



Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le 10/02/2026

ID : 089-248900334-20260210-DEL260205_21-DE



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND SENONAIIS

Commune de Sens

Zone d'activités économiques des BEAUMONTS

**Règlement de la zone d'activités des Beaumonts valant cahier des charges de cession de terrain
(approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 5 février 2025).**

Le présent document est destiné à tenir lieu de règlement de lotissement, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, telles que précisées par le règlement littéral 5.1 de la modification simplifiée n° 2 du PLUiH, approuvée le 15 février 2022.

Le Président de la Communauté d'Agglomération
du Grand Sénonais,
Maire de DIXMONT

Marc BOTIN
A Sens, le

9 FEV. 2026

Nombre de pages : 19



Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais
21 boulevard du 14 Juillet - CS 80552
89105 Sens Cedex
03.58.45.10.30 - www.grand-senonais.fr



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	p 4
FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES	p 4
TITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA CESSION	p 5
Chapitre I – Dispositions d’ordre public découlant de l’expropriation de l’emprise foncière	
Article 1 – Objet de la cession	p 5
Article 2 – Délais de construction	p 5
Article 3 – Prolongation éventuelle des délais	p 5
Article 4 – Résolution en cas d’inobservation des délais	p 6
Article 5 – Vente, location, partage des biens cédés	p 6
Article 6 – Sanctions	p 6
Chapitre II – Dispositions diverses	
Article 1 – Bornage	p 7
Article 2 – Recours des propriétaires	p 7
TITRE II – DISPOSITIONS D’URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN OBJET DE LA CESSION	p 7
Chapitre I – Dispositions générales	p 7
Chapitre II – Règles d’urbanisme	
Article 1 – Occupations et utilisations du sol autorisées	p 8
Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites	p 8
Article 3 – Accès à la voie publique et voiries de desserte interne	p 8
Article 4 – Desserte par les réseaux et déchets	p 8
4-1 Eau potable et desserte incendie	p 8
4-2 Assainissement	p 8
4-2-2 Pluvial	p 9
4-3 Électricité, fibre	p 9
4-4 Collecte des ordures ménagères et déchets industriels	p 9
Article 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies	p 9
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p 10
Article 7 – Emprise maximale des constructions	p 10
Article 8 – Hauteur des constructions	p 10
Article 9 – Aspect extérieur des constructions et traitement des abords	p 10
○ 9-1 Généralités	p 10
○ 9-2 Prescriptions particulières	p 11
○ 9-3 Enseignes particulières	p 11
○ 9-4 Clôtures prescriptions particulières	p 11
Article 10 – Stationnement des véhicules	p 11
Article 11 – Espaces libres et plantations	p 11
○ 11-1 Traitement des abords des constructions – généralités	p 12
○ 11-1.1 Plantations à créer	p 12
○ 11-1.2 Plantations à préserver	p 12
○ 11-2 Palette végétale et plantations	p 12

TITRE III – TRAVAUX ET DISPOSITIONS TECHNIQUES	p 14
Article 1 – Travaux et entretien	p 14
Article 2 – Dispositions techniques des raccordements aux réseaux	p 14
○ 2.1 Voirie – Accès	p 14
○ 2.1.1 Assainissement	p 14
○ 2.1.2 Pluvial	p 15
○ 2.1.3 Eau potable	p 15
○ 2.1.4 Défense incendie extérieure	p 15
○ 2.1.5 Délais	p 16
○ 2.2 Réseaux concédés ou non	p 16
▪ 2.2.1 Électricité, télécommunications et fibres	p 16
▪ 2.2.2 Électricité	p 16
Article 3 – Dispositions techniques concernant les installations et rejets	p 17
○ 1 Assainissement	p 17
▪ 1.1 Orientation des rejets	p 17
▪ 1.2 Classes de rejet	p 17
▪ 1.3 Conditions de branchements sur réseaux	p 17
▪ 1.3.1 Eaux usées	p 17
▪ 1.3.2 Eaux pluviales	p 18
○ 2 Réseaux internes aux parcelles	p 19



PREAMBULE

Le présent cahier des charges a pour but de définir les obligations d'ordre privé afférentes aux terrains aménagés par la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, désignée sous la dénomination l'aménageur, dans le périmètre de la Zone d'activités économiques des BEAUMONTS sur le territoire de la Ville de Sens.

Le présent document fait également office de règlement de lotissement, en application du Code de l'Urbanisme. Il s'impose à l'ensemble des colotis pour une durée de 10 ans à compter de la date d'autorisation de lotir.

FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges doit obligatoirement être annexé à tout acte notarié, promesse de vente ou cession authentique tout terrain sis dans la zone d'activités économiques des BEAUMONTS à Sens. Il est opposable à tout acquéreur, détenteur ou occupant de terrain, qu'il soit propriétaire ou locataire, successif ou non.

Il tient lieu à la fois de document contractuel entre les parties et de règlement d'urbanisme interne à la zone. Il pourra être modifié selon les procédures prévues par le Code de l'urbanisme.

Le présent cahier des charges et ses dispositions sont opposables de plein droit à et par quiconque détient, utilise ou occupe, à quelque titre que ce soit, soit en qualité de propriétaire, copropriétaire ou locataire successifs et d'une manière générale aux bénéficiaires d'apport en société ou ayant droit à quelque titre que ce soit.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte de vente ou de location de terrain par sa reproduction in extenso et ce, à l'occasion de chaque vente ou location ou annexé in extenso au dit acte comme en faisant partie intégrante.

TITRE I – CONDITIONS GENERALES DE LA CESSION

CHAPITRE I – DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DECOULANT DE L'EXPROPRIATION DE L'EMPRISE FONCIERE (Article L21.1, 3 et 4 du Code de l'Expropriation)

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de l'installation d'un établissement à usage d'activités artisanale, commerciale, de bureaux ou de services.

L'établissement devra être édifié en conformité avec les pièces du dossier de réalisation du permis d'aménager de la zone des BEAUMONTS ainsi que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat de la Ville de SENS.

L'acquéreur s'engage à maintenir au lot l'affectation prévue au présent article, ceci même en cas de revente.

ARTICLE 2 – DELAIS DE CONSTRUCTION

L'acquéreur doit :

- déposer dans le délai d'un an à compter de l'acte de cession authentique, la demande d'autorisation de construire ;
- avoir terminé les travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de 3 ans à compter de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 3 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

3.1 Définition

On entend par force majeure tout événement imprévisible, irrésistible et extérieur, au sens de l'article 1218 du Code civil et de la jurisprudence des juridictions françaises, empêchant l'acquéreur d'exécuter tout ou partie de ses obligations prévues au présent règlement.

3.2 Cas exemplatifs

Sont notamment considérés comme cas de force majeure, sous réserve qu'ils présentent les caractères susvisés :

- Catastrophes naturelles climatiques (inondations, séismes, tempêtes d'intensité exceptionnelle) ;
- Guerres, émeutes ou actes de terrorisme ;
- Pandémies ou crises sanitaires entraînant des mesures administratives restrictives de liberté ou d'activité ;
- Découvertes archéologiques majeures imposant un arrêt prolongé du chantier non imputable à l'acquéreur ;
- Pollutions accidentelles du sous-sol non détectées lors des études préalables.

3.3 Effets sur les délais

Les délais d'exécution prévus au présent règlement seront, en cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement incombe à l'acquéreur. Les difficultés financières de l'acquéreur ne sont pas considérées comme des cas de force majeure.

L'exécution des obligations, et notamment les délais de construction ou d'aménagement, est suspendue de plein droit pendant toute la durée de l'événement de force majeure, sans que cette suspension n'ouvre droit à des indemnités pour l'une ou l'autre des parties.

3.4 Notification

L'acquéreur doit informer la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la survenance de l'événement ou de sa connaissance.

3.5 Résiliation éventuelle

Si l'événement de force majeure devait se prolonger au-delà de six (6) mois (ou douze (12) mois, selon le choix des parties), et s'il rend impossible de manière définitive l'exploitation du terrain ou la réalisation de l'aménagement, les parties pourront convenir de la résiliation de la vente ou de l'engagement, selon les modalités de restitution définies à l'amiable ou, à défaut, par voie judiciaire.

ARTICLE 4 – RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

La cession pourra être résolue par décision du Conseil de la Communauté d'Agglomération notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

L'acquéreur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera égale au prix de cession hors taxes, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'Article L21.3 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 5 – VENTE, LOCATION, PARTAGE DES BIENS CEDES

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement des travaux correspondants à la demande d'autorisation d'urbanisme, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais.

La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

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

ARTICLE 6 - SANCTIONS

Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des dispositions prévues par le présent Cahier des Charges sont nuls et de nul effet (Article L 21.3 du Code de l'Expropriation).

Cette nullité peut être invoquée pendant 5 ans à compter de l'acte, par la personne publique ou privée qui a consenti la cession, ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant des réparations civiles. L'action en nullité est dispensée du ministère d'avocat.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 1 – BORNAGE

L'aménageur procède au mesurage et bornage de la parcelle par un géomètre agréé qui a fait l'objet d'un plan régulier annexé à l'acte de vente.

Dans ces conditions, l'acquéreur qui souhaite procéder au remesurage de la parcelle disposera d'un délai de 15 jours à compter de la signature du présent document pour adresser à la collectivité toute réclamation concernant la non-conformité des dimensions ou de la surface des terrains bornés avec le plan joint à ladite promesse. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera reçue, l'acquéreur faisant son affaire des manques ou excédents de surfaces qui pourraient exister.

Dans l'éventualité du remesurage prévu ci-dessus, l'acquéreur sera tenu d'y procéder à ses frais.

L'acquéreur sera responsable du maintien en place et du rétablissement des bornes ainsi que des piquets qui pourraient être implantés sur le périmètre de ces terrains à dater du jour de leur remise.

ARTICLE 2 - RECOURS DES PROPRIETAIRES

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, aménageur. Tout propriétaire peut exiger de tout autre propriétaire, directement, l'exécution des clauses et obligations imposées au présent cahier des charges, auxquelles il aurait été contrevenu ou qui ne seraient pas respectées.

TITRE II – DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN OBJET DE LA CESSION

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- La zone d'activités économiques des BEAUMONTS est située en secteur Ua du PLUIH.
- En outre, s'appliquent à cette zone, les règles d'urbanisme particulières, prévues ci-après, au chapitre II.
- L'ensemble des projets de construction et d'installations à édifier sur la zone devront être soumis préalablement à l'accord de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, de ses services techniques et d'urbanisme.
- A cette fin, les demandes d'autorisation ou déclarations (selon la législation applicable) devront être accompagnées de documents graphiques (coupes, perspectives, photo de maquettes, photos montages, infographies, etc...) permettant d'évaluer l'insertion des projets.

CHAPITRE II - REGLES d'URBANISME

ARTICLE 1 - Occupations et Utilisations du Sol autorisées

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites par le règlement applicable à la zone Ua du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH) du Grand Sénonais, tel qu'opposable, sous réserve du respect des dispositions du présent document.

ARTICLE 2 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Certaines occupations et utilisations du sol sont interdites, conformément aux dispositions du règlement littéral du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH) du Grand Sénonais en vigueur. Toute occupation ou utilisation du sol susceptible de générer des nuisances olfactives ou sonores est interdite.

ARTICLE 3 - Accès à la voie publique et voiries de desserte interne

L'accès à la voie publique sera limité à un. Toutefois, si les conditions de desserte interne le justifient, notamment en raison de la topographie du terrain, des tracés supplémentaires différents devront faire l'objet d'une demande auprès de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais. Si un autre accès était accordé, l'aménagement sur le domaine public serait à la charge de l'acquéreur et ne devrait en aucun cas modifier l'aspect esthétique de la zone et impacter la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux et déchets

L'acquéreur devra présenter les dispositions prévues pour les différents réseaux, y compris les réseaux "secs", et leur raccordement aux réseaux collectifs afin d'obtenir un accord préalable.

4-1 Eau potable et desserte incendie

- Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, conformément aux dispositions du document d'urbanisme opposable au moment du dépôt du permis de construire et selon les dispositions prévues au titre III du présent cahier des charges. La CAGS réalisera une alimentation d'eau potable par lot. L'alimentation se fera à partir de cet unique point.
- Si les ressources en eau s'avéraient insuffisantes pour assurer la défense contre l'incendie, il pourrait être demandé au pétitionnaire de constituer à sa charge des réserves complémentaires en eau sur son terrain, selon les dispositions prévues au titre III du présent cahier des charges.

4-2 Assainissement

- Toute implantation dans la zone d'activités devra faire l'objet d'une demande de raccordement sur le collecteur évacuant les eaux usées domestiques, situé sur le domaine public, qu'elles aient ou non subi un pré-traitement, selon les dispositions prévues au titre III du présent cahier des charges et conformément au règlement public d'assainissement collectif de la collectivité. Cette

demande est à faire auprès du service assainissement collectif : assainissement@grand-senonais.fr.

Le pétitionnaire sera redevable de la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif) en fonction de son activité, du temps de travail et du nombre d'employés comme prévu par délibération du conseil communautaire.

- Seules les eaux usées seront acceptées sur ce réseau, il s'agit d'un réseau séparatif. La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais se limitera à la réalisation d'une boîte de branchement par lot. Les effluents seront collectés en cet unique point.
- Les rejets sur le réseau d'eaux usées ne seront admis qu'après accord de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais et des services gestionnaires des réseaux, selon les dispositions prévues au titre III du présent cahier des charges et conformément au règlement public d'assainissement collectif de la collectivité.
- Les effluents industriels devront se conformer à la législation en vigueur et ne pas générer des dommages ou des dangers pour les hommes, le réseau collecteur, le dispositif de traitement, ainsi que le milieu récepteur. Celles-ci devront faire l'objet d'un arrêté d'autorisation et d'une convention avec le service assainissement.

4-2-2 Pluvial

- Toute nouvelle implantation dans le parc d'activités devra faire l'objet d'une demande de raccordement sur le réseau d'eaux pluviales situé sur le domaine public. Un regard de visite devra être créé sur le domaine public en limite de propriété. Le rejet sur le branchement est limité à 1l/s/ha.

4-3 Electricité, fibre

- Les réseaux d'électricité et de fibre, doivent être obligatoirement enterrés, ainsi que les raccordements correspondants.

4-4 Collecte des ordures ménagères et déchets industriels

- Toute construction ou installation devra permettre la collecte organisée des ordures ménagères et déchets industriels.

Des zones de stockage doivent être prévues hors des emprises publiques mais accessibles depuis le domaine public. Elles devront être dimensionnées en fonction de l'activité.

ARTICLE 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies

- Les constructions seront implantées en respectant un recul minimum par rapport à l'emprise de la voie de desserte de 5,0 m.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées soit en limites séparatives soit en respectant un recul de minimum 4m. A noter que l'implantation en limite séparative ne pourra être envisagée qu'à la condition que les normes de sécurité soient respectées, en conformité avec les dispositions du PLUiH en vigueur, à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE 7 - Emprise maximale des constructions

- Les aménagements de surface de la propriété devront être conçus de telle façon que la part minimum d'espaces verts et de surface de pleine terre soit de 20 % d'espaces verts dont 10% de surface de pleine terre.

ARTICLE 8 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (sol naturel existant avant travaux d'affouillements ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation des projets) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faitage, acrotère). En cas de terrain en pente une tolérance sera admise afin de réaliser un étage droit.
- La hauteur maximale des constructions, par rapport au sol naturel, est limitée à 15 mètres de hauteur en zone Ua ou 18 m de hauteur pour les sites de projets.

ARTICLE 9 - Aspect extérieur des constructions et traitement des abords de celles-ci

9-1 Aspect extérieur des constructions et traitement de leurs abords - généralités

- Les constructions de toute nature, ainsi que leurs abords, devront être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'ensemble de la zone d'activités économiques des BEAUMONTS.
- Les abords des constructions seront traités en espaces verts selon les prescriptions de l'article 12 ci-après et la composition d'ensemble du projet (implantation des bâtiments et annexes, aménagement des abords, selon les règles du document d'urbanisme en vigueur.
- Les permis de construire ainsi que les autorisations ou déclarations d'occupation du sol (y compris pour les clôtures) pourront être refusés si, par leur architecture, leur aspect ou les caractéristiques des matériaux employés, les projets présentés sont de nature à porter atteinte à l'aspect et à l'harmonie de la zone d'activités, ainsi qu'au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages environnants.
- A cette fin, les demandes d'autorisation ou déclarations (selon la législation applicable) devront être accompagnées de documents graphiques (coupes, perspectives, photos de maquettes, photos montages, infographies, etc....) permettant d'évaluer l'insertion du projet (bâtiments et aménagements extérieurs) dans son site et son environnement.
- Ces dispositions s'appliquent aux demandes ou déclarations, ultérieures au dépôt du permis de construire.

9-2 Aspect extérieur des constructions - prescriptions particulières

- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voirie principale de desserte ou de la voirie de desserte interne, devront être construits en matériaux de bonne qualité d'aspect.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne pourront être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

9-3 Enseignes - prescriptions particulières

- Les enseignes devront être intégrées aux bâtiments, aux clôtures ou à l'environnement végétal, et rester de proportions limitées, compatibles avec le volume des bâtiments et l'environnement paysager.

Toute enseigne devra faire l'objet d'une demande auprès de la Mairie de Sens.

9-4 Clôtures - prescriptions particulières

- La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais se réserve le droit d'émettre un avis concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture, ainsi que son tracé. Celle-ci ne correspondra pas nécessairement à la limite parcellaire.
- Les clôtures seront réalisées en matériaux de qualité en harmonie avec les clôtures voisines.
- Les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'article 6 du PLUiH.
- Concernant la couleur des poteaux et du grillage, il est recommandé que les clôtures et leurs éléments (grillages, poteaux) soient de teinte sobre et uniforme, de préférence de couleur anthracite, vert foncé ou toute autre couleur en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE 10 - Stationnement des véhicules

Le pétitionnaire est tenu de **respecter strictement** le nombre de places de stationnement fixé par l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction de son autorisation, en cohérence avec les prescriptions du PLUiH et les orientations de gestion de la zone d'activités.

ARTICLE 11 - Espaces libres et plantations

Les aménagements de surface de la propriété devront être conçus de telle façon que la part minimum d'espaces verts et de surface de pleine terre soit de 20 % d'espaces verts dont 10% de surface de pleine terre.

11-1 Traitement des abords des constructions et espaces verts à préserver ou à créer - généralités

- Toute construction et installation devra faire l'objet d'un traitement paysager
- Les travaux de plantations devront être conforme aux prescriptions du fascicule n°35 du CCTG de travaux de génie civil spécifique aux aménagements paysagers et aux aires de sports et de loisirs de plein air. Notamment en tout ce qui concerne les dimensions des fosses de plantations.

11-1.1 Plantations à créer

Les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes, de plantes vivaces, de plante couvre-sol, en respectant au minimum les dispositions du document d'urbanisme opposable au moment du dépôt du permis de construire.

- soit :
 - un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre et
 - un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement.
- Toute demande ou déclaration d'occupation ou d'utilisation du sol sera accompagnée d'un plan indiquant le traitement envisagé des espaces libres et précisera notamment la nature des essences, la taille et le nombre d'arbres plantés.

11-1.2 Plantations à préserver

Pour assurer le maintien des objectifs de la zone, la plus grande attention sera apportée au maintien des caractéristiques végétales du parc d'activités.

En particulier :

- le maintien des plantations réalisées dans le cadre de la zone,
 - la restitution de plantations si certaines devaient être arrachées,
 - la conservation de la palette végétale existante pour toute création de plantations.
- Lorsqu'une trame de végétation a déjà été créée, son maintien est une condition essentielle à la persistance des qualités du site. Lors de toute implantation, une attention particulière sera portée au respect de cette clause.
En tout état de cause, les surfaces déforestées devront être compensées à l'intérieur même de la parcelle par la plantation d'une surface équivalente en respect avec les clauses ci-après (12-2) concernant les créations de plantations.

11-2 Palette végétale et plantations

- Pour toutes plantations constituant l'armature de la trame végétale telle que prévue ci-dessus, ainsi que pour les plantations de restitution après déboisement, la palette suivante devra être respectée. La répartition en pourcentage de chaque espèce, à l'intérieur de cette palette, est cependant laissée à l'initiative de l'acquéreur.
 - ACER campestris — Érable champêtre
 - CARPINUS betulus — Charme

- *CELTIS australis* — Micocoulier de Provence
 - *GLEDITSIA triacanthos* Inermis — Févier d'Amérique sans épine
 - *GLEDITSIA triacanthos* 'Skyline' — Févier d'Amérique sans épine
 - *LIQUIDAMBAR styraciflua* — Copalme d'Amérique
 - *LIQUIDAMBAR styraciflua* 'Slender Silhouette' — Copalme d'Amérique
 - *PLATANUS orientalis* 'Minaret' — Platane
 - *PRUNUS avium* — Merisier
 - *QUERCUS shumardii* — Chêne de Shumard
 - *QUERCUS texana* — Chêne du Texas
 - *QUERCUS texana* 'New Madrid' — Chêne du Texas
 - *TILIA cordata* — Tilleul à petites feuilles
 - *TILIA x euchlora* — Tilleul de Crimée
- Pour ce qui concerne les plantations de haies ou de massifs d'arbustes en clôture de parcelle, aucune directive n'étant imposée, il est demandé de réaliser des haies de clôtures dites libres. Il s'agit de plantation linéaire de végétaux, caducs et persistants, non destinés à la taille et en mélange de plusieurs genres et espèces.

A titre indicatif, il est suggéré l'utilisation de :

- *Acer campestre* – Érable champêtre
- *Carpinus betulus* – Charme
- *Corylus avellana* – Noisetier
- *Elaeagnus x ebbingei* – Chalef de Ebbing
- *Ilex aquifolium* – Houx
- *Prunus spinosa* – Prunellier
- *Rosa* (gamme Décorosiers) – Rosier (gamme Décorosiers)
- *Rosmarinus officinalis* – Romarin
- *Viburnum x burkwoodii* – Viorne de Burkwood
- *Viburnum plicatum* – Viorne de Chine
- *Viburnum opulus* – Viorne obier
- *VIBURNUM tinus* – Laurier Tin

TITRE III – TRAVAUX ET DISPOSITIONS TECHNIQUES

ARTICLE 1 - TRAVAUX ET ENTRETIEN

Chaque acquéreur est personnellement responsable des dégradations commises sur les voies publiques, par lui-même, les siens, ses entrepreneurs ou ses ouvriers. Il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement à la fin des travaux et à ses frais.

L'acquéreur devra faire établir un constat d'huissier de l'état de la voirie, avant et après travaux. La demande de prestation devra être effectuée par l'acquéreur et sera financée à parts égales entre lui-même et la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS TECHNIQUES DES RACCORDEMENTS DES CONSTRUCTEURS AUX DIFFERENTS RESEAUX

La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais réalise en tant qu'aménageur les travaux de génie civil (fourreaux, chambres de tirages, regards...) des terrains cédés aux acquéreurs suivant le programme prévu au permis d'aménager de la zone, sauf l'amenée des fluides des réseaux, électricité et télécommunications (dont fibre).

Il est précisé que la zone n'est pas desservie en gaz.

Les raccordements voirie et réseaux divers non concédés entre les réseaux publics et les lots privés se feront dans les conditions suivantes :

2.1 VOIRIE - ACCES

La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais réalise la voirie publique et les accès en limite de propriété.

L'entretien de l'accès reliant la chaussée à la parcelle est à la charge de l'acquéreur.

2.2 RESEAUX PUBLICS

Réseaux non concédés

2.1.1 Assainissement

Les raccordements eaux usées s'effectueront par boîtes de branchement situées sous le domaine public, en limite de celui-ci. Les eaux pluviales ne devront en aucun cas être rejetées dans ce réseau séparatif. Les modalités de raccordement sont définies à l'article 4.2.2 (page 9 du présent document).

Elles seront posées par l'aménageur au plus près des réseaux publics, en point bas de parcelle. Il conviendra de se raccorder sur cette boîte existante, conformément au règlement le projet devra s'y raccorder par tout moyen existant. La boîte de branchement sous domaine public ne sera pas déplacée.

L'acquéreur devra après les travaux prendre contact avec le service assainissement pour la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement notamment la séparation des eaux usées et pluviales.

2.1.2 Pluvial

Les raccordements Eaux Pluviales s'effectueront par boîtes de branchement situées sous le domaine public, en limite de celui-ci.

Elles seront posées par l'aménageur au plus près des réseaux publics, en point bas de parcelle. En cas de besoin d'implantation décalée par rapport au projet de l'aménageur, l'acquéreur devra le signaler au plus tôt. Si les travaux de réseaux « eaux usées » et « eaux pluviales » ont déjà été réalisés par l'aménageur, l'acquéreur prendra à sa charge les dépenses supplémentaires de déplacement des boîtes de branchement.

- Seul un vortex ou ouvrage équivalent sera accepté lors de l'instruction du permis pour assurer la régulation des eaux pluviales aux frais de l'acquéreur.
- Afin de protéger au mieux les installations privées, il est demandé à chaque pétitionnaire de faire une étude de sol et de considérer une pluie cinquantennale pour bien dimensionner les ouvrages de régulation privés.
- Tout projet soumis à la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais devra préciser les mesures prises pour limiter les ruissellements.
- L'acquéreur devra installer à ses frais avant tout rejet des eaux pluviales, les ouvrages nécessaires tels que, débourbeur, déshuileur, décanteur lamellaire, station de prétraitement..).
- L'entretien de ces ouvrages devra être assuré par le propriétaire du site. Les bons d'interventions et/ou contrats d'entretien pourront être demandés à tous moments par la Sénone (Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais). Des contrôles inopinés pourront être faits à tout moment.

2.1.3 Eau potable

La distribution d'eau potable est assurée par la régie de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais. Le branchement de la parcelle sera réalisé selon un diamètre DN 25 extérieur pour un débit maximum de 2.5 m³ /heure.

La pose du compteur et les dispositifs complémentaires si besoin (disconnecteur, réducteur de pression ou autres) seront installés sur la parcelle, à la charge de l'acquéreur, en limite proche de la limite de propriété (2m maximum).

L'acquéreur prendra à sa charge les dépenses supplémentaires pour le renforcement du branchement sur le réseau d'adduction eau potable et effectuer une demande auprès du service de l'eau de l'Agglomération « La Sénone ».

L'acquéreur devra prendre impérativement connaissance du règlement en vigueur du Service de distribution d'eau potable de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, dès l'élaboration de son permis de construire.

2.1.4 Défense incendie extérieure

L'aménageur prend à sa charge la création d'un réseau de défense incendie extérieure public capable de fournir 240m³/h pendant 2 heures au niveau de poteaux incendie situés en domaine public, en bord de chaussée :

-implantation en domaine public, le long de la voirie, de poteaux DN 100 conformes à la norme NFS 61-213 assurant un débit nominal minimum réglementaire de 120 m³/h (33l/s) sous la pression dynamique d'1 bar,

-possibilité d'utiliser au moins 1 hydrant de ce type séparés par 200 m maximum de voirie sans obstacle en même temps, au débit réglementaire, en cas de sinistre.

Lors de l'instruction des permis de construire, le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Yonne se réserve la possibilité de demander aux acquéreurs d'installer des dispositifs de protection incendie à l'intérieur de leur parcelle, en complément des prises incendies publics à la charge de l'acquéreur.

Le service de l'eau ne réalisera qu'un seul branchement d'eau pour l'alimentation des sanitaires et incendie. Le diamètre du branchement devra être pris en conséquence au départ.

Les compteurs seront dans le même regard (un pour les sanitaires et un pour l'incendie RIA, sprinkler et poteaux d'incendie).

En outre, l'acquéreur prendra à sa charge la réalisation de bassins de récupération des eaux polluées qui résultent de l'utilisation du réseau incendie.

2.1.5 Délais

Les travaux de raccordement incombant à l'aménageur seront réalisés par la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais en fonction des besoins exprimés par les acquéreurs dans un délai maximal de 2 mois pour l'eau potable et 3 mois pour l'assainissement ou le pluvial à compter de la réception de la demande de branchement signée suite à la délivrance du permis de construire.

2.2 Réseaux concédés ou non

2.2.1 Electricité, télécommunications et fibres

Pour les branchements aux réseaux d'électricité, de télécommunications et de fibre, l'acquéreur devra effectuer et financer une demande de raccordement, en fonction de ses besoins et de son projet d'aménagement. Cette demande devra être adressée aux exploitants, gestionnaires ou concessionnaires concernés, dans le cadre de leurs dispositions commerciales, compte tenu des travaux généraux réalisés par l'aménageur.

2.2.2 Electricité

L'acquéreur devra contacter l'exploitant ou le gestionnaire pour faire réaliser à sa charge les branchements.

Pour un branchement de puissance inférieure à 70kVA, l'acquéreur prendra à sa charge :

- La fourniture et pose d'un coffret électrique sur le domaine public, en limite proche de la parcelle privative (2 mètres maximum),
- Tous les travaux nécessaires au câblage pour alimenter ce coffret en adéquation avec les besoins énergétiques de l'activité exercée.

Les tranchées et la pose des fourreaux en limite de propriétés seront réalisés par la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais.

Un acquéreur souhaitant exercer une activité nécessitant une puissance supérieure à 70 kVA devra contacter ENEDIS et prendre à sa charge :

- l'ajout d'une cellule supplémentaire sur un poste de distribution publique,
- la création d'un réseau HTA de cette cellule jusqu'à un nouveau poste MT/BT dans sa parcelle.

Tous les travaux électriques à l'intérieur de la parcelle sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS TECHNIQUES CONCERNANT LES INSTALLATIONS ET LES REJETS

1 ASSAINISSEMENT

1.1 Orientation des rejets

L'assainissement de la zone est conçu en système séparatif séparant totalement les flux d'eaux usées des flux d'eaux pluviales, il convient de se référer aux règlements de service de la collectivité.

Le réseau d'eaux usées reçoit :

- les eaux domestiques,
- les eaux industrielles contenant essentiellement une pollution organique biodégradable, dans les limites quantitatives et qualitatives définies ci-après.

Le réseau d'eaux pluviales reçoit tous les autres rejets selon des critères qui sont également définis dans le présent cahier des charges.

1.2 Les classes de rejet

- Les effluents industriels devront se conformer à la législation en vigueur et en particulier les articles L.1331-10 et suivants du Code de la Santé Publique, ainsi que les dispositions particulières concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) afin ne pas générer des dommages ou des dangers pour les hommes, le réseau collecteur, le dispositif de traitement, ainsi que le milieu récepteur" et conformément au règlement public d'assainissement collectif de la collectivité. Ces rejets devront faire l'objet d'un arrêté d'autorisation et d'une convention avec le service assainissement.

➤ En la matière, on se référera notamment au "guide de raccordement des entreprises à un réseau public d'assainissement" de la Direction des Actions Industrielles de l'Agence de l'Eau Seine Normandie et au règlement public d'assainissement collectif de la collectivité.

1.3 Conditions de branchements sur réseaux

1.3.1 Eaux usées

Branchements particuliers et autorisation de raccordement :

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit faire l'objet d'une demande adressée au responsable du Service Assainissement gestionnaire des réseaux publics. Celle-ci, établie sur imprimé délivré par les services, devra parvenir au moins quatre mois avant la date prévue des travaux.

L'autorisation délivrée dans le mois qui suit le dépôt de la demande comporte les obligations touchant aux installations et réseaux internes, les limites d'apports présumées tolérées, les mentions des traitements et prétraitements imposés et les points de branchement aux réseaux collectifs avec leurs caractéristiques. Ces diverses dispositions pourront faire l'objet de concertations.

Protection des réseaux publics :

Les acquéreurs ne pourront entreprendre de travaux touchant aux réseaux collectifs sauf pour se raccorder à la boîte de branchement existante. Il est interdit de réaliser les branchements sur les réseaux publics.

Branchements particuliers aux eaux industrielles :

Les déversements d'eaux industrielles autorisées feront l'objet d'une évacuation séparée jusqu'à un regard de contrôle après lequel le regroupement des réseaux pourra être opéré avant branchement sur le réseau. Ces rejets devront faire l'objet d'un arrêté d'autorisation et d'une convention avec le service assainissement.

1.3.2 Eaux pluviales

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit faire l'objet d'une demande adressée au responsable de la Direction du cycle de l'eau de Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais. Celle-ci, établie sur imprimé délivré par les services, devra parvenir au moins quatre mois avant la date prévue des travaux.

L'autorisation délivrée dans le mois qui suit le dépôt de la demande comporte les obligations touchant aux installations et réseaux internes, les limites d'apports présumées tolérées, les mentions des traitements et prétraitements imposés et les points de branchement aux réseaux collectifs avec leurs caractéristiques. Ces diverses dispositions pourront faire l'objet de concertations.

Quantités d'apports autorisées :

Les quantités maximales autorisées sont :

- Celles qui proviennent des surfaces imperméabilisées maximales autorisées par le titre II du présent cahier des charges et des sols qui par leur utilisation ou leur mode de traitement sont susceptibles de produire un ruissellement compte tenu des quantités minimales d'espaces verts réputés totalement perméables également imposées par celui-ci,
- Les eaux industrielles susceptibles d'être rejetées dans les égouts d'eaux pluviales avant traitement ou prétraitement.
- Les eaux pluviales de toiture considérées comme « non polluantes » doivent être gérées à la parcelle par infiltration.

Qualité des eaux d'apport :

A l'intérieur des parcelles, les propriétaires peuvent, s'ils le désirent, utiliser des réseaux enterrés pour l'acheminement vers le réseau public. Dans ce cas, les caniveaux de sols et avaloirs de caniveaux seront munis de grilles dont l'espacement des barreaux ne dépassera pas 0,03 m.

Avant leur rejet dans le réseau public, les eaux issues de surfaces de voirie automobile, s'il en existe, devront avoir transité dans un séparateur à hydrocarbures dont les modèles et caractéristiques devront avoir été soumis à l'approbation du Service d'Assainissement gestionnaire des réseaux publics.

Ce séparateur devra être précédé d'un déboureur calculé sur les bases minimales de 0,06 m³/litre/sec. du débit maximal susceptible d'être reçu.

2 Réseaux internes aux parcelles

Conditions d'établissement des parties de branchements, réseaux et installations internes aux emprises :

Les projets et plans concernant les parties de branchements, réseaux et installations internes aux emprises y incluent les ouvrages de prétraitement courants et devront être soumis avant exécution à l'agrément du Service de l'Assainissement gestionnaire des réseaux publics.

Ces accords dûment notifiés seront nécessaires pour entreprendre les travaux. Il sera possible de les contrôler par la suite afin qu'ils répondent bien au projet et à ce qu'on était en droit d'attendre.

Postes de mesures et de contrôle :

Le réseau devra être organisé de manière à ce que des mesures et contrôles puissent être effectués à tout moment par les agents du Service de l'Assainissement gestionnaire des réseaux publics.

Dans le cas ou des eaux industrielles, quelle que soit leur nature, gagnent directement des collecteurs « eaux usées » ou « pluviaux », les eaux concernées devront pouvoir être mesurées à part, quel que soit le débit intéressé.

Les eaux de refroidissement devront obligatoirement pouvoir faire l'objet d'une mesure séparée.

Étanchéité des installations :

Tout réseau interne, toute conduite d'évacuation, qu'il concerne des eaux usées ou pluviales, devra être étanches et répondre aux mêmes prescriptions que les réseaux publics.

Les canalisations situées en dessous du niveau du sol devront en principe pouvoir supporter la pression exercée par une colonne d'eau affleurant au niveau du sol.

Les acquéreurs sont responsables de la fiabilité des travaux qu'ils auront fait réaliser et devront supporter les charges provenant des travaux supplémentaires qui seraient jugés nécessaires au vu des essais, par les services compétents.

Protection contre le reflux d'eau de l'égout collectif

Le gestionnaire du parc ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des dégâts occasionnés aux propriétés, immeubles et meubles, par le reflux des eaux des égouts collectifs.

Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le 10/02/2026



ID : 089-248900334-20260210-DEL260205_21-DE