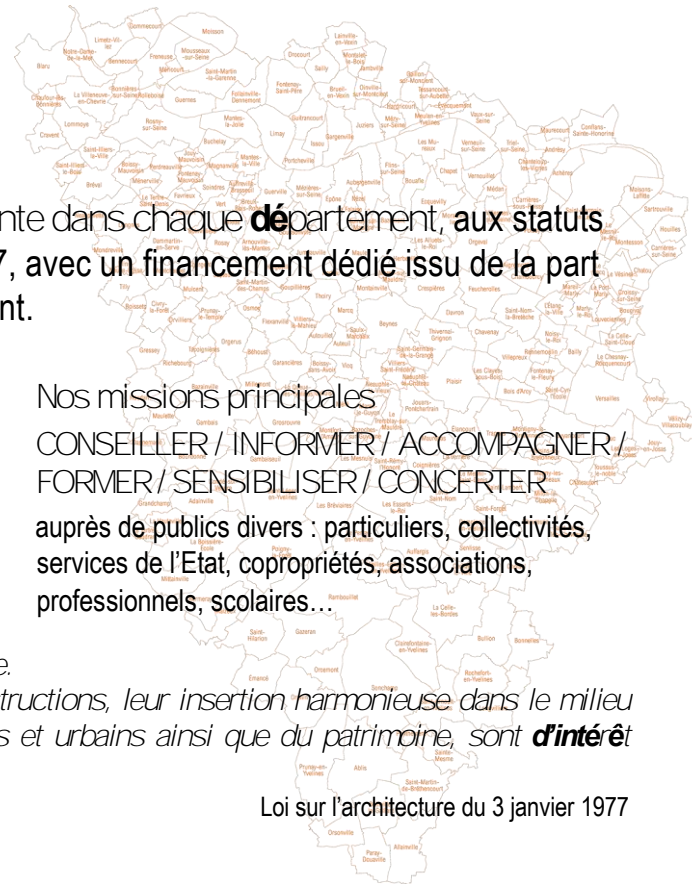
auprès de publics divers : particuliers, collectivités, services de l'Etat, copropriétés, associations, professionnels, scolaires...

« L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels et urbains ainsi que du patrimoine, sont d'intérêt public. »

Loi sur l'architecture du 3 janvier 1977

Site : [www.caue78.fr](http://www.caue78.fr)



## Le parti pris de l'opération

### L'accompagnement par le CAUE 78 :

- une fois le maître d'œuvre ou le constructeur désigné par l'acquéreur, le CAUE 78 accompagnera la conception du projet dans la perspective du dépôt de demande de permis de construire
- cet accompagnement prendra la forme de deux entretiens collectifs : (acquéreurs, maîtres d'œuvre ou constructeurs, et CAUE 78) pour orienter et accorder les projets, afin de s'assurer du respect du CCCT et de la philosophie initiale du lot D

## L'accompagnement de SQY et du CAUE 78

- Un accompagnement permettant les échanges avec SQY, le CAUE 78 et les autres acquéreurs, futurs voisins = des constructions cohérentes les unes avec les autres
- Pour s'assurer que les projets soient recevables, avant tout dépôt de PC, un pré-PC. Des modifications pourront être demandées
- Un accord de SQY nécessaire pour déposer le PC définitif
- Une coordination inter-chantier pilotée par SQY et son prestataire pour garantir la bonne tenue des chantiers

## Le parti pris de l'opération

Une opération de maisons individuelles **exprimant la diversité des formes et des écritures architecturales**, qualitatives et innovantes

Trois documents pour guider la conception de chacune des maisons :

- le PLUi
- les obligations imposées (CCCT)
- les recommandations et prescriptions (CPAUPE)

## Zonage **UR1b19**

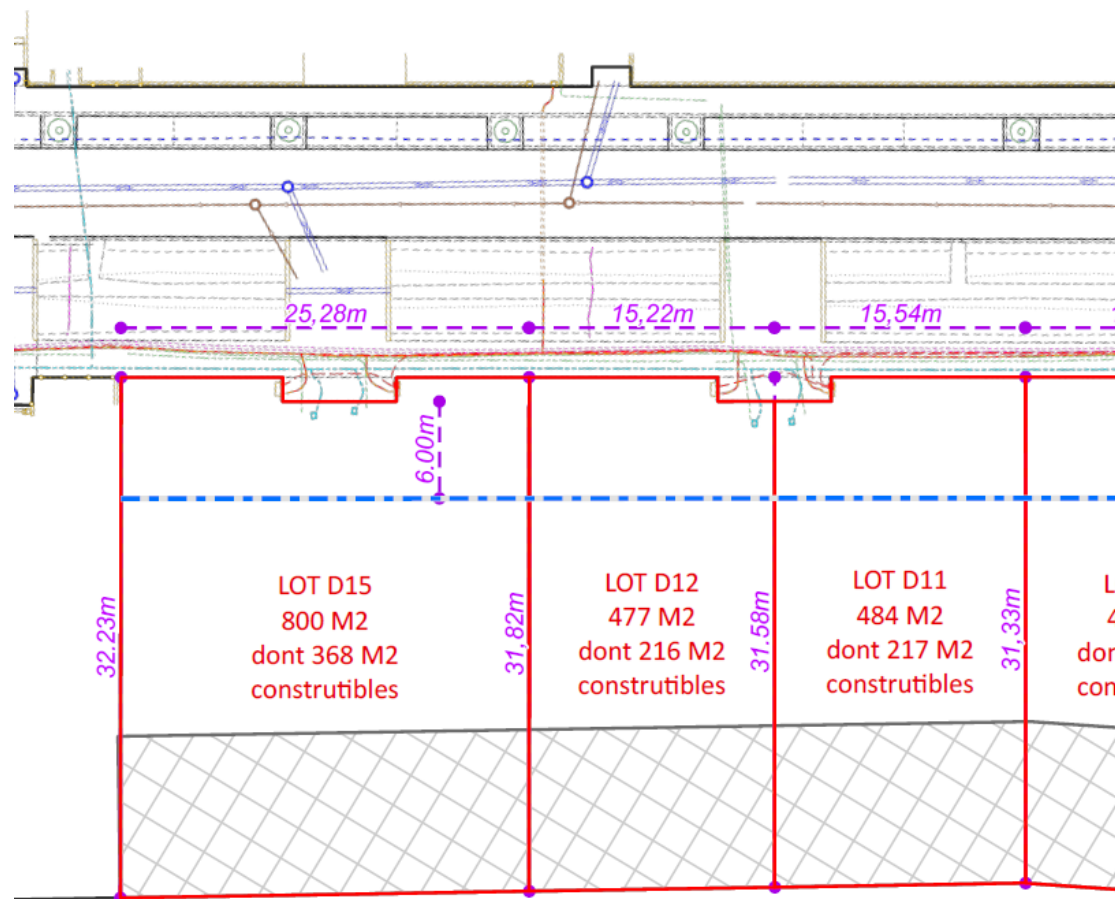
- vocation résidentielle
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit retrait d'1 m minimum
- emprise au sol maximale de 80% de la surface du terrain
- pourcentage minimum d'espaces végétalisés : 25% dont 15% de pleine terre minimum
- hauteur maximum théorique de la construction : 19 m



## Les obligations du CCCT

### Implantations :

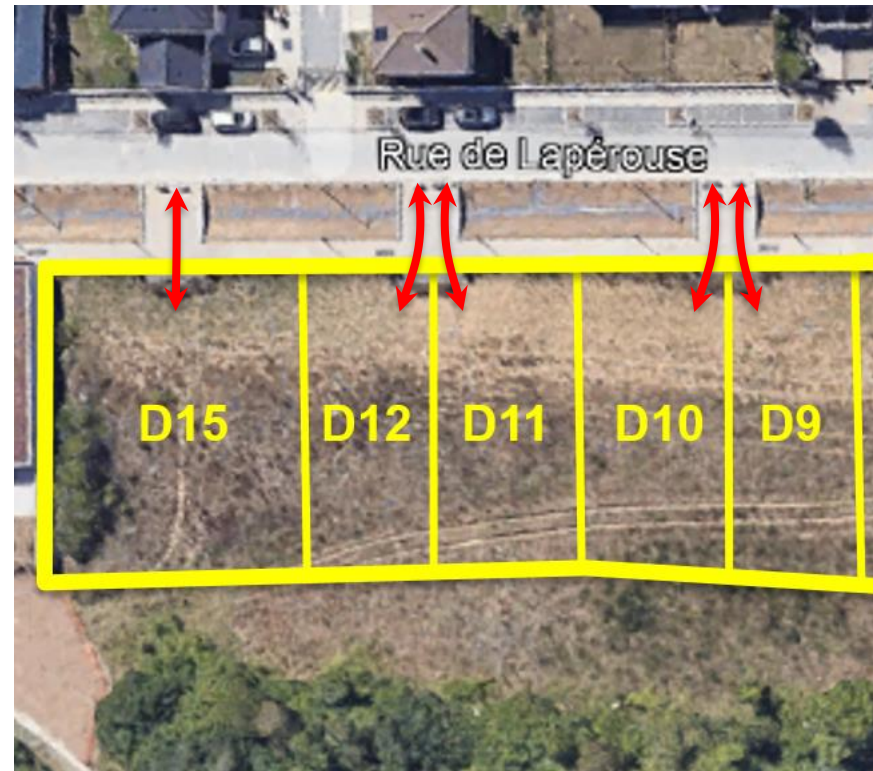
- recul de 6 m au moins en front de rue
- bande inconstructible de 10 m en fond de parcelle



## Les obligations du CCCT

### Accès et stationnement :

- Les ponceaux (individuels ou mutualisés) sont définitifs
- Le stationnement des véhicules se fera dans le prolongement des ponceaux dans la bande de 6 m de retrait minimum
- Deux stationnements minimum sont à prévoir



## Les obligations du CCCT

### Composition des façades :

- traitement architectural soigné
- volumes simples

### Matériaux, enduits, peintures, lasures, vernis et bardages :

- l'utilisation de plusieurs matériaux est possible (enduits, bardage bois et zinc par exemple) mais une unité d'ensemble sera recherchée
- bardage et volets PVC interdit

### Toitures :

- toitures à quatre pentes interdites
- la pente sera limitée à 40°



## Les obligations du CCCT

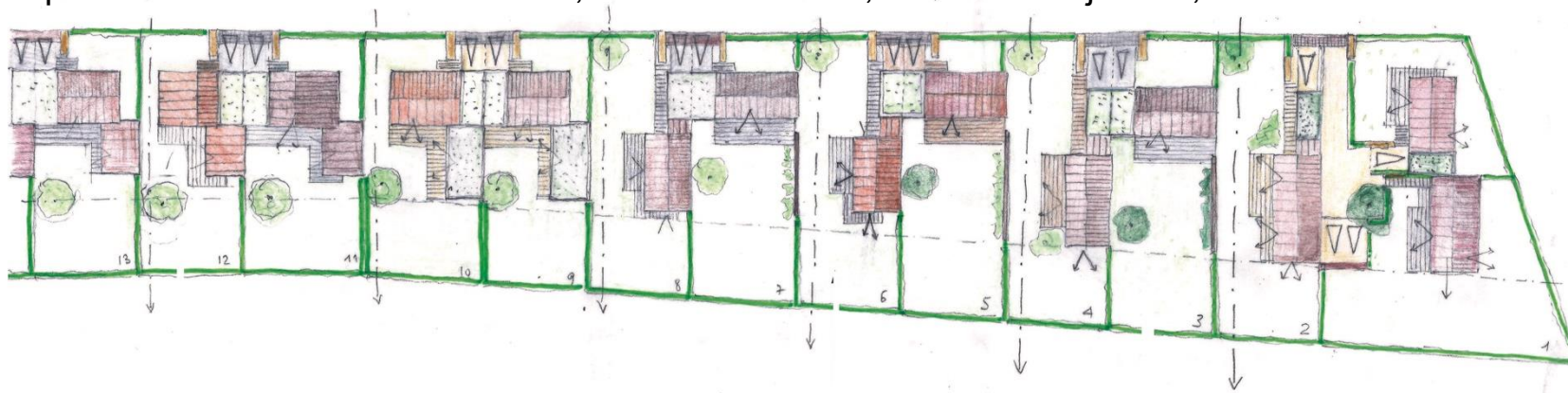
### Traitement des limites :

- sur rue : muret (1/3 de la hauteur) et clôture grillagée. Une haie sera plantée derrière
- entre les lots :
  - = clôture grillagée à maille souple d'1m20 maximum et plantations arbustives/haies
  - = pares-vues possibles mais prévus dès l'origine du projet et matérialisés au dossier PC
- réalisation à frais commun par les propriétaires des lots contigus



## Les préconisations du CPAUPE

Implantations suivant la configuration de la parcelle, en préservant une cohérence sur rue, la vue sur la forêt, l'intimité des jardins, l'ensoleillement



*par exemple :*

**Bernes-sur-Oise (95)**

Architecte : Augustin Faucheur

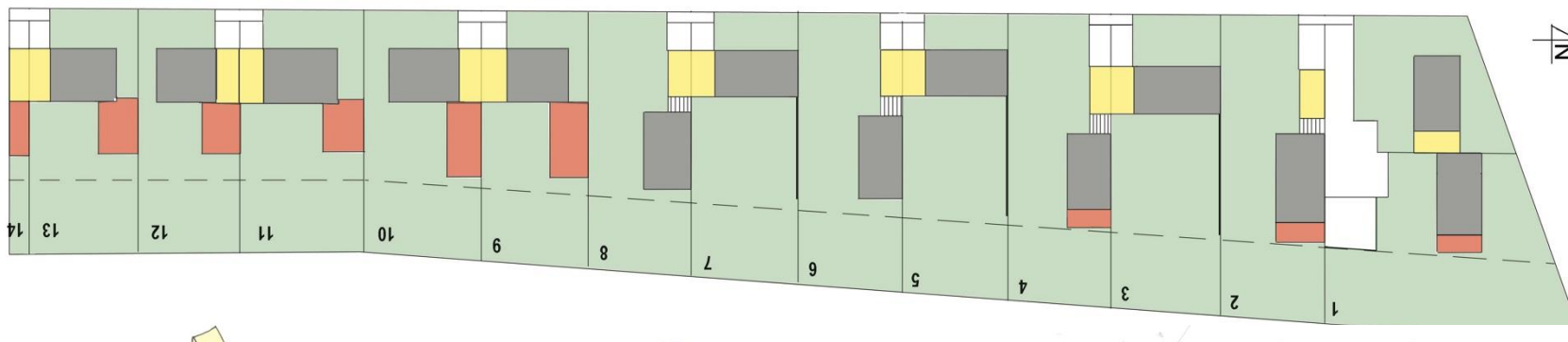
Photo Clément Guillaume



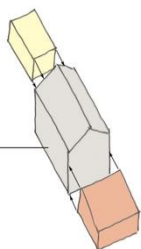
# Les préconisations du CPAUPE

## Créer une unité d'ensemble

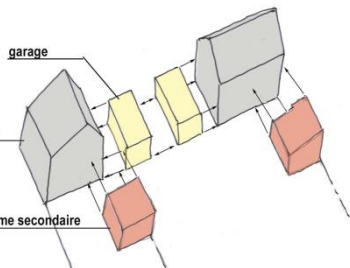
Maintenir une vision d'ensemble, qui permette de combiner **cohérence et diversité**



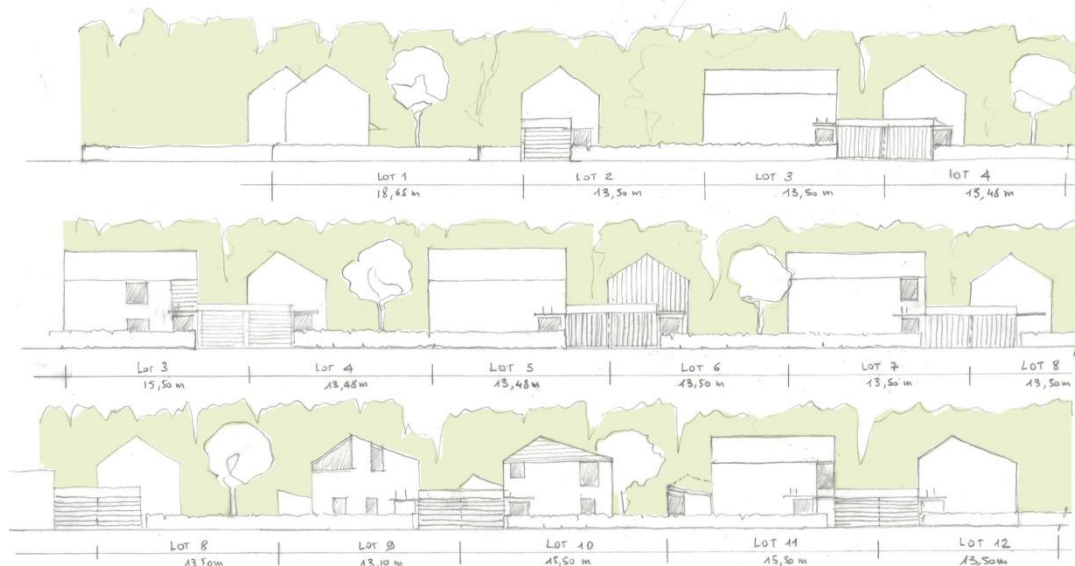
Volume principal type longère



Volume principal type L



Volume secondaire



## Les préconisations du CPAUPE

### Des espaces extérieurs favorisant l'intimité des habitants

L'implantation du bâti définit les relations visuelles / la création de zones d'intimité.  
Plusieurs variations sont possibles, mais la recherche d'intimité doit être le principe de base

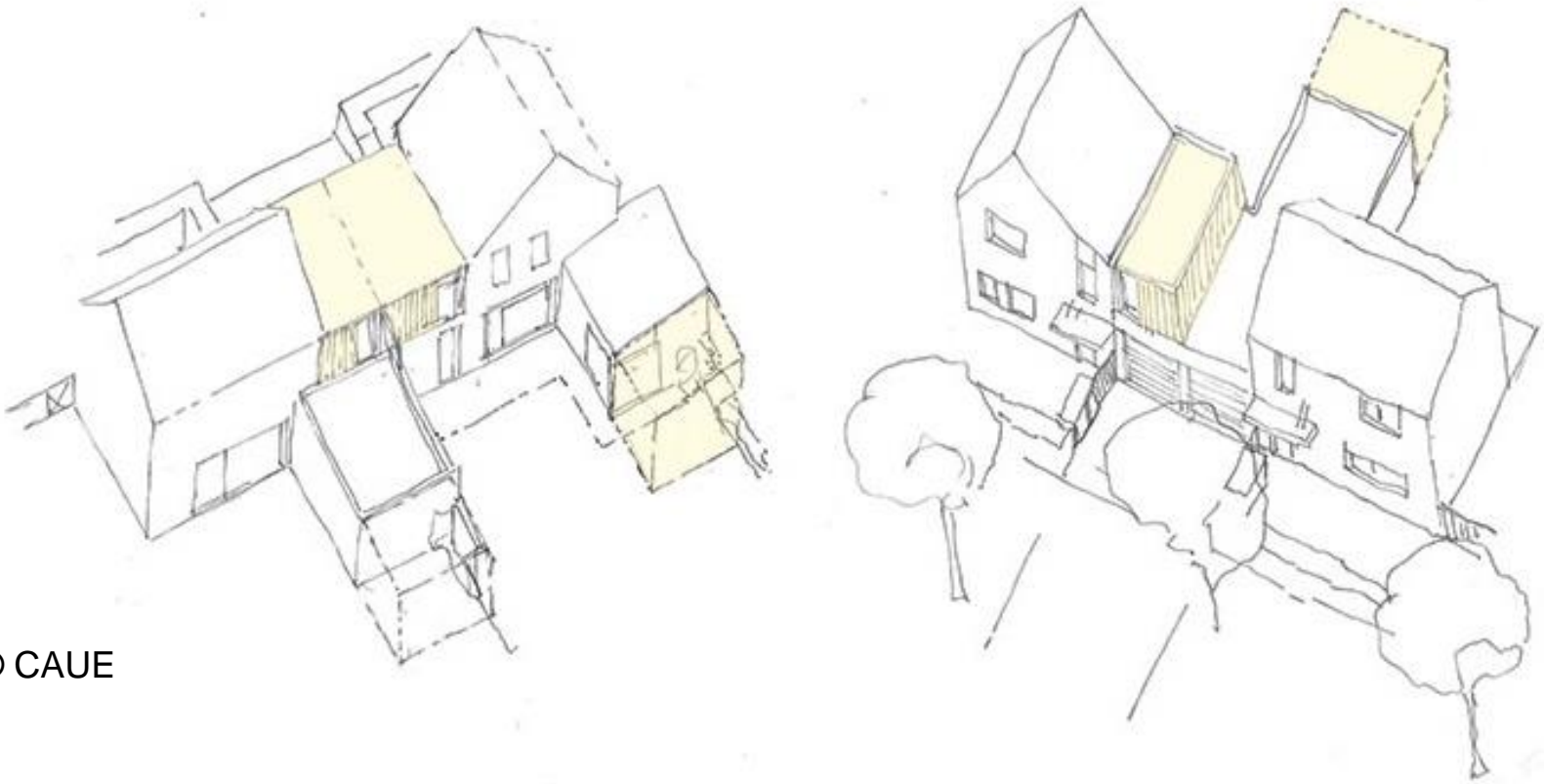


Proposition d'implantation, par le CAUE

# Les préconisations du CPAUPE

## Des maisons évolutives et des volumes capables

Intégrer, dès la conception du projet,  
la possibilité d'évolution ultérieure, par extension ou surélévation



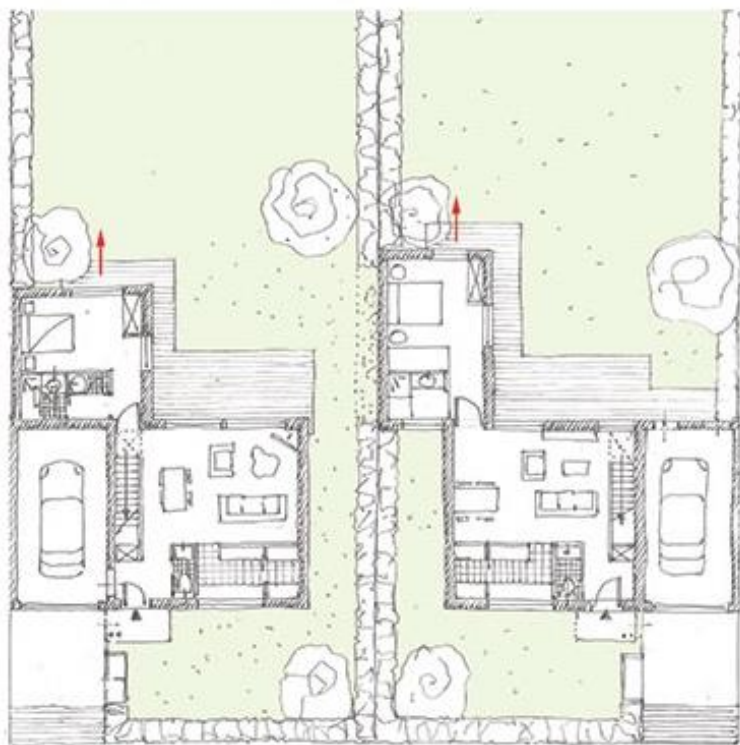
© CAUE



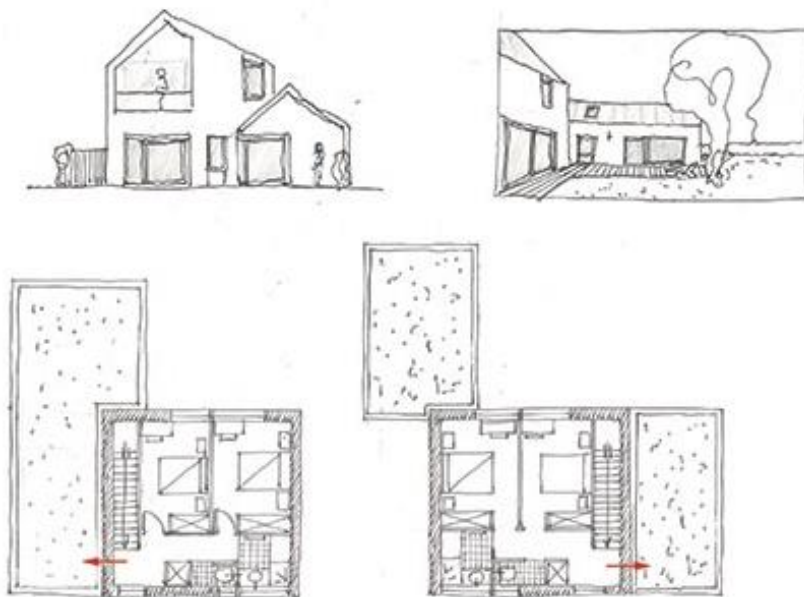
# Les préconisations du CPAUPE

## Des plans intérieurs de qualité favorisant le confort

Les plans intérieurs seront conçus en proposant un espace adapté à tous les usages, intégrant les notions de vue et d'ensoleillement mais aussi de transition du « public » au « privé »

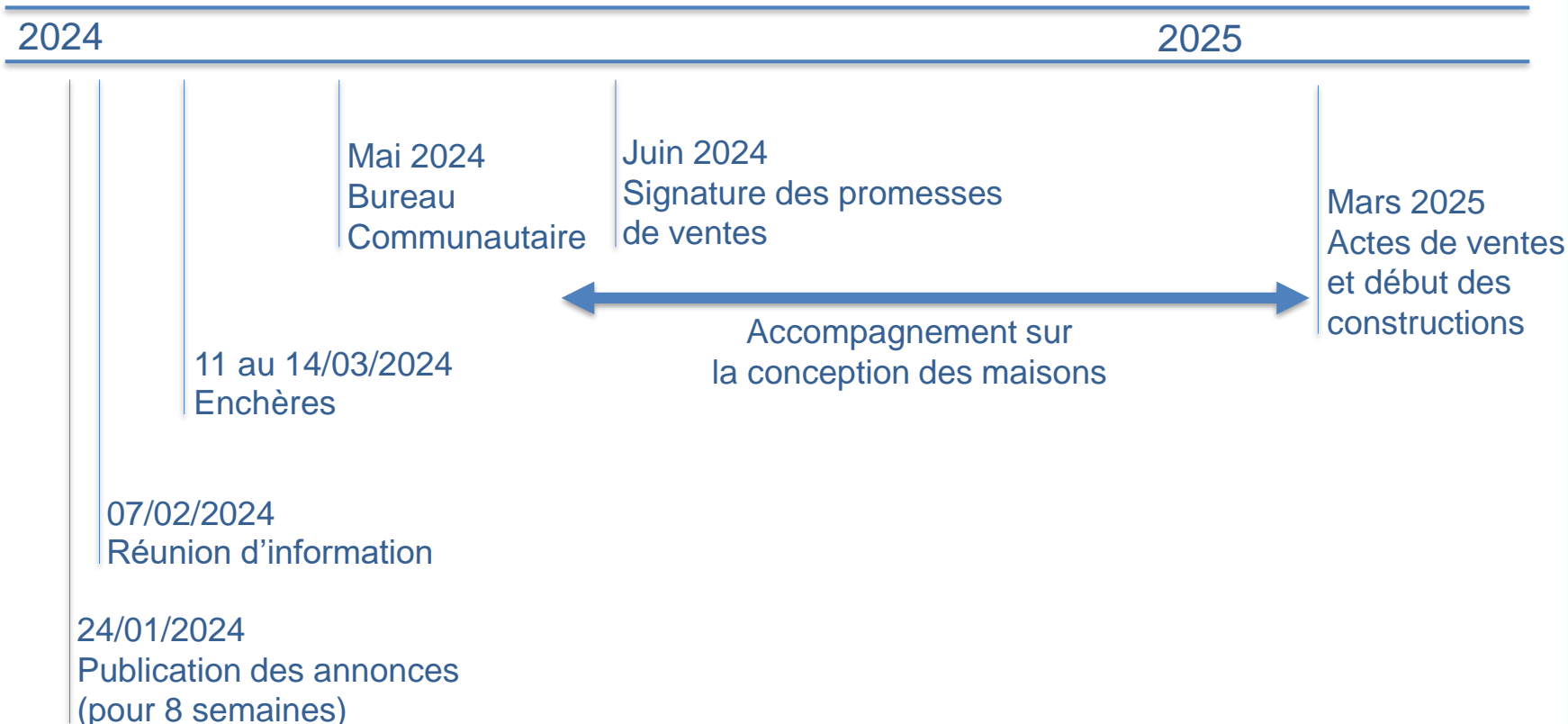


REZ DE CHAUSSEE :



ETAGE

# Planning prévisionnel de déroulement de la consultation



## Rappel des délais à respecter

- Durée maximum de la promesse de vente : 12 mois (prolongation automatique de 3 mois maximum en cas d'absence de financement)
- Délai maximum pour déposer un PC à compter de la promesse de vente : 8 mois
- Délai maximum pour ouvrir le chantier à compter de l'acte de vente : 6 mois
- Délai maximum pour achever les travaux à compter de l'ouverture du chantier : 24 mois

Exemple : pour un acquéreur sélectionné en avril 2024 :

- une promesse pourra être signée en juin 2024
- un PC devra être déposé au plus tard en février 2025
- l'acte de vente devra être signé au plus tard en juin 2025 (hors prolongation)
- le chantier devra démarrer au plus tard en janvier 2026 (hors prolongation)
- le chantier devra s'achever au plus tard en janvier 2028 (hors prolongation)

→ Contact Agorastore : [el-hassouni@agorastore.fr](mailto:el-hassouni@agorastore.fr)  
06 99 35 60 38