

**COMMUNE DE VULAINES-SUR-SEINE**

**77870**



**CAHIER DES CHARGES**

**VENTE PAR APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE**

**Terrain à bâtir de 5 311 m<sup>2</sup>**

**34 rue de la République**

**parcelles cadastrées**

**AL 82 de 4 064 m<sup>2</sup> appartenant à la commune de Vulaines-sur-Seine**

**AL 81 de 684 m<sup>2</sup> appartenant à M. Dugornay**

**AL 84 de 563 m<sup>2</sup> appartenant à M. Guillory**

# SOMMAIRE

**ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION**

**ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DU BIEN PROPOSÉ**

**ARTICLE 3 – MODALITÉS DE LA CONSULTATION**

**ARTICLE 4 – DEROULEMENT DE LA CONSULTATION**

**ARTICLE 5 - CONTACTS**

**ARTICLE 6 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**ANNEXES**

### **Préambule**

*La Commune de Vulaines-sur-Seine possède un terrain nu situé 34 rue de la République, parcelle cadastrée AL 82 d'une surface de 4 064 m<sup>2</sup>.  
(cf. plan cadastral en annexe).*

*Ce terrain est à bâtir et libre de toute occupation.*

*Ce terrain est inclus dans une unité foncière comprenant deux autres parcelles appartenant à des propriétaires privés cadastrées AL 81 et AL 84.*

*L'ensemble est régi par le PLU modifié (cf l'OAP n°3).*

### **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2023, la Commune a décidé d'organiser une consultation en vue de vendre le bien communal concerné.

Le présent règlement ne constitue ni une offre, ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cette consultation n'engage en aucune manière la Commune de Vulaines-sur-Seine à signer un acte authentique ou une promesse, dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne seraient pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

Les offres d'achat qui seront émises dans le cadre de la présente mise en vente de bien immobilier n'engageront définitivement la commune qu'après délibération du Conseil Municipal dans les conditions définies ci-dessous.

Celles-ci ne seront soumises à l'approbation du Conseil Municipal qu'au cas où elles seront estimées pertinentes au regard du marché immobilier en termes de conditions financières, de solvabilité et de crédibilité.

Aucune disposition législative ou réglementaire n'impose à la commune de Vulaines-sur-Seine de procéder à des mesures de publicité ou de mise en concurrence en cas de vente de biens immobiliers relevant de son patrimoine privé.

Selon les articles L3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques et L3213-2 du code général des collectivités territoriales, toute cession d'immeuble par une commune donne lieu à une délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le Conseil Municipal délibère au vu de l'avis de France Domaine.

La base de la procédure est constituée du présent cahier des charges contenant les conditions de vente et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives au bien ainsi que du PLU modifié en date du 29 juin 2023 de la commune de Vulaines-sur-Seine.

Cette mise en vente concerne le bien décrit à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DU BIEN PROPOSÉ**

Sur la Commune de Vulaines-sur-Seine, 34 rue de la République, un ensemble de parcelles de terrain constituant une unité foncière comprenant les parcelles cadastrées AL 81, AL 82 et AL 84, pour 5 311 m<sup>2</sup> dans le centre ancien du village, pouvant accueillir des constructions.

Au regard du PLU approuvé le 29 juin 2017, révisé le 10 décembre 2020 et mis en compatibilité le 23 septembre 2021, modifié le 29 juin 2023, ce terrain est situé en **zone AU**.

**Le terrain, objet du présent appel public à la concurrence, comprenant les 3 parcelles dont 2 appartiennent à des propriétaires privés est régi par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 du PLU.**

**L’OAP n°3 a pour objectifs :**

- ❖ **Assurer un projet cohérent avec le contexte urbain et paysager,**
- ❖ **Proposer une entrée de ville de qualité et bien définie,**
- ❖ **Maintenir une identité végétale forte,**
- ❖ **Prendre en compte la topographie du site en particulier pour la gestion des eaux pluviales.**

**Les candidats devront respecter les principes d’aménagement tels que détaillés dans l’OAP n°3. L’attention des candidats est appelée sur deux points particulièrement importants :**

- ❖ **l’approche bioclimatique du projet.**
- ❖ **Le programme attendu est de 8 à 10 logements individuels.**

## **ARTICLE 3 – MODALITÉS DE LA CONSULTATION**

### **3.1 – Candidats**

Lorsque les mesures de publicité auront été effectuées par annonce sur le site internet de la Commune de Vulaines-sur-Seine et par la mise à disposition du présent dossier consultable en Mairie, toute personne physique ou morale pourra déposer son offre dans les conditions prévues dans le présent document selon les formes et les délais prescrits.

La procédure est ouverte à toute personne physique ou morale présentant les garanties de solvabilité requises. Elle est également ouverte à tout groupement solidaire de promoteurs.

Les candidats doivent présenter une offre permettant d’apprécier la solidité de leur dossier, leurs références et leur motivation.

Dans le cas d’un groupement, les candidats devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du programme et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi et le respect des engagements pris envers la commune de Vulaines-sur-Seine.

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et doivent produire à l’occasion de leur réponse, les éléments d’information suivants :

### **Pour les candidats personnes physiques :**

- Identité complète : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, fax, nationalité, profession.

### **Pour les candidats personnes morales :**

- Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- Dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées,
- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- Quitus fiscal,
- Surface financière ; chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années,
- Une copie, certifiée conforme, des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente.

## **3.2 - CONDITIONS DE PARTICIPATION**

La participation à la procédure implique l'acceptation sans réserve d'aucune sorte de toutes les conditions fixées par la commune de Vulaines-sur-Seine dans le présent cahier des charges.

Chaque candidat aura la possibilité de s'associer avec tout partenaire de son choix, sous la réserve expresse que ce ou ces partenaires prennent les mêmes engagements et que les différentes personnes physiques ou morales du groupement ainsi constitué soient solidaires.

## **3.3 - INFORMATION DES CANDIDATS**

En sus des informations figurant dans le présent cahier de procédure, les candidats pourront procéder à toutes les investigations qu'ils estimeront nécessaires et suffisantes pour établir leur offre en toute connaissance de cause sous réserve qu'elles ne portent pas préjudice à la commune de Vulaines-sur-Seine.

Les candidats renoncent par avance à rechercher la responsabilité de la commune de Vulaines-sur-Seine quant à la qualité et/ou l'exhaustivité de l'information communiquée.

A noter : tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration du projet en vue de l'acquisition de l'immeuble que le candidat pourrait avoir à supporter, y compris pour la recherche d'éléments d'information complémentaires à la documentation remise ou à sa vérification, resteront définitivement à sa seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure.

## **3.4- Composition du dossier à fournir par les candidats**

S'agissant d'un terrain à bâtir, les candidats détailleront, au travers de supports de leur choix, le projet envisagé : plans, projection des futures constructions avec insertion dans le site, nombre de constructions, de places de stationnement...et tout élément permettant d'apprécier au mieux le projet y compris sur le plan bioclimatique.

Le montage financier de l'opération, le calendrier prévisionnel et les plans de financement devront être explicites et lisibles.

Outre les documents figurant à l'article 3.1, le candidat doit fournir une proposition contenant les données suivantes :

### **A - Données juridiques**

La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le ou les biens présentés à la vente, **aux conditions fixées dans le présent cahier des charges, qu'il s'engage à respecter dans leur ensemble.**

L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

Le candidat doit expressément manifester dans son offre sa volonté de signer l'acte de vente, dans le respect du calendrier établi.

### **B Données financières**

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- 1/ le montant du prix d'achat exprimé en euro et en valeur nette de tout droit ou taxe
- 2/ les modalités de financement de l'opération et notamment :

- le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition ;
- le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement ;
- le nom et les coordonnées du responsable chargé du dossier de financement au sein de l'établissement bancaire ;
- le détail des garanties financières et immobilières mises en place

Le paiement du prix doit être effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le candidat retenu acquittera au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais, et tout émolument des notaires se rapportant à la vente.

Le candidat doit faire son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

### **C Programmation envisagée**

Les candidats ou groupements de candidats pourront proposer, au maximum, deux montages différents présentant le programme développé sur le site.

Ils fourniront une note écrite explicative (maximum 10 pages A3 couleur) présentant des textes et croquis nécessaires à la compréhension du projet décrivant :

- la présentation et la justification du parti architectural et d'aménagement de l'ensemble immobilier,
- les liens avec l'environnement urbain,
- les solutions techniques et les matériaux envisagés en conformité avec les prescriptions du présent cahier des charges, du PLU de la commune de Vulaines-sur-Seine (cf OAP n°3) et de la note technique élaborée par le Cabinet Mosaïque.

Ce dossier devra outre la version papier être transmis sur clé USB.

## **D Des renseignements d'ordre général**

Un dossier de présentation générale du porteur du projet précisera son organisation interne, ses éventuelles filiales ou son groupe de rattachement.

## **E Des références par rapport au projet**

Le candidat présentera sous forme de photos et plans les références significatives par rapport au projet en question, en y incluant les exemples ou expériences similaires qu'il a déjà réalisés.

Les candidats pourront assortir leurs offres de conditions suspensives dans leur intérêt particulier notamment en vue de l'obtention d'une offre de prêt ou d'autorisations d'urbanisme.

Les éventuelles conditions suspensives devront être listées de manière claire et exhaustive.

Dans la mesure où le preneur souhaite se prévaloir de ce type de condition suspensive, un calendrier devra être annexé à la proposition, faisant mention notamment des jalons dans la démarche de levée de ladite condition.

Il sera veillé au strict respect des échéances.

Les attestations sur l'honneur mentionnées à l'article 3.1 seront jointes au dossier.

## **ARTICLE 4 - Déroulement de la consultation**

### **4.1 - Publicité**

Les mesures de publicité sont les suivantes :

- mise en ligne du dossier complet sur le site internet de la Commune de Vulaines-sur-Seine,
- dossier consultable en Mairie.

### **4.2- Remise des offres**

La réception des offres, contre récépissé, pourra s'effectuer directement en Mairie, la date limite étant fixée au **jeudi 30 novembre 2023 à 12H00.**

(libeller l'adresse comme indiqué ci-dessous).

L'offre pourra également être transmise par courrier en recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante (libeller l'adresse comme indiqué ci-dessous) :

**Monsieur le Maire de  
Vulaines-sur-Seine  
6 rue Riché 77870 Vulaines-sur-Seine**

*Dossier de candidature  
Vente par A.P.C  
- Terrain République -  
**NE PAS OUVRIR CE PLI***

Les dossiers seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats. La Commune ne pourra en aucune manière être tenue pour responsable du dépassement du délai de remise des candidatures. Les frais de transport seront à la charge des candidats.

L'envoi des dossiers de candidature par seul courrier électronique est exclu et ne pourra faire l'objet d'un récépissé de dépôt.

Le non-respect des délais indiqués ci-dessus entrainera l'exclusion du candidat à l'appel à candidature.

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

Il en est de même pour les dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents visés aux articles 3 et 4.

## **DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LE CANDIDAT**

L'offre de contracter, qui comprend les éléments essentiels du contrat, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de la commune de Vulaines-sur-Seine, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

### **4.3- Jugement et acceptation d'une offre**

Il est ici acté que toute offre remise en dehors du délai fixé à l'article 4.2 ci-dessus sera considérée comme nulle et ne sera pas étudiée.

Les plis contenant l'offre d'achat seront ouverts lors de la tenue d'une Commission ad hoc créée spécifiquement à cet effet qui aura été désignée préalablement par le Conseil Municipal, elle pourra être assistée de Madame la Secrétaire Générale et du technicien urbaniste en charge du dossier.

Seuls les élus pourront prendre part au vote.

Si elle le juge nécessaire, la Commission demandera toutes les précisions complémentaires pour apprécier les offres remises.

La Commission pourra notamment, le cas échéant, organiser avec les candidats une réunion de présentation et de concertation et/ou procéder à une ou plusieurs auditions des équipes préalablement à la présentation finale au Conseil Municipal.

Une seconde réunion sera éventuellement organisée si les dossiers ouverts en première session nécessitent une analyse technique particulière.

#### **4.4- Critères de sélection**

Les offres seront jugées en tenant compte :

- du prix proposé,
- du projet détaillé,
- des éventuelles conditions suspensives,
- du mode de financement,
- du calendrier de l'opération.

**La commune de Vulaines-sur-Seine choisit librement l'offre. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financièrement la plus avantageuse et pouvant aboutir à la réalisation de la vente dans les meilleurs délais. Elle apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.**

La commune de Vulaines-sur-Seine se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils.

Enfin, et en fonction des offres présentées, la commune de Vulaines-sur-Seine se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour avec les candidats les mieux placés. Les modalités de déroulement de ce second tour seront alors présentées aux candidats retenus. La commune de Vulaines-sur-Seine n'aura pas à justifier sa décision d'organiser un second tour, étant précisé ici que ce dernier pourrait notamment avoir pour objectif d'instaurer un dialogue entre la commune de Vulaines-sur-Seine et les candidats afin qu'ils optimisent leurs offres.

Les critères de choix seront pour le second tour, identiques à ceux du premier tour. Ceux qui souhaitent faire une nouvelle offre, notamment financière, le feront dans les formes prévues pour la remise des offres du premier tour, en lieu et place de celle formulée lors du premier tour. Le prix proposé dans cette nouvelle offre ne pourra pas être inférieur à celui proposé au premier tour.

Le candidat indiquera dans l'offre d'achat s'il entend substituer un tiers acquéreur en cas de réalisation de la vente. La commune de Vulaines-sur-Seine n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu conserve un lien financier et juridique avec l'acquéreur substitué. Il est entendu que dans le cas de la réalisation au profit d'une personne autre que l'acquéreur, celle-ci sera tenue de toutes les obligations contractées, solidairement avec l'acquéreur initial.

La commune de Vulaines-sur-Seine pourra refuser une demande de substitution.

Par ailleurs, le candidat retenu restera solidairement garant du substitué jusqu'au paiement intégral du prix.

#### **4.5- Suites données à la procédure**

La Commission émet un avis, qui sera soumis au vote du Conseil Municipal, seul organe décisionnaire.

**Le futur acquéreur s'engage à signer une promesse synallagmatique d'achat en la forme notariée dans un délai maximum de 1 mois à compter de la notification de la décision municipale et verser une indemnité d'immobilisation fixée à 5 % du montant de l'offre retenue qui sera mise en séquestre auprès du notaire chargé d'établir ladite promesse.**

En cas de condition suspensive de dépôt d'une autorisation d'urbanisme, d'une déclaration préalable, d'un permis de construire, ces derniers devront être déposés dans un délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse de vente.

**La signature définitive de l'acte notarié devra intervenir, au plus tard, dans un délai de 9 mois à compter de la signature de la promesse d'achat.**

En cas de condition suspensive portant sur l'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition, dès lors que celui-ci serait refusé à l'acquéreur, la promesse de vente sera réputée caduque. Pour le cas où l'une de ces conditions suspensives ne serait pas réalisée, la Commune sera déliée de tout engagement envers le candidat : elle donnera pour instruction au notaire de restituer le séquestre versé lors de la signature de la promesse de vente et se réserve le droit de proposer au Conseil municipal de retenir le candidat le mieux-disant suivant.

#### **ARTICLE 5 – CONTACTS**

Le Service Urbanisme de la commune est chargé de l'instruction et du suivi de ce dossier. Toutes les informations utiles peuvent être sollicitées auprès de :

M. Julien RUBIO en charge du Service Urbanisme communal

Tel : 01 60 74 59 10 / 01 60 74 59 13

Courriel : julien.rubio@vulaines-sur-seine.fr

#### **ORGANISATION DES VISITES**

Les visites sont organisées exclusivement sur rendez-vous.

Les candidats désirant visiter le site doivent en formuler la demande auprès du Service Urbanisme de la commune de Vulaines-sur-Seine.

Ils devront indiquer notamment l'identité des visiteurs et leur nombre. A l'appui de cette demande, le candidat doit attester de sa réelle intention de prendre part à la consultation. Les candidats sont invités, à leur frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions comportant transfert de propriété de l'ensemble immobilier.

## **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les candidats s'interdisent pour quelque raison que ce soit de mettre en cause la responsabilité de la Commune de Vulaines-sur-Seine.

S'il devait s'avérer que le lauréat ne puisse pas signer la promesse de vente, il ne pourrait prétendre à aucun versement d'indemnité quelle qu'en soit la nature.

Les candidats renoncent de même à tous droits et actions pouvant résulter de faits antérieurs à leur participation à cette consultation.

En acceptant de recevoir les présentes, le destinataire accepte et reconnaît que toutes les informations qui y sont contenues sont confidentielles et que toute communication ou reproduction – partielle ou totale – des présentes ou des informations communiquées par la Commune de Vulaines-sur-Seine est interdite sans le consentement exprès et écrit de celle-ci, étant entendu que le destinataire pourra, pour les besoins de son analyse, porter son contenu à la connaissance de ses collaborateurs, mandataires, fournisseurs et représentants.

ooOoo

# ANNEXES

ooOoo

**Relevé cadastral**

**Extrait du PLU de la commune de Vulaines-sur-Seine relatif à l'OAP n°3**

**Extrait du PLU de la commune de Vulaines-sur-Seine relatif à la zone AU**

**Note technique élaborée par le Cabinet Mosaïque, rédacteur de l'OAP N°3**

***PLU de la commune de Vulaines-sur-Seine disponible sur le site de la CAPF et en Mairie***

Département :  
SEINE ET MARNE

Commune :  
VULAINES-SUR-SEINE

Section : AL  
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 28/09/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

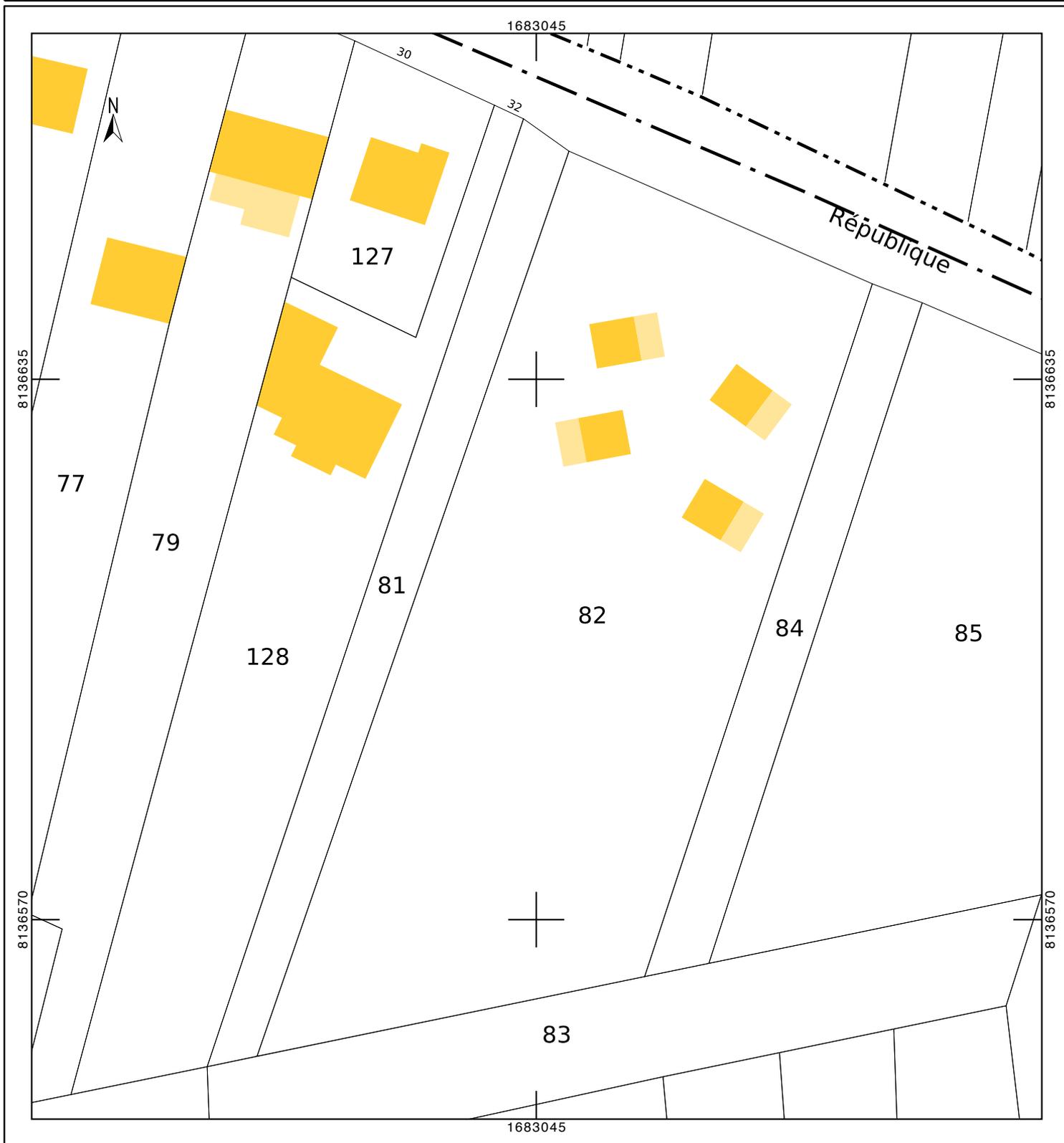
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Melun  
Pôle topographique et de gestion  
cadastrale 22 BLD Chamblain 77010  
77010 Melun Cedex  
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département de SEINE-ET-MARNE (77)

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

COMMUNE DE

Vulaines-sur-Seine



## PLAN LOCAL D'URBANISME

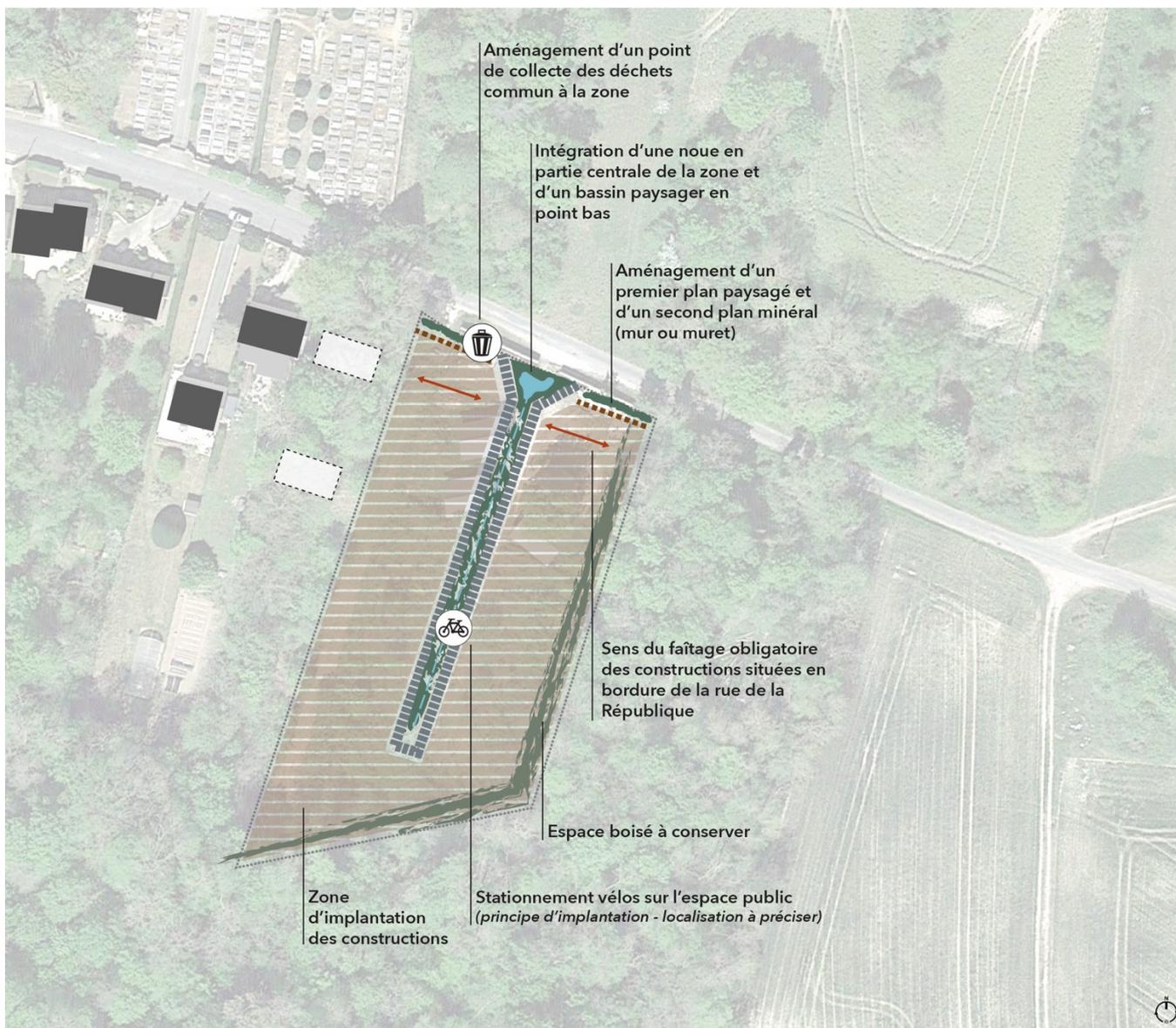
### 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation par délibération  
du Conseil communautaire  
le : **29 Juin 2017**  
Mise en compatibilité suite a déclaration  
de projet approuvée par le Conseil  
Communautaire le : **23 Septembre 2021**

Modification n°1, approuvée  
par délibération du Conseil communautaire  
le : **29 juin 2023**



### 3- Rue de la République



#### Objectifs

- Assurer un projet cohérent avec le contexte urbain et paysager,
- Proposer une entrée de ville de qualité et bien définie,
- Maintenir une identité végétale forte,
- Prendre en compte la topographie du site en particulier pour la gestion des eaux pluviales.

#### Principes d'aménagement

##### **Desserte, accès & mobilités**

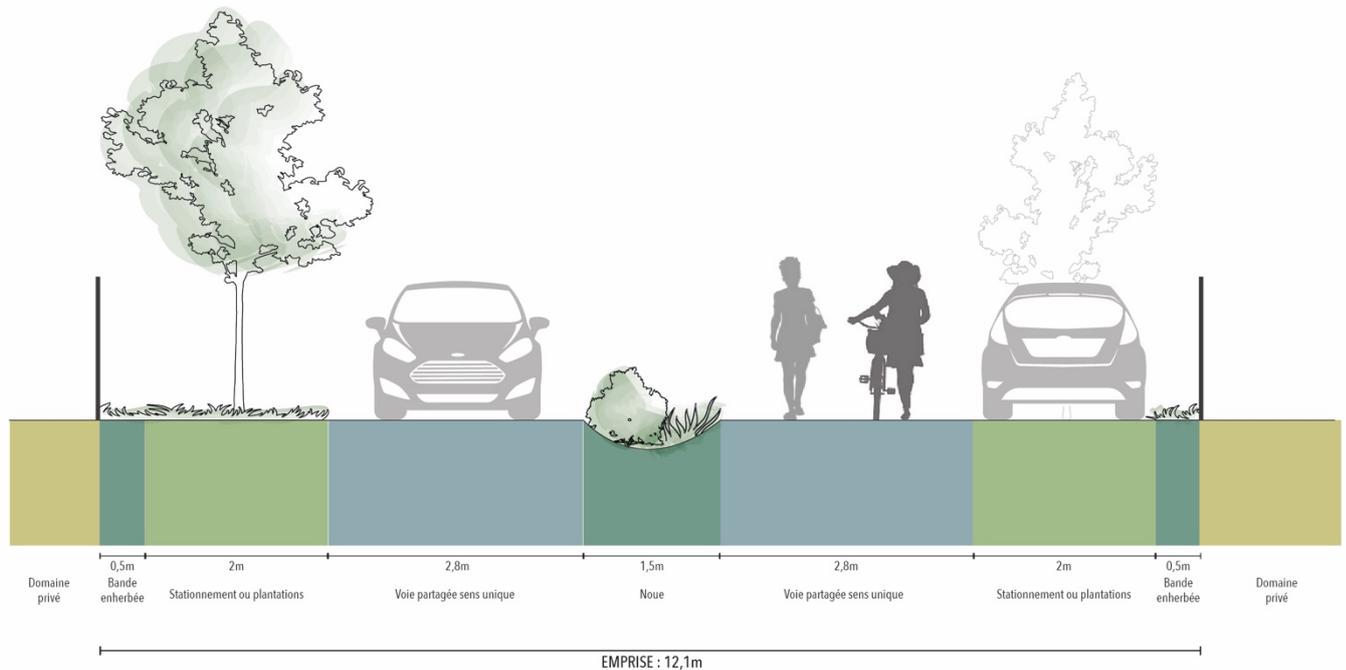
L'accès au site se fera uniquement par la rue de la République.

Comme dessiné sur le schéma et s'agissant d'une voie de desserte à sens unique, deux points d'accès seront créés, un d'entrée et un de sortie, relativement proche l'un de l'autre pour former une sorte de carrefour qui devra être sécurisé et bien matérialisé. Néanmoins, et si techniquement la solution privilégiée par le graphique ne pouvait être mise en place, il pourra être créé un seul point d'accès (entrée/sortie).

La voirie à sens unique doit permettre une circulation apaisée et partagée au sein du site entre les véhicules motorisés et les modes déplacements actifs. Pour cela, la chaussée devra avoir une largeur d'environ 2,8m.

En bordure de chaussée, des espaces de stationnement devront être aménagés, notamment pour le stationnement des visiteurs. Ces espaces de stationnement pourront être alternés avec des zones de plantations.

La coupe ci-dessous détaille les principes d'aménagement de la voie.



Du stationnement pour les vélos devra également être prévu sur l'espace public au sein de la zone (la pastille sur le schéma est un principe, la localisation et la forme que prendra ce stationnement seront à préciser dans le projet afin d'assurer une utilisation effective des dispositifs prévus).

Pour les espaces de stationnement, l'utilisation de revêtements perméables devra être privilégiée.

Un point de collecte des déchets, suffisamment dimensionné pour les besoins des différents types de collecte et de l'ensemble des habitants du site, devra être aménagé en entrée de zone. Couvert mais néanmoins aéré, et fermé afin que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il devra être facilement accessible par les usagers et les services de collecte. Il n'y aura pas de collecte en porte à porte à l'intérieur du site.

**Composition urbaine et paysagère**

L'aménagement de la partie en bordure de la rue de la République, en entrée de ville, devra faire l'objet d'une attention particulière. Il est demandé l'aménagement d'un premier plan paysagé, continuité verte

en écho aux espaces boisés qui entourent le site, et d'un second plan minéral (clôture sous forme de mur), qui permettra de structurer l'espace et de signifier l'entrée dans l'espace urbain.

Les constructions qui se situeront en bordure de la rue de la République devront être implantées de sorte que le faîtage principal soit parallèle à la voie, afin de rester dans la continuité des implantations existantes sur la rue.

Dans le reste de la zone, les implantations pourront être différentes mais elles devront maintenir une harmonie et une cohérence d'ensemble.

Au centre de l'emprise dédiée à l'espace public, une noue d'environ 1,5m de large devra permettre de récolter les eaux pluviales et de les infiltrer afin de limiter les ruissellements vers le point bas en bordure de la rue de la République, lequel devra faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif et participant à l'identité du site et de l'entrée de ville.

En bordure Est et Sud, conformément au plan de zonage et aux espaces boisés classés qui y sont inscrits et afin d'assurer l'intégration des constructions dans le site, une bande boisée devra être conservée.

Il est rappelé que les clôtures devront être perméables à la petite faune et prévoir, si nécessaire des découpes à proximité du sol pour assurer leur libre circulation. Les clôtures végétalisées devront être composées d'essences variées (pas de haie monospécifique) et de végétaux choisis dans une palette végétale territorialisée.

### ***Performances énergétiques et adaptation au changement climatique***

L'approche bioclimatique du projet, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les constructions doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO<sub>2</sub> aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Tous les éléments techniques devront, dans la mesure du possible, être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

***Programme attendu***

8 à 10 logements individuels.

Département de SEINE-ET-MARNE (77)  
Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau  
COMMUNE DE

# Vulaines-sur-Seine



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4. REGLEMENT

Approbation par délibération  
du Conseil communautaire  
le : **29 Juin 2017**  
Mise en compatibilité suite a déclaration  
de projet approuvée par le Conseil  
Communautaire le : **23 Septembre 2021**

Modification n°1, approuvée  
par délibération du Conseil communautaire  
le : **29 juin 2023**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

*Les zones AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future. Elles permettent de régler les nouvelles constructions en cohérence avec celles situées à proximité.*

### **ARTICLE AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone,
- les constructions destinées à l'habitation.

Les programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 20% de logements sociaux. Cette disposition est applicable pour les opérations comportant 15 logements ou plus.

Dans l'ensemble de la zone, en cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

### **ARTICLE AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### **○ Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **○ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages

de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **Déchets**

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de zone. Cet abri doit être couvert et fermé de manière à ce que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

## **ARTICLE AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implantent :

- soit sur une des limites latérales. Dans ce cas, un retrait minimum de 5m par rapport à l'autre limite latérale ainsi que par rapport à la limite de fond de parcelle devra être observée,
- soit en retrait de 5m minimum par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Cette distance peut être ramenée à 3 mètres en cas de façades aveugles, ou percées de jour non ouvrant laissant seulement passer la lumière.

Pour les constructions annexes sous réserve que leurs hauteurs totales n'excèdent pas 4 m au faitage et 3 m à l'acrotère, ne comprennent qu'un seul niveau et ne créent pas de vue direct auprès des tiers contigus, celles-ci peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait avec une distance minimale de 3 m.

#### **ARTICLE AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume, y compris les constructions annexes et les saillies.*

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol: les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher; les constructions enterrées (type parking en sous-sol) lorsqu'ils dépassent au plus de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel; les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel.*

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

*En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faitage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.*

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AU.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles énoncées ci-après peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones de protection du patrimoine énoncées à l'article L111-17 du Code de l'urbanisme.

### **FAÇADES MATERIAUX ET COULEURS :**

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

### **TOITURES :**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception. ÷

Sauf dans le cas d'une toiture terrasse, les toitures doivent comporter au moins deux pentes comprises entre 35° et 45°, pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimale est ramenée à 25°.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée ou d'une toiture à une pente.

### **CLOTURES :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

A l'alignement, comme en limite, elles doivent comporter des ouvertures aux pieds afin d'assurer la libre circulation de la petite faune. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences variées (pas de haie monospécifique) composée de végétaux choisis dans une palette végétale territorialisée.

### **En bordure de l'espace de desserte :**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 mètres.

Elles doivent être conçues, dans la continuité des façades et en harmonie avec leur environnement direct. Elles prennent la forme d'un soubassement de 0,6m maximum, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical, doublés ou non par une haie végétale.

Les systèmes occultants de type haie/végétation artificielle, filets brise-vue, bâche plastique, bruyère et canisses sont interdits.

En limite avec la rue de la République, la clôture devra être obligatoirement constituée d'un mur plein.

### **En limites séparatives de propriété**

De manière générale, en limite de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### **- Pour les véhicules motorisés**

##### Principe général :

Conformément au décret du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, 2 % des places de stationnement réalisées devront être adaptées et réservées aux personnes à mobilité réduite.

##### Constructions à destination d'habitation :

#### **Pour la zone AU Rue fossé Derouy :**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée par logement.

Il ne pourra être demandé plus de deux places de stationnement pour les logements de plus de 80m<sup>2</sup>.

#### **Pour la zone AU Rue de la République :**

Il doit être créé au minimum 2 places par logements.

Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 2 logements. Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées au sein d'un espace commun.

### **3 - Caractéristiques du stationnement**

Surface de stationnement pour les parkings collectifs :

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25 m<sup>2</sup> par place.

#### **ARTICLE AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

30% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en pleine terre.

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts.

Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.



Commune de  
**VULAINES-SUR-SEINE**  
DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

**Note technique et prescriptions  
pour le projet d'aménagement  
de la Rue de la République**

---

---

Le présent document vient préciser, en cohérence avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur le site, les prescriptions particulières de réalisation du projet.

Il doit permettre :

- de mieux faire comprendre le parti architectural recherché pour l'urbanisation de ce quartier,
- de suggérer des solutions compatibles avec les règles définies en matière d'urbanisme,
- de préciser les attentes de la commune.

La prise en compte de ces préconisations sera importante dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme qui seront sollicitées.

Tout « aménageur » devra :

- Se conformer à la présente note technique, au règlement du PLU et à l'OAP correspondante,
- Présenter son avant projet, esquisse, démarche, perspective d'aménagement, auprès de la mairie.

Le présent document ne se substitue en aucune façon au Plan Local d'Urbanisme, (PLU), aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitat (CCH), aux normes en vigueur, et aux textes législatifs et réglementaires qui s'appliquent en matière d'aménagement et de construction.

---

# Le projet

Le projet doit permettre l'émergence d'un nouvel ensemble résidentiel en bordure de la rue de la République, à l'entrée du village.

La majeure partie du site est réservée à l'accueil de nouveaux logements. Les espaces communs se traduisent par un large espace public central comprenant les espaces de circulation et les aménagements paysagers.

Le projet devra respecter un langage architectural et urbain cohérent avec la position d'entrée de ville du site et avec son environnement bâti et paysager.

L'aménagement futur doit :

- Assurer un projet cohérent avec le contexte urbain et paysager,
- Proposer une entrée de ville de qualité et bien marquée,
- Maintenir une identité végétale forte en cohérence avec le paysage actuel,
- Prendre en compte la topographie du site en particulier pour la gestion des eaux pluviales.



Aménagement d'un point de collecte des déchets commun à la zone

Intégration d'une noue en partie centrale de la zone et d'un bassin paysager en point bas

Aménagement d'un premier plan paysagé et d'un second plan minéral (mur ou muret)

Sens du faitage obligatoire des constructions situées en bordure de la rue de la République

Espace boisé à conserver

Zone d'implantation des constructions

Stationnement vélos sur l'espace public (principe d'implantation - localisation à préciser)

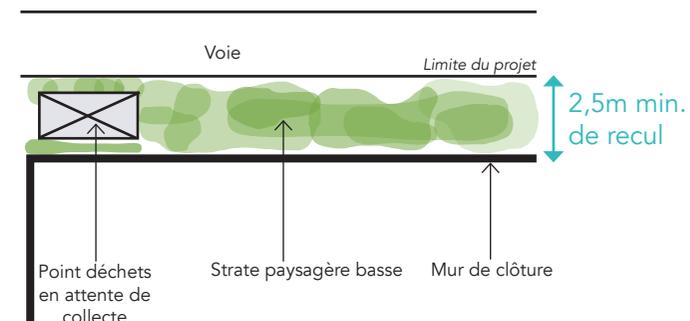
RAPPEL DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU PROJET

## TRAITEMENT DES ABORDS DE LA RUE

L'aménagement de la partie en bordure de la rue de la République devra faire l'objet d'une attention particulière. Pour assurer l'intégration du site, marquer l'entrée de ville et l'entrée du quartier, deux strates sont imposées :

- La première doit constituer un **premier plan paysager**. Cette continuité verte devra se traduire par la mise en place d'une **strate arbustive basse composée de végétaux issus d'une palette végétale territorialisée** et qui devra faire écho aux espaces boisés très présents qui entourent le site. Cette strate paysagère devra avoir une largeur minimale de **2,5m depuis la limite de la rue (limite du domaine public) jusqu'à la première clôture privative**. Le collecteur à déchets devra s'intégrer dans cette strate arborée afin de minimiser son impact dans le paysage.
- Le **second plan devra être minéral** et constitué par les clôtures des parcelles qui devront obligatoirement, sur cette frange en bordure de la rue de la République, être réalisées sous forme de mur. Il permettra de structurer l'espace et de signifier l'entrée dans l'espace urbain. Le mur pourra être soit recouvert d'un enduit **ton pierre gratté fin ou taloché** (blanc cassé, beige), **d'un parement pierre** (tons beige, ocre, marron, gris clair) **ou réalisé en pierres naturelles - moellons** (tons beige, ocre, marron, gris clair) avec un joint clair. Les tons devront, dans tous les cas, être cohérents avec ceux des murs traditionnels observables dans le bourg de Vulaines (voir image ci-contre). Des ouvertures de 15cmx15cm devront être créées, à intervalles réguliers, au pied de ces murs pour permettre la libre circulation de la petite faune et des eaux pluviales.

Les constructions qui se situeront en bordure de la rue de la République devront être implantées de sorte que le faitage principal soit parallèle à la voie (Est-Ouest), afin de rester dans la continuité des implantations existantes sur la rue.



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DES ABORDS DU SITE



MUR DE CLÔTURE TRADITIONNEL RUE DE LA RÉPUBLIQUE

Source : Google street view

## GESTION DES DÉCHETS

La gestion des déchets s'effectuera par un point de collecte à l'entrée du site, sur la rue de la République. Il s'agira donc d'une gestion collective des déchets. Il n'y aura pas de ramassage en porte-à-porte. Chaque habitant devra porter ses déchets au point de collecte prévu à cet effet.

Le point de collecte des déchets devra être suffisamment dimensionné pour les besoins des différents types de collecte (déchets ménagers, tri sélectif...) et pour l'ensemble des habitants du site.

Pour assurer son intégration dans le paysage, ce point de collecte devra être habillé afin que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public. L'habillage devra être réalisé, de manière identique, sur les quatre côtés.

Par les tons et les matériaux choisis, cet abri devra s'intégrer autant que possible à la strate paysagère dans laquelle il va s'insérer. Pour cela, il est demandé l'installation d'un abri **en bois, en métal de couleur foncé (anthracite, vert foncé, marron) ou éventuellement d'un système grillagé avec végétation grimpante** (laquelle devra être plantée en même temps que le local).

Il ne devra pas dépasser la hauteur du mur de clôture situé en second plan soit 1,8m.

Il devra être facilement accessible par les usagers et les services de collecte.



— EXEMPLES DE CACHE-CONTENEUR ATTENDU

# TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le traitement des eaux pluviales doit faire l'objet d'une attention particulière. La topographie du site et les différents enjeux liés à l'infiltration de l'eau dans le sol au cœur des espaces urbanisés, conduisent à des attentes fortes en matière de gestion des eaux pluviales. Celle-ci doit être l'opportunité de tisser une trame paysagère au sein du site et d'en faire une **composante majeure de l'identité du quartier**.

Pour cela, la mise en place d'une noue paysagère, qui doit trouver sa place au sein de l'espace public central, est imposée. Elle permettra de récolter les eaux pluviales et de les infiltrer dans le sol. Ce système a pour but de limiter et de ralentir les ruissellements de l'eau vers le point bas du site.

Différentes caractéristiques sont exigées pour cette **noue paysagère** :

- Positionnement au centre du site, au milieu des deux voies de circulation ;
- **Largeur minimale: 1m50** ;
- Des redents devront être mis en place afin de maximiser l'infiltration ;
- Mise en place d'une **végétation adaptée aux milieux humides** avec une palette végétale territorialisée (plantations à prévoir dès la réalisation de la noue).

La noue suivra un axe Sud-Nord et se terminera, au point bas, en bordure de la rue de la République où un petit bassin de rétention devra être prévu afin de retenir l'éventuel trop-plein de la noue. Ce bassin devra, dans la mesure du possible (sauf contraintes techniques particulières), rester un espace ouvert non grillagé. Une strate arborée accompagnera obligatoirement le pourtour du bassin de manière à s'intégrer dans le paysage et en cohérence avec la bande végétalisée située en bordure de la rue.

Différents points de liaisons, entre le côté Est et le côté Ouest du site, devront être mis en place par l'intermédiaire de petites **passerelles** (en bois) permettant aux usagers piétons de traverser la noue et rejoindre les deux voies de desserte sans avoir à contourner toute la noue.



NOUE PAYSAGÈRE ET VÉGÉTATION MILIEU HUMIDE



NOUE ET PASSERELLE

# TRAITEMENT DES VOIES

L'accès au site se fera uniquement par la rue de la République. Il s'agira d'une voie de desserte à sens unique, deux points d'accès seront donc créés, un d'entrée et un de sortie, sur la rue de la République. Les voies seront séparées par la noue paysagère détaillée précédemment. Un élargissement de la voie sera prévue en bout de desserte facilitant le virage des véhicules.

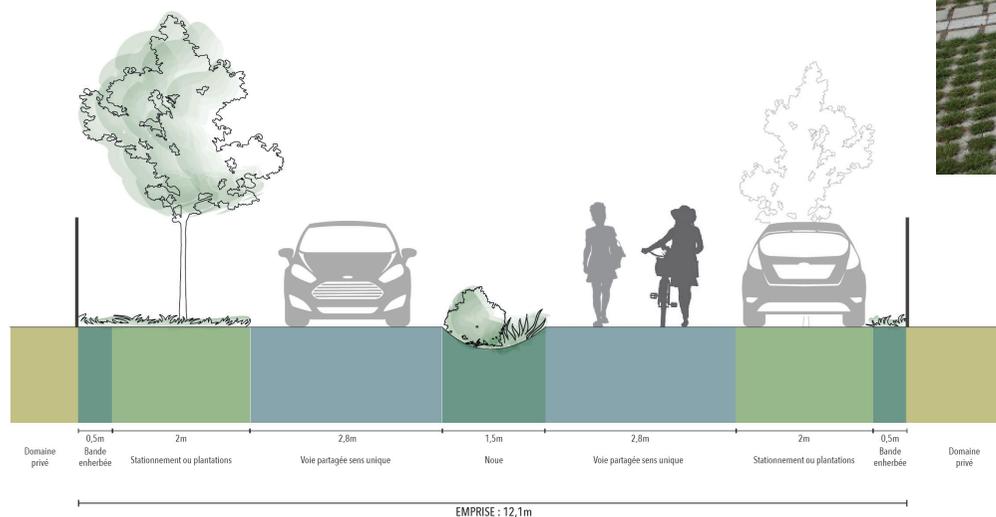
La voirie à sens unique doit permettre une circulation apaisée et partagée au sein du site entre les véhicules motorisés et les modes de déplacements actifs. Pour cela, la chaussée devra avoir une largeur d'environ 2,8m. **Il n'y aura pas de trottoir. La voie devra être partagée entre véhicules, vélos et piétons.**

En bordure de chaussée, des espaces de stationnement devront être aménagés, notamment pour le stationnement des visiteurs. Pour une meilleure intégration de la voirie dans le contexte urbain et paysager, ces espaces de stationnement devront être alternés avec des zones de plantations. Il est exigé la mise en place d'**arbres de hautes tiges - au minimum 5 de chaque côté**, avec choix des essences dans une palette territorialisée. Le traitement de cette bordure devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour cela, il pourra être planté des arbustes ou une végétation basse en complément des arbres imposés.

Les places de stationnement devront obligatoirement permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, l'installation de dispositifs de type **pavés enherbés ou evergreen** doit être prévue dès la conception du projet.

Une **bande enherbés de 50cm** minimum devra être réservée entre le mur de clôture des habitations et la bande de stationnement pour permettre l'ouverture des portières et maintenir un caractère paysager.

Un ou plusieurs espaces de stationnement vélos doivent être prévus sur l'espace public avec 2 à 3 arceaux vélos. Ils devront être choisis de manière à s'intégrer dans le site (tons, style...) et à rester cohérents avec le reste du mobilier urbain.



STATIONNEMENT PAVÉS ENHERBÉS AVEC ALTERNANCE DE FOSSE DE PLANTATION



STATIONNEMENT TYPE EVERGREEN

## CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES PRIVÉES

Les clôtures privées doivent former un ensemble homogène et participer à la qualité du site.

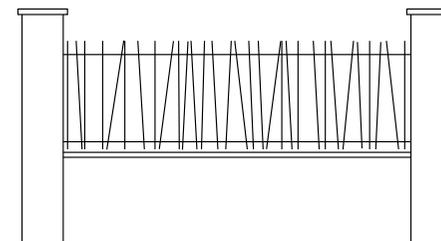
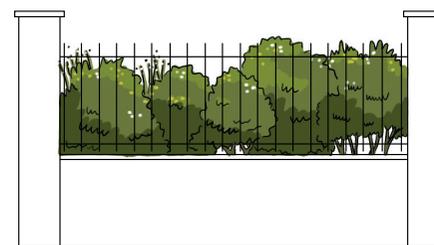
Plusieurs caractéristiques sont imposées :

- Le long de la voie de desserte interne, les clôtures ne peuvent excéder 1,80 m de hauteur ;
- Les clôtures seront obligatoirement composées d'un soubassement plein (mur-bahut) de 60cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en métal ou en bois exclusivement. Le mur-bahut devra être enduit d'un ton pierre (beige, blanc cassé) ;
- Le doublage de la clôture par une haie végétale, côté intérieur de la parcelle, est fortement recommandé. Elle devra être composée d'essences variées (pas de haie monospécifique) et de végétaux choisis dans une palette végétale territorialisée.
- En limite séparative, les clôtures devront être constituées par un grillage souple ou rigide et ne devront pas excéder 2m de hauteur. Elles devront être doublées par une haie végétale composées d'essences variées (pas de haie monospécifique) et de végétaux choisis dans une palette végétale territorialisée. En particulier, en limite des espaces boisés. Les poteaux devront être métalliques et choisis dans une couleur neutre (marron, vert, gris, anthracite). Les grillages pourront éventuellement être assortis d'un dispositif occultant qualitatif (lattes de bois ou lanières PVC à tresser) dont la couleur sera dans les tons neutre et naturel (bois, marron, vert).

À l'alignement, comme en limite, les clôtures doivent comporter des ouvertures aux pieds, à intervalles réguliers, afin d'assurer la libre circulation de la petite faune et des eaux pluviales (ouverture de minimum 15cm de hauteur et de largeur).



— PRINCIPE D'ORGANISATION DES CLÔTURES



— TYPES DE CLÔTURE AUTORISÉS SUR RUE

# APPROCHE BIOCLIMATIQUE & ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Dès la conception, le projet doit intégrer les dimensions bioclimatiques et environnementales. Elles concernent aussi bien la prise en compte des caractéristiques liées au site et au paysage, qu'à la conception des espaces publics ou des constructions.

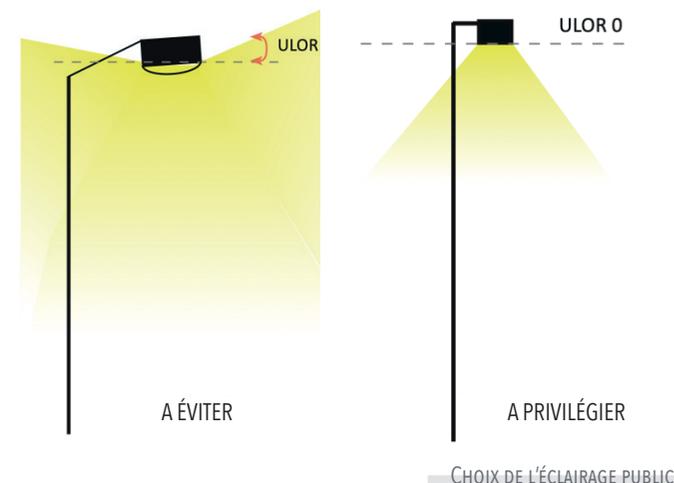
L'aménagement devra rechercher un impact minimum sur le terrain naturel. La pente doit être une composante de la réflexion d'aménagement et du parti architectural des constructions. Les mouvements de terrain doivent être limités et ne seront admis que pour des contraintes ou aspects techniques justifiés.

Le projet devra favoriser les dispositifs de récupération, de rétention voire de réutilisation des eaux pluviales pour les usages autorisés. Les dispositions détaillées précédemment (noue, revêtements perméables des espaces de stationnement) pourront être complétés par tout autre proposition (chaussée drainante, stockage et réutilisation de l'eau pour l'arrosage des espaces...). Les habitants devront mettre en place un système de récupération des eaux pluviales à la parcelle dans le respect de la réglementation.

L'utilisation de la pleine terre par la mise en place de fosses de plantation et des jardins des propriétés accompagnera la démarche. Elle pourra être complétée par d'autres types de surfaces éco-aménageables : toitures terrasses végétalisées, façades agrémentées de grimpantes etc. Les plantations existantes devront dans la mesure du possible être maintenues. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes.

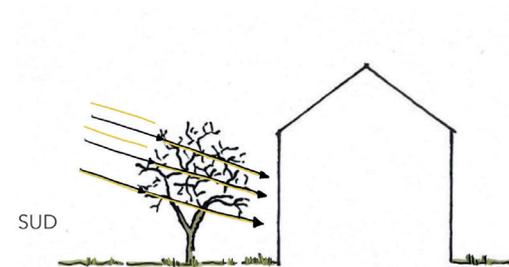
L'éclairage public devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et pour être le moins nuisant possible pour la faune nocturne. L'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs encastrés orientés vers le haut sont interdits.

Le plan d'aménagement du site doit tenir compte des besoins en énergie solaire en assurant notamment des écarts entre les constructions qui éviteront un ombrage mutuel et assureront un ensoleillement optimal à chacun. Les zones d'implantation des constructions doivent donc être définies en tenant compte de l'ombrage porté par les constructions proches. Les arbres ou plantations devront être choisis et implantés de façon à assurer aux constructions un ensoleillement minimal, en particulier en hiver. Les arbres à feuilles caduques sont donc à privilégier.

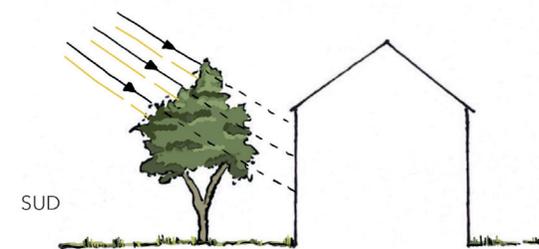


Source : Charte en faveur d'un éclairage raisonné sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole

## 1. ENSOLEILLEMENT EN HIVER



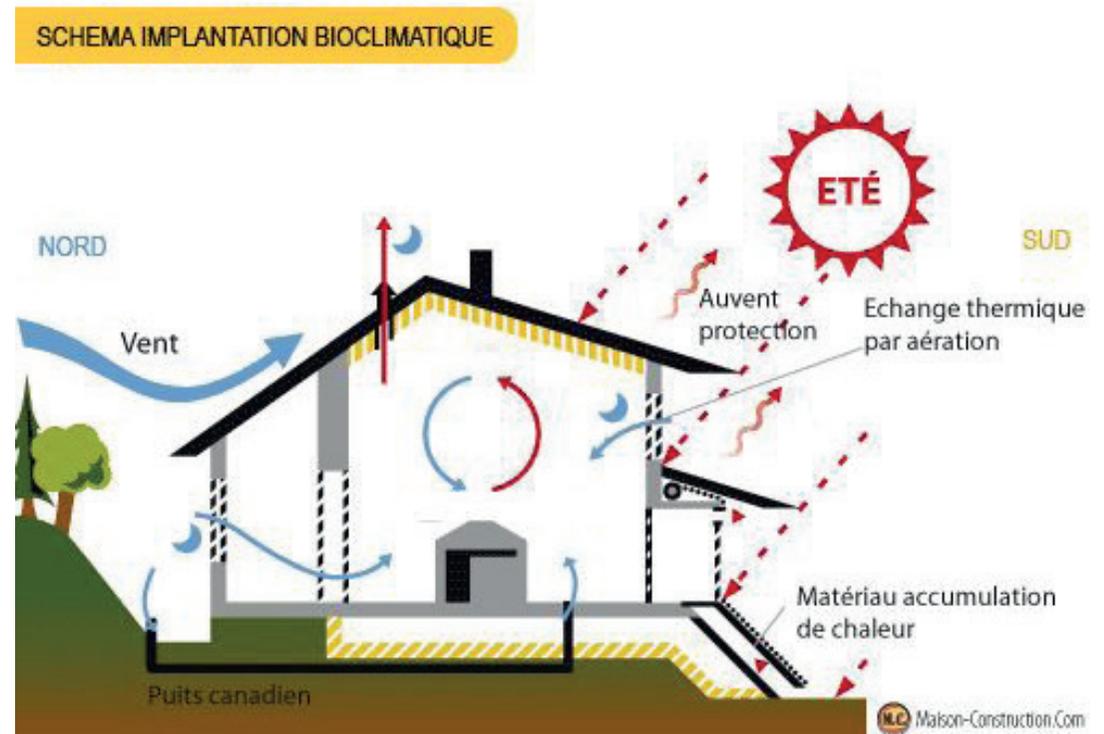
## 2. OMBRE EN ÉTÉ



CHOIX DES PLANTATIONS

Les habitations seront implantées selon un principe de densification, préservant néanmoins l'intimité (limitation des vis-à-vis), l'exposition au sud, la quiétude. Par ailleurs, la conception des constructions doit reposer sur la démarche suivante :

- Les constructions devront assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies en appliquant un principe de sobriété énergétique et en concevant une enveloppe ayant des besoins très réduits.
- L'élaboration de tout projet architectural se fera en choisissant des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs ; Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant à des bâtiments passifs ou bâtiments à énergie positive.
- Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.
- L'orientation Sud des pièces de vie, sera privilégiée afin d'optimiser les apports énergétiques solaires et gratuits. Il s'agit d'utiliser l'énergie solaire de manière passive pour augmenter la température des pièces intérieures par un dimensionnement et un positionnement judicieux des surfaces vitrées, tout en veillant à limiter le phénomène de surchauffe en été (des protections solaires doivent être mises en place)
- Les constructions doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan énergétique aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale et biosourcés. Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Par exemple, l'utilisation pour les murs de la pierre, du bois, de la paille, de la terre et tout autre matériau affichant un bilan carbone faible et une résistance thermique intéressante peuvent être utilisés. De même pour les matériaux d'isolation, les matériaux biosourcés sont à privilégier (chanvre, fibre de bois, laine, paille...)
- Le recours à des dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaire, géothermie) sont fortement recommandés selon les contraintes liées au site et à la réalisation du projet.
- La double orientation des logements doit être assurée lorsque la configuration du terrain le permet.
- Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.



— APPROCHE BIOCLIMATIQUE D'UNE HABITATION

Source : Maison-construction.com

- 
- Dans une démarche de cohérence globale, tous les éléments techniques devront, dans la mesure du possible, être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Huit étapes clés sont nécessaires à la construction d'un logement basse consommation :

- 1. Bien analyser le terrain, l'environnement proche et le microclimat : soleil, vent,...
- 2. Concevoir un projet qui présente une bonne compacité et répartition des différentes pièces selon les orientations des façades (-> conception bioclimatique) tout en anticipant les constructions voisines potentielles.
- 3. Choisir un isolant performant pour conserver la chaleur l'hiver et éviter qu'elle ne pénètre durant la saison chaude.
- 4. Capturer le soleil pendant la période de chauffage par les vitrages, une véranda ou des murs massifs, tout en se protégeant du rayonnement d'été.
- 5. Stocker l'énergie dans la masse du bâtiment et amortir les variations de température grâce à l'inertie thermique des parois.
- 6. Assurer l'étanchéité à l'air, et prévoir un renouvellement de l'air utilisant au mieux une ventilation contrôlée efficace.
- 7. Laisser largement entrer la lumière du jour pour favoriser l'éclairage naturel, en veillant à supprimer les risques d'éblouissement ou de surchauffe.
- 8. Choisir enfin un appoint de chauffage performant approprié et peu polluant. Les énergies renouvelables seront à privilégier.

**Aucune certification n'est imposée, toutefois tout document démontrant la prise en compte et la bonne intégration des principes ci-dessus (bilan énergétique, étude thermique...) sera un plus.**