

## FOIRE AUX QUESTIONS

### ELANCOURT / ZAC DES REAUX / LOT D / 1<sup>ère</sup> PHASE DE COMMERCIALISATION

---

#### • **Quel contenu est attendu pour la notice explicative du projet ?**

Ce document a pour objectif d'expliquer votre projet. Il s'agira ainsi de décrire votre besoin et la façon avec laquelle vous souhaitez y répondre à travers cette future construction. Cette notice doit aussi permettre d'en savoir plus sur le profil de l'acquéreur potentiel, les démarches déjà engagées et les contacts pris avec d'éventuels constructeurs ou maîtres d'œuvre. Il peut donc s'agir d'un simple texte. Celui-ci peut éventuellement être complété par tout document, notamment graphique (plans, croquis, images de références présentant l'esprit voulu pour la future construction) que l'acquéreur juge nécessaire ou pertinent.

Cette notice pourra permettre de distinguer les projets les uns des autres.

#### • **Le terrain est-il viabilisé pour le réseau internet ?**

Des fourreaux ont été prévus jusqu'aux murets techniques en limite de propriété pour un raccordement depuis les armoires télécoms sur le domaine public. Il appartiendra à chaque acquéreur de réaliser le tronçon de génie civil jusqu'à son habitation. Lorsque le futur propriétaire de chaque lot fera sa demande de raccordement auprès d'un opérateur, ce dernier pourra utiliser les fourreaux déjà réalisés à cet effet pour faire passer la fibre.

#### • **Est-il possible de construire un carport dans la bande de 6m prévue pour le stationnement ?**

Un carport est considéré comme une construction : « *tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit son affectation (édifié de manière temporaire ou non)* ». Toute construction étant interdite dans la bande de 6m en front de rue, un carport sera interdit et devra être implanté au-delà des 6 premiers mètres.

#### • **Pourquoi le stationnement en sous-sol est-il interdit?**

Dans un souci de cohérence avec les constructions de la ZAC, il a été souhaité de ne pas avoir de rampe d'accès en souterrain visibles depuis le domaine public. Les sous-sols, sans rampe d'accès depuis l'extérieur, sont autorisés.

#### • **Dans quelle mesure le terrain est-il piscinable?**

Une piscine étant considérée comme une construction, sa construction sera possible hors de la bande des 10 m en fond de parcelle. Par ailleurs, il conviendra de tenir compte des conditions des articles U7 et U8 du règlement du PLUi concernant la distance à respecter par rapport aux limites séparatives et à la distance entre les constructions d'un même terrain.

Par exemple, la distance par rapport à la construction principale (maison) devra être d'au moins la moitié de la hauteur de la façade de celle-ci, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m.

A noter, si la superficie de la piscine est inférieure à 40m<sup>2</sup>, une simple déclaration préalable sera nécessaire. Au-delà, une demande de permis de construire devra être déposée.

Cette bande de 10 m en fond de parcelle pourra en revanche accueillir la construction d'un abri de jardin dans la mesure où celui-ci respecte la définition suivante : « *les abris de jardins sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 m, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m<sup>2</sup> et ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage* ».

• **Sera-t-il possible de créer de nouveaux accès aux terrains, en plus des accès existants ?**

Il ne sera pas possible de créer de nouveaux accès aux terrains, les ponceaux existants et raccordés aux espaces publics devant demeurer les uniques accès aux futures constructions.

• **Le double garage est interdit dans la largeur de la parcelle, est-il possible de créer un double garage en enfilade?**

Un double garage en enfilade est possible. Il nécessitera la réalisation de places commandées.

• **Pourquoi ne pas avoir proposé des maisons sur plans plutôt qu'un cahier des charges ?**

Le cahier des charges a l'avantage de donner un cadre sans imposer une vision figée des futures constructions. Ainsi, il doit permettre de concilier liberté des futurs acquéreurs, cohérence et qualité des futures constructions.

• **Est-il possible de construire un mur en briques pour la séparation entre deux parcelles ?**

La tôle, le fil barbelé, les claustras, canisses ou encore les parpaings non enduits sont interdits. Les clôtures (qu'elles soient constituées de mur, palissade ou pare-vue) devront présenter une cohérence d'aspect avec la construction et être conçu avec simplicité. L'utilisation du bois est fortement recommandée. Il est également préconisé de penser le positionnement des pare-vues dès la conception du projet et de les accompagner d'une haie plantée. Le choix du type de pare-vue et de clôture devra obligatoirement résulter d'un accord entre les deux propriétaires concernés.

• **Existe-t-il des restrictions sur l'ossature des constructions? (dans le cas d'un container par exemple)**

Les revêtements de façades devront être globalement cohérents avec les constructions voisines (à l'échelle du lot D mais également vis-à-vis des autres constructions existantes le long de la rue de Suffren). Si une construction est basée sur l'utilisation de containers, il sera obligatoire de prévoir un bardage pour respecter le cadre général. La tôle du container ne pourra être laissée à nu.

• **Les lots constituent-ils un lotissement ?**

Le découpage des lots a permis d'éviter la création d'espaces communs aux différentes parcelles, lesquels auraient pu entraîner la création d'un lotissement afin d'en assurer la gestion. Dans le cas présent, les voies et accès relèvent du domaine public. Les lots sont donc totalement indépendants.

• **Quel est l'impact sur l'acte de vente de l'absence d'obtention d'un permis de construire ?**

L'obtention d'un permis de construire définitif, c'est-à-dire purgé de tout recours, constitue une condition suspensive de la promesse de vente. Cela signifie que le défaut d'obtention d'une autorisation de construire empêchera la signature de l'acte de vente. Dans ce cas, l'indemnité d'immobilisation versée lors de la promesse de vente sera restituée, sauf en cas de manquement de l'acquéreur dans ses obligations.

Le travail préalable avec les équipes de SQY et du CAUE sur la conception du projet doit permettre de limiter ce risque de refus et/ou de recours.

- **Comment est-il possible de traiter le sujet des co-visibilités avec les lots voisins qui ne font pas encore l'objet d'une commercialisation (par exemple, la limite nord du lot D11) ?**

L'objectif de SQY est d'engager les phases suivantes de commercialisation selon un rythme régulier et un décalage de quelques mois seulement par rapport à la première phase de sorte que les futurs acquéreurs pourront tout de même échanger pendant leurs phases de conception respectives.

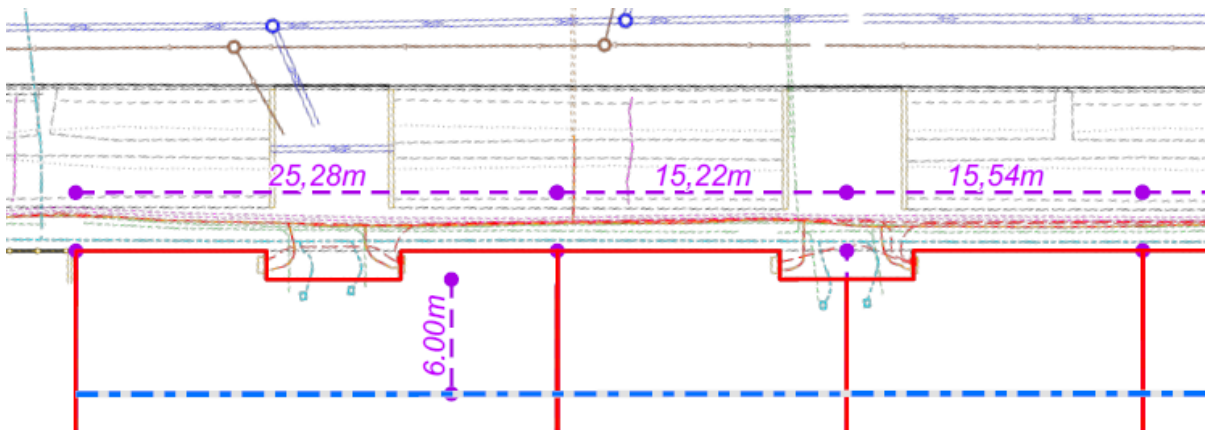
- **Les séances d'accompagnement avec le CAUE seront-elles collectives ? A quel moment se tiendront-elles ?**

Ces séances seront individuelles. Elles devront nécessairement associer le futur acquéreur, son constructeur ou maître d'œuvre, et le CAUE. Elles se dérouleront après la désignation des acquéreurs à l'issue des enchères.

Des séances collectives pourront également se tenir.

- **Où commence la bande de 6m en front de parcelle ?**

La bande des 6 m est calculée à partir du décroché du futur portail.



- **L'installation de panneaux solaires est-elle possible ? La végétalisation des toitures terrasses est-elle obligatoire ?**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire ou renouvelable sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Conformément au PLUi, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

- **Quelles contraintes pour l'installation en façade des dispositifs de type extracteurs de clim ou de pompe à chaleur ?**

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades latérales et arrières, devront être traités avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle. Ainsi, les ouvrages techniques devront être parfaitement intégrés à la façade et ne devront pas représenter une gêne potentielle pour le voisinage.