



PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
HABITAT
DU GRAND SÉNONAIS

5.1 RÈGLEMENT LITTÉRAL

Modification n°1



5.1 RÈGLEMENT LITTÉRAL

Modification n°1



SOMMAIRE

LEXIQUE	6
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	14
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	18
PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU CADRE BÂTI	18
PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	18
PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	22
MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS	23
MAÎTRISE DE L'URBANISATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	25
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX	27
ZONE URBAINE (U)	33
ARTICLE 1 / FONCTIONS URBAINES	34
Dispositions générales	34
Destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières	36
ARTICLE 2 / ESPACES VERTS ET QUALITÉ PAYSAGÈRE	39
Dispositions générales	39
Prise en compte des espaces verts	40
Aménagement des espaces libres de plantations	42
ARTICLE 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	44
Dispositions générales / Implantation par rapport aux voies et espaces publics	44
Dispositions générales / Implantation par rapport aux limites séparatives	45
Le secteur UC (tissus urbains denses)	46
Le secteurs U et Um (tissus urbains aérés)	46
Le secteur UL (tissus urbains de lisière)	47
Les secteurs Ua et Uaco (secteurs d'activités)	47
Dispositions particulières / Qualité urbaine et adaptation au contexte	49
ARTICLE 4 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	51
Dispositions générales	51
Calcul de la hauteur	52
Hauteur des constructions / règle générale	53
Hauteur des constructions / règles particulières	55
ARTICLE 5 / STATIONNEMENT	57
Stationnement des véhicules motorisés	57
Mutualisation des stationnements	59
Véhicules motorisés électriques, autopartage et solarisation	59
Dispositions qualitatives	59
Stationnement des cycles	60
ARTICLE 6 / QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE	62
Dispositions générales	62
Traitement des rez-de-chaussée et soubassements	63
Traitement des façades	63
Traitement des toitures	64
Constructions existantes, extension, réhabilitation et ravalement	65
Dispositifs valorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	66
Traitement des clôtures	66
Éléments techniques	68
Dispositions particulières relatives au patrimoine local	68

ZONE À URBANISER (AU)	75
ARTICLE 1 / FONCTIONS URBAINES	76
ARTICLE 2 / ESPACES VERTS ET QUALITÉ PAYSAGÈRE	76
ARTICLE 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	77
ARTICLE 4 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	77
ARTICLE 5 / STATIONNEMENT	78
ARTICLE 6 / QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE	78
 ZONE AGRICOLE (A)	 81
ARTICLE 1 / FONCTIONS URBAINES	82
Dispositions générales	82
Dispositions particulières / secteurs AL	83
ARTICLE 2 / ESPACES VERTS ET QUALITÉ PAYSAGÈRE	84
ARTICLE 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	85
ARTICLE 4 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	86
ARTICLE 5 / STATIONNEMENT	86
ARTICLE 6 / QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE	86
Dispositions générales	86
Traitement des façades	87
Traitement des toitures	87
Dispositifs valorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	87
Traitement des clôtures	87
Éléments techniques	88
 ZONE NATURELLE (N)	 91
ARTICLE 1 / FONCTIONS URBAINES	92
Dispositions générales	92
Dispositions particulières / secteurs NL	93
ARTICLE 2 / ESPACES VERTS ET QUALITÉ PAYSAGÈRE	94
ARTICLE 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	94
ARTICLE 4 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	95
ARTICLE 5 / STATIONNEMENT	95
ARTICLE 6 / QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE	96
Dispositions générales	96
Traitement des façades	96
Traitement des toitures	96
Dispositifs valorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	96
Traitement des clôtures	97
Éléments techniques	97
 ANNEXES	 99
ANNEXE 1 / LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	100
ANNEXE 2 / LISTE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES	106
ANNEXE 3 / CODE DE L'ARBRE URBAIN À SENS	109

Lexique

ABRIS DE JARDIN

Construction de petite taille, ne disposant pas de fondations, destinée à accueillir le matériel d'entretien d'un jardin. Il peut s'agir d'une construction temporaire, définitive, démontable ou non démontable.

ACCÈS

Espace donnant sur la voie publique* ou privée carrossable.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie ou autres matériaux, au-dessus d'une toiture-terrasse ou en pente.

ALIGNEMENT

Limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou la limite de la voie pour les voies privées.

ANNEXE

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les abris de jardin et les piscines sont considérés comme constructions annexes.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum L=2,5 m x l=2,5 m x P=1,5m.

ARÊTIER

Pièce de charpente oblique formant une arête saillante d'un toit.

ATTIQUE

Étage sommital d'un bâtiment et en retrait par rapport à l'étage inférieur. Il ne peut occuper plus de 60% de la surface du niveau inférieur.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

Il est défini une bande de constructibilité, dite principale, d'une profondeur de 20 m mesurée depuis l'alignement. Au-delà des 20 m est définie une bande de constructibilité dite secondaire.

BÂTIMENT-ÎLOT

Une construction est considérée comme réalisée selon le principe du « bâtiment-îlot » lorsqu'elle est implantée sur la totalité du terrain support, les terrains libres autour étant à destination d'espaces publics. Ici, la construction est prise en totalité, y compris :

- le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains qui peut, le cas échéant, déborder de l'emprise de la construction principale ;
- les accès privés aux constructions ou parkings (rampes d'accès aux parkings souterrains, rampes d'accès handicapés, allées privées, escaliers...) ;
- les jardinets privatifs affectés éventuellement aux appartements du rez-de-chaussée.

BOISSEAU

Élément cylindrique ou rectangulaire formant les conduites d'eau, les tuyaux de cheminée.

BOW-WINDOW

Fenêtre en saillie* sur une façade, sur un ou plusieurs étages.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. À distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations ou les 20 sous-destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme. (cf. liste des destinations et sous-destinations ci-après). Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R421-17 du Code de l'urbanisme s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations. Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du Code de l'urbanisme s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-

destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du Code de l'urbanisme, le contrôle porte sur les sous-destinations.

COMBLE

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

CONSTRUCTION ENTERRÉE

Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines sont pris en compte les margelles ainsi que les dispositifs de sécurité.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACE LIBRE

Espace de la parcelle ou de tènement* non occupé par une ou des constructions.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs électriques, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION

Agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

FRONTON

Partie supérieure de la façade principale d'un bâtiment.

HOUPPIER

Partie supérieure d'un arbre.

JARDINS FAMILIAUX, JARDINS PARTAGÉS

Espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités géré par un organisme habilité ou la collectivité. Les jardins familiaux et jardins partagés sont considérés comme relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LAMBREQUIN

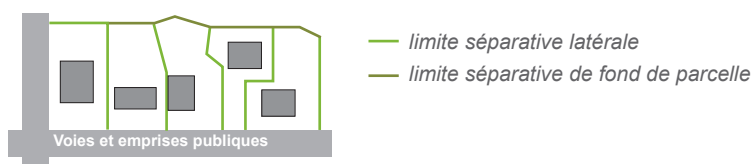
Pièce ou ornement en bois ou en métal fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre, permettant notamment l'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales qui donnent sur emprises publiques ou les voies au sens du code de la voirie routière,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

En sont exclues les limites de l'unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques.



LOGEMENT DE FONCTION

Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations.

LOGEMENT SOCIAL

Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L-302-5 du Code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), à l'exception des logements relevant de l'agrément Prêt Social de Location Accession (PSLA).

LUCARNE

Petite fenêtre de forme variée faisant généralement saillie*, pratiquée dans le toit d'un bâtiment pour donner du jour et de l'air aux combles*

MARGE DE REcul

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique*. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis. Cette marge de recul peut être exprimée graphiquement ou par une norme chiffrée.

MUR-RIDEAU

Enveloppe extérieure, non porteuse, d'un bâtiment. Suspendu à la structure porteuse, le mur-rideau est le plus souvent largement vitré et fait d'éléments standards préfabriqués, panneaux éventuellement unis par une grille.

NIVEAU

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

NIVEAU DROIT

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, sur une même verticale. L'ensemble du niveau droit se définit par une hauteur unique entre deux surfaces totalement planes. Ne sont donc pas pris en compte les espaces de mezzanines, etc.

NOQUET

Bande métallique souple dont on garnit, notamment, les noues* d'un toit couvert en ardoise.

NOUE (toiture)

Arête rentrante inclinée formée par l'intersection de deux pans de couverture.

OUVRAGES EN SAILLIE

Oriels (fenêtre en encorbellement), balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures...

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Sont considérés comme faisant partie d'une opération d'ensemble :

- les permis compris dans un périmètre opérationnel d'aménagement (ZAC, lotissement, concession d'aménagement, permis d'aménager...),
- les permis conjoints portant sur plusieurs unités foncières contiguës,
- les permis portant sur plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,
- les permis localisés dans un quartier relevant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) d'intérêt national ou régional.

PARCELLE EN DRAPEAU

Parcelle, généralement issue d'une division foncière, ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot. Une parcelle en drapeau constitue un double front bâti.

PART D'ESPACES VERTS

La part d'espaces verts fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière* qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre* en pleine terre*, surface au sol artificialisée mais végétalisée, perméable ou semi-perméable,... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLUi-H leur attribue différents ratios permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

PLEINE TERRE

Espace non bâti, perméable et végétalisé en lien direct avec les strates naturelles du sol. Les ouvrages d'infrastructures profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre.

RECU

Distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies ou des emplacements réservés. Il se mesure horizontalement à la limite d'emprise publique* ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies ou emplacements réservés.

REFICHAGE

Rejoindement des joints d'un mur.

RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité de tout ou partie d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

RETRAIT

Distance séparant la construction d'une limite séparative* (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative*.

RIVE

Limite d'un versant de toiture couvrant le mur pignon.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur et situé au-dessus de celui-ci.

SOL OU TERRAIN NATUREL

Sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

SOLIN

Filet de mortier ou d'un autre matériau protégeant une rive* de toiture.

Bande de métal ou de mortier permettant de raccorder des surfaces (ex : au droit d'une souche de cheminée).

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains, enterrés ou semi-enterrés, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

TÈNEMENT OU TERRAIN

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire et définissant l'emprise du projet.

UNITÉ FONCIÈRE

Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique* correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Sont pris en compte les emplacements réservés relatifs à l'aménagement de la voirie.

• Nouvelle liste des destinations et sous-destinations

Afin d'aider à la compréhension de l'article 1 « Fonctions urbaines », la section suivante dresse la nouvelle liste des destinations et sous-destinations, ainsi qu'un extrait explicatif issu du guide établi par le ministère.

Exploitation agricole et forestière

La sous-destination exploitation agricole recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

La sous-destination logement comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques pour favoriser la mixité sociale.

Dans la mesure où le pétitionnaire le précise dans le dossier de demande d'autorisation, notamment dans la notice de présentation du projet, cette sous-destination pourra recouvrir également :

- les chambres d'hôtes au sens des articles L. 324-3 et D. 324-13 du code du tourisme,
- les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales.

La sous-destination « logement » comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants - dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de « co-living »).

La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Elle recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Elle recouvre d'une part « les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle », c'est-à-dire tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés.

Elle recouvre également « les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ». Il s'agit là principalement des « drives » organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton.

La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. Cette sous-destination inclut les restaurants « traditionnels » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter.

La sous-destination commerce de gros s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin ...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

Cette sous-destination inclut également les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms ». On y trouve également les salles de sport privées, les spa, etc ...

La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination autres hébergements touristiques recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières.

La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions des détenteurs d'une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public (mairie, préfecture ...), ainsi que la plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires ...). Elle s'applique également aux locaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex: URSSAF ...) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transports public ...), dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, dont les maisons « France services ».

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles ...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées ,aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc ... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football. ...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc ...

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les aires d'accueil des gens du voyage et les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association.

Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire

La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances

La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination bureau recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité, sont rattachées à cette sous-destination « bureau ».

La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths...

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place. Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

Dispositions générales

COMPOSITION DU RÈGLEMENT

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat du Grand Sénonais se compose des pièces suivantes :

- **Un document écrit unique, applicable à l'ensemble des communes, qui :**

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
- établit les dispositions particulières relatives à la protection du patrimoine et des cadres bâti, naturel et paysager, aux risques et nuisances, à la mise en œuvre des projets urbains ainsi qu'à la desserte des terrains* par les voies et les réseaux ;
- comprend un lexique permettant de mieux appréhender certaines notions du règlement ;
- définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et établit des règles spécifiques aux différents secteurs.

Il comprend en annexe les dispositions relatives aux emplacements réservés, la liste des espèces exotiques envahissantes ainsi que le Code de l'Arbre urbain à Sens, guide pour la protection des arbres du domaine public ou privé.

- **Des documents graphiques :**

- un plan de zonage à l'échelle intercommunale ;
- un plan général par commune sur lequel sont reportées les délimitations des zones et des secteurs ainsi que les prescriptions complémentaires ;
- des plans relatifs aux secteurs de protection.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

CHAMP D'APPLICATION

- Le présent règlement s'applique :

- à tout aménagement ou travaux et installation ;
- aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes ;
- aux clôtures ;
- aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- aux démolitions ;
- aux abattages et demandes de défrichement au sein des zones naturelles (N), des Espaces Boisés Classés (EBC) des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) et continuités de nature délimités aux documents graphiques.

- Le présent règlement s'applique à l'ensemble des vingt-sept communes du Grand Sénonais.

RAPPEL

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations distinctes du PLU, portant notamment effet en matière d'urbanisme ou de protection de l'environnement quelles qu'elles soient (Code de l'environnement, Code de la construction et de l'habitation, Code de l'urbanisme, Code civil, Code forestier...).

Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers : l'autorité d'urbanisme vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme mais ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé, notamment les servitudes légales définies par le Code civil (servitudes de vue par exemple). Il est donc conseillé de s'assurer que le projet tel qu'autorisé par le PLU, respecte également les autres réglementations.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (**U**), à urbaniser (**AU**), naturelle (**N**), et agricole (**A**). Il définit les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Ces quatre types de zones sont eux-mêmes découpés en secteurs, ce qui permet de moduler la règle générale au sein des différents articles du règlement.

• La zone urbaine (U)

Elle comprend l'essentiel du tissu urbain existant et équipé. La zone urbaine est divisée en secteurs afin de s'adapter aux enjeux spécifiques des espaces qui la composent :

- un secteur « centralité » **Uc**, accueillant un tissu bâti relativement compact et concentrant les fonctions centrales de la ville ou du village ;
- un secteur « général » **U**, composé essentiellement des tissus résidentiels en dehors des centralités et accueillant une mixité des fonctions et des équipements ;
- un secteur « mutation » **Um**, anciennement dédié aux activités et désormais ouvert à l'habitat sous conditions ;
- un secteur « activités » **Ua**, regroupant les zones d'activités économiques de l'agglomération, comportant un sous-secteur « activités commerciales » **Uaco**, lié aux équipements commerciaux en périphérie ;
- un secteur « lisière » **UL**, essentiellement résidentiel, permet de moduler les règles au sein de la zone urbaine afin de répondre aux différents enjeux propres aux zones de transition entre espaces urbains, agricoles et naturels que constituent les lisières.

Par ailleurs, des dispositions spécifiques peuvent s'appliquer aux « sites de projet » identifiés aux documents graphiques, déclinées dans le corps du règlement ou au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondantes.

• La zone à urbaniser (AU et 2AU)

Elle délimite des espaces naturels ou agricoles non équipés destinés à accueillir l'urbanisation nouvelle. Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que de dispositions spécifiques relatives aux sites de projet. À l'instar de la zone (U), elle se décline en cinq secteurs : AUc, AU, AUa, AUaco, et AUL. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée.

• La zone agricole (A)

Les terres que cette zone délimite sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Par ailleurs, **un secteur « lisière » AL** permet de moduler les règles au sein de la zone agricole, notamment au travers d'une constructibilité limitée, afin de répondre d'une part aux différents enjeux propres aux zones de transition entre espaces urbains, agricoles et naturels que constituent les lisières et d'autre part aux enjeux liés aux continuités écologiques et paysagères.

• La zone Naturelle (N)

Elle est aussi à protéger, en raison de la qualité de ses sites et de ses milieux, de ses paysages et de son rôle écologique.

Elle comporte des secteurs spécifiques indicés au plan général :

- **un secteur « lisière » NL** permet de moduler les règles au sein de la zone naturelle, afin de répondre d'une part aux différents enjeux propres aux zones de transition entre espaces urbains, agricoles et naturels que constituent les lisières et d'autre part aux enjeux liés aux continuités écologiques et paysagères. ;
- **un secteur spécifique « équipements » NLe**, accueillant des équipements d'intérêt collectif en lisière urbaine ;
- **un secteur spécifique « NL Boutours »**, apportant des variations à la règle du secteur NL afin de maintenir le caractère et les fonctions actuelles des Jardins des Boutours au Sud de Sens.
- **un secteur Npv**, relatif à la possibilité d'implantation de centrale photovoltaïque.

STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement de chacune des zones est ainsi construit :

- ARTICLE 1 : Fonctions urbaines
- ARTICLE 2 : Espaces verts et qualité paysagère
- ARTICLE 3 : Implantation des constructions
- ARTICLE 4 : Hauteur des constructions
- ARTICLE 5 : Stationnement
- ARTICLE 6 : Qualité urbaine et architecturale

Les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux figurent dans les dispositions particulières du règlement.

Le règlement est également complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déclinant une grande orientation thématique « **Paysage et environnement** » (pièce 4.1) relative à la qualité paysagère et environnementale ainsi que des orientations sectorielles « **Aménagement** » (pièce 4.2) sur les sites de projet en extension et en renouvellement urbain. Tout permis de construire doit respecter les dispositions du présent règlement et s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les orientations définies par l'OAP thématique « Paysage et environnement ». Les permis de construire concernant un site de projet devront de surcroît être compatibles avec les orientations établies par l'OAP sectorielle correspondante.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par le présent PLUi-H du Grand Sénonais ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dérogations en question sont :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dispositions particulières

PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU CADRE BÂTI

• Site Patrimonial Remarquable

- Les servitudes d'utilité publique relatives au Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Villeneuve-sur-Yonne (ex-ZPPAUP) figurent en annexe du présent PLUi-H. En cas de règles différentes entre celles imposées par le PLUi-H et par le SPR, la règle la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

• Patrimoine local

- L'ensemble des dispositions relatives à la protection des éléments du patrimoine local sont exposées à l'article 6 « Qualité architecturale et urbaine » du présent règlement.

Est à considérer comme construction traditionnelle relevant du patrimoine local tout bâti ancien réalisé, le plus généralement, avant le milieu du XXe siècle, constitutif d'une centralité ou d'un faubourg historique ou d'un centre-bourg rural et n'ayant pas subi de transformation majeure altérant son authenticité. Sont également concernées les anciennes constructions agricoles (corps de ferme) et maisons de maître situées en dehors des espaces urbains.

D'une manière générale, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments répondant aux critères de désignation en tant que « patrimoine local » doivent être conçus en prenant en considération tout ou partie des éléments qui participent de leur intérêt patrimonial global. Sont notamment admis, les travaux permettant l'adaptation des constructions existantes aux modes de vie contemporains, contribuant à l'amélioration de leur performance énergétique et environnementale, ou instaurant un dialogue entre architectures traditionnelle et contemporaine.

• Patrimoine archéologique

- Sont annexés au présent PLUi-H :

- l'état des connaissances archéologiques, comportant la liste des sites archéologiques actuellement recensés sur la communauté d'agglomération ;

- le zonage archéologique pris au titre de l'article L.522-5 du code du patrimoine et les arrêtés préfectoraux concernant les communes concernées par les arrêtés de zonage.

PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

Les dispositions particulières liées à la protection des éléments du cadre naturel et paysager identifiés aux documents graphiques complètent la délimitation et les dispositions réglementaires applicables aux zones agricoles (A) et naturelles (N) ainsi qu'aux secteurs de lisières indicés « L », pour former l'armature de la trame verte et bleue du Grand Sénonais et préserver ses qualités paysagères et environnementales.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie, un arbre, un alignement d'arbres ou un boisement identifiés au document graphique (EIPE, continuité de nature, arbre isolé).

Les coupes nécessaires à la sécurité publique, à l'entretien ou favorisant la régénération des végétaux sont autorisées.

Aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessous, s'ajoutent des orientations et des recommandations au sein de l'OAP « Paysage et environnement » qui s'appliquent aux éléments et espaces identifiés.

• Les espaces boisés classés (EBC)

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

- Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du code forestier.

- Les constructions légères de type sanitaires ou locaux techniques de dimensions restreintes (emprise au sol* inférieure à 10 m²), les accès, les réseaux et les aménagements légers de type liaisons douces, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

- À Saint-Denis-lès-Sens, sont autorisées, au sein de secteurs spécifiques d'anciennes gravières identifiés dans l'OAP « Paysage et environnement », certaines constructions et installations de loisirs en relation avec un plan d'eau (dont la pêche associative ou commerciale), sous réserve de respecter les prescriptions (surfaces maximum, implantation...) édictées dans cette même OAP (cf. Focus p.15-16 de la pièce 4). Les secteurs concernés sont localisés par des STECAL. Cette localisation est soumise au principe de compatibilité - donc adaptable - tel que prévu par l'article L.123-5 (2e alinéa) du Code de l'urbanisme.

• Les espaces d'intérêt paysager et écologique (EIPE)

- Les espaces d'intérêt paysager et écologique identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont à préserver. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

- Les constructions, installations et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces, à l'exception des cas suivants :

- pour des motifs de sécurité ou liés à l'état sanitaire des plantations ;
- pour les constructions et aménagements relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour réaliser un accès de desserte de manière ponctuelle ;
- pour des motifs de remblaiement de carrières, sous réserve de respecter les orientations et les recommandations définies par l'OAP « Environnement et paysage » qui s'appliquent à ces espaces.

- Sont autorisés au sein des EIPE, à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante :

- les constructions légères de type sanitaires ou locaux techniques de dimensions restreintes (emprise au sol* inférieure à 10 m²), les accès, les réseaux et les aménagements légers de type liaisons douces, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc... ;

- les aménagements et constructions légères destinés à leur gestion et à leur mise en valeur ;
- les abris de jardin*.

Par ailleurs, au sein de la zone urbaine (U), les extensions*, annexes*, ouvrages ou installations y sont également admis, dans la limite de 10 % de l'emprise protégée sur le tènement*, en tenant compte des arbres ou plantations existantes. En outre, les aires de stationnement en surface devront être aménagées à l'aide de revêtements perméables ou semi-perméables et végétalisés.

- En cas de destruction d'un élément végétal, une replantation sur place ou en compensation sur le tènement* pourra être exigée à l'aide d'essences adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques.

- À Saint-Denis-lès-Sens, sont autorisées, au sein de secteurs spécifiques d'anciennes gravières identifiés dans l'OAP « Paysage et environnement », certaines constructions et installations de loisirs en relation avec un plan d'eau (dont la pêche associative ou commerciale), sous réserve de respecter les prescriptions (surfaces maximum, implantation...) édictées dans cette même OAP (cf. Focus p.15-16 de la pièce 4). Les secteurs concernés sont localisés par des STECAL. Cette localisation est soumise au principe de compatibilité - donc adaptable - tel que prévu par l'article L.123-5 (2° alinéa) du Code de l'urbanisme.

• Les arbres isolés, alignements d'arbres et continuités de nature à préserver ou à créer

- Les arbres isolés, alignements d'arbres et continuités de nature reportés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont :

- **à conserver**, dans le cas de linéaires plantés existants ;
- **à créer**, lorsque le linéaire identifié est partiel ou inexistant. Les travaux, constructions et aménagements ne devront pas compromettre leur réalisation ultérieure et toute autorisation d'urbanisme sur un tènement* concerné par une continuité de nature identifiée doit être l'occasion de sa mise en œuvre complète ou partielle.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

- Un recul des constructions pourra être demandé aux abords des continuités identifiées afin de préserver la végétation et son potentiel de développement.
- Outre les alignements d'arbres, sont comprises dans les continuités de nature : les bandes plantées végétalisées, les ripisylves, les haies forestières et agricoles, les lisières boisées. Des orientations et recommandations spécifiques à leur mise en œuvre figurent au sein de l'OAP « Environnement et paysage ».
- Les symboles graphiques employés aux documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à préserver ou à créer. Dans le cas des continuités de nature à créer, le tracé des linéaires plantés pourra être réadapté en fonction des caractéristiques du terrain** et des aménagements prévus. Le principe de connexion prévaut sur la localisation précise des symboles figurant aux documents graphiques.
- Dans tous les cas, les constructions, installations et aménagements ne doivent pas compromettre leur conservation, à l'exception des cas suivants :

- pour des motifs de sécurité ou liés à l'état sanitaire des plantations ;
- afin de poursuivre un objectif d'intérêt général, notamment en lien avec les infrastructures de transport et avec les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- pour réaliser un accès de desserte de manière ponctuelle.

- En cas de destruction d'un élément végétal, une replantation sur place ou en compensation sur le tènement* pourra être exigée à l'aide d'essences adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques.

- Dans le cas des arbres isolés remarquables, les constructions envisagées devront observer un recul de 4 m par rapport au houppier* de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 4 m par rapport au tronc. Dans le cas des alignements d'arbres existants, un recul supérieur aux normes d'implantation exigées pourra être imposé afin d'assurer la pérennité de ces alignements.

• **Milieux sensibles : les zones humides , les pelouses sèches et les captages**

- Les réservoirs de zones humides recensés au Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et sont à préserver. Ces périmètres pourront être réinterrogés en phase opérationnelle après études complémentaires.

- Les pelouses sèches répertoriées dans le cadre de l'inventaire mené par l'ancienne Communauté de Communes du Sénonais et de l'atlas des pelouses calcaires mené à l'échelle de la Bourgogne-Franche-Comté sont identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et sont à préserver. Ces périmètres pourront être réinterrogés en phase opérationnelle après études complémentaires.

- Seuls sont autorisés au sein des zones humides avérées et des pelouses sèches figurant aux documents graphiques (plans des protections) :

- les constructions, aménagements et travaux liés à la conservation, la restauration ou la mise en valeur zone humide ou de la pelouse sèche vis-à-vis de la préservation des milieux et leur fonctionnement (hydraulique pour les zones humides) ;

- les affouillements et exhaussements* du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ou de pelouses sèches ;

- dans le cas des zones humides : les aménagements et travaux liés à la renaturation des zones d'anciennes carrières, sous réserve de respecter les orientations énoncées au sein de la notice environnementale jointe à l'OAP « Paysage et environnement ».

- Dans le cas des zones humides, si le caractère humide d'une partie d'un terrain inclus dans un périmètre protégé au titre de l'article L. 151-23 n'était pas confirmé selon les critères réglementaires, après étude complémentaire par le pétitionnaire, des constructions, travaux ou aménagement pourraient y être admis sous réserve de créer, en continuité du périmètre humide concerné, un espace humide de surface équivalente à la partie aménagée du terrain. Dans tous les cas, les constructions n'y sont pas autorisées tant que le projet n'a pas fait l'objet d'une instruction avec avis favorable au titre de la rubrique 3310 de l'article R214-1 du code de l'environnement.

- Les périmètres de protection des captages figurent également au plan des protections à titre informatif. Les prescriptions qui s'y appliquent sont annexées au PLUi-H (servitudes d'utilité publique). Il est à noter que les captages des Sources basses, de la vallée de la Vanne et de Cochebies sont en cours de délimitation.

• **Les cours d'eau**

- L'ensemble des projets devra intégrer les cours d'eau existants. Leur couverture est interdite, sauf réalisation ponctuelle d'un accès ou d'une voie.

- Les constructions et installations devront respecter un recul minimum, par rapport aux zones humides et aux cours d'eau :

- **de 6 m** en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU et 2AU) hors secteur de lisière ;
- **de 12 m** en zone agricole (A) ou naturelle (N) et au sein de tous les secteurs de lisière (UL, AUL, 2AUL, AL, NL) ;
- Les clôtures devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux zones humides et aux cours d'eau, et devront présenter une perméabilité en cas de crue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour les constructions et aménagements relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une nécessité spécifique liée à leur fonctionnement ;
- au droit des sites de projet identifiés aux documents graphiques, sauf mention contraire établie au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- pour la réalisation d'aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc. ;
- pour la réalisation d'ouvrages techniques liés au fonctionnement hydraulique du cours d'eau, à la circulation de la biodiversité ou pour des motifs de sécurité.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

• Marges de recul

- En dehors des espaces urbanisés des communes (zones U), les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

- le long des routes départementales suivant les reculs établis dans le tableau suivant :

Type de voie	Marge de recul le long de la route départementale	Routes départementales concernées
Réseau Routier d'intérêt Régional de désenclavement de 1ère catégorie	25 mètres à partir de l'axe de la voie, avec un minimum de 5 mètres à compter de l'alignement	RD3 / RD26 (de la RD81 à la RD58) / RD81 / RD939 / RD72 / RD24 (entre RD 15 et 272 / RD26 / RD23 / RD272 / RD58
Réseau Routier Local de 2ème catégorie	10 mètres à partir de l'axe de la voie, avec un minimum de 5 mètres à compter de l'alignement	RD15 / RD20
Réseau Routier « Autres Routes Départementales »	5 mètres à compter de l'alignement	RD15a / RD24 / RD24a / RD26 (entre les PR 2+335 et 4+387) / RD27 / RD40 / RD46 / RD72A / RD122 / RD135 / RD146 / RD146A / RD140 / RD157 / RD171 / RD173 / RD173A / RD225 / RD232 / RD358 / RD372 / RD426 / RD426A / RD473 / RD546 / RD546A

- Au sein des marges de recul, seuls sont autorisés :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une nécessité de fonctionnement ;
 - les ouvrages, installations, annexes*, abris de jardin* ou équipements techniques* de faible emprise (inférieure à 20 m²) ;
 - les travaux de réhabilitation* et d'amélioration des constructions existantes, n'entraînant pas une hausse du nombre de logements ;
 - les balcons, saillies* et débords inférieurs à 1,50 m ;
 - les accès, circulations, stationnements en surface non couverts, aménagements des espaces verts et les clôtures ;
- Dans la zone Uaco de Maillot sont également autorisés entre la marge de recul* des 10 m et celle des 25 m les bâtiments bas (9 m), sous réserve de ne pas constituer un linéaire bâti continu au sein de la marge de recul* et de préserver des espaces de respiration et de vue vers le site.

• Classement sonore des infrastructures

- Les arrêtés préfectoraux du 10 janvier 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres sont annexés au présent PLUi-H. Cette pièce comporte les dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions en fonction de leur destination et de leur distance à la voie.

• Risques industriels et technologiques

- Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) applicables sur le territoire sont reportés sur le Plan des protections et figurent en annexe du présent PLUi-H en tant que servitude d'utilité publique.

• Aléas et risques naturels

- Les plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) figurent en annexe du présent PLUi-H en tant que servitude d'utilité publique et les secteurs concernés sont reportés sur les plans de zonages (pièce 5.3bis) ainsi que sur le plan des protections (pièce 5.4). Treize communes (Armeau, Courtois-sur-Yonne, Etigny, Gron, Passy, Rosoy, Rousson, Saint-Clément, Saint-Denis-lès-Sens, Saint-Martin-du-Tertre, Sens, Villeneuve-sur-Yonne, Véron) sont concernées par un plan de prévention des risques d'inondation par débordement de l'Yonne (deux autres, Marsangy et Paron, en on prescrit un), et quatre d'entre elles (Armeau, Saint-Martin-du-Tertre, Villeneuve-sur-Yonne, Véron) sont concernées par des risques de ruissellement urbain.

Les secteurs d'aléas inondation et/ou ruissellement dans les communes qui en disposent et qui ne sont pas soumises à un plan de prévention des risques sont également reportés aux plans de zonages (pièce 5.3bis) et au Plan des protections (pièce 5.4). Les cartes détaillées et les dispositions associées figurent en annexe du présent PLUi-H.

- En cas de contradiction entre les règles du PLUi-H et des PPRNP, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.
- Par ailleurs, certaines dispositions alternatives du présent règlement (perméabilité des sols, hauteur majorée pour la mise hors d'eau des rez-de-chaussée...) s'appliquent aux secteurs concernés par un risque inondation. Est inclus l'ensemble des secteurs délimités par un plan de prévention des risques naturels, hors secteurs de recommandation, ainsi que ceux identifiés aux documents graphiques au titre des aléas forts et moyens.
- Ainsi, pour les terrains* situés en zone bleue des différents PPRNP, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée doit être située au-dessus de la côte de référence. En conséquence, la hauteur maximum autorisée y est rehaussée de 2 m.

- À Fontaine-la-Gaillarde et à Marsangy, des secteurs ont été recensés au Plan des protections au titre de l'article R. 123-11 b) du Code de l'urbanisme, au sein desquels les sous-sols* sont interdits. Dans le secteur concerné à Fontaine-la-Gaillarde, la hauteur maximum autorisée est rehaussée à 11 m.

- Dans les zones d'expansion des crues identifiées au Plan des protections, toute construction est interdite, à l'exception des équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

• Risques de chutes de pierres/blocs et d'éboulements

- Les secteurs concernés par un risque de chutes de pierres et d'éboulements sont identifiés au Plan des protections. Ils concernent la commune de Rosoy et de Saint-Martin-du-Tertre.

- Au sein de ces secteurs, toutes constructions et extensions* sont interdites, y compris dans le cas d'une démolition-reconstruction.

• Sécurité routière

- L'aspect des constructions et des installations ne devra pas engendrer un risque ou un gêne pour la sécurité des circulations routières et autoroutières (reverberation, éblouissement, détournement d'attention...)

MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET MAÎTRISE DE L'URBANISATION

• Emplacements réservés

- Les emplacements réservés institués au titre de l'article L.151-41 1° à 4° sont reportés aux documents graphiques. Le tableau des emplacements réservés figurant en annexe du présent règlement précise pour chaque emplacement réservé : l'objet et le bénéficiaire (collectivité, service, organisme public) de l'espace représenté. Les constructions sont interdites sur les terrains*, qu'ils soient ou non bâtis, y compris dans les dits emplacements réservés, sauf exception prévues au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

• Sites de projet et OAP

- Les sites de projet sont identifiés aux documents graphiques du présent règlement. Ils constituent des secteurs regroupant les sites opérationnels à venir, en renouvellement ou en extension urbaine, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établissant des orientations programmatiques, urbaines, environnementales ou paysagères.

- Par ailleurs, les sites de projet font l'objet de dispositions alternatives :

- dans le corps écrit du règlement, relatives au recul minimum à observer par rapport aux cours d'eau, aux fonctions urbaines, aux règles d'implantation, de hauteur maximum autorisée ou de qualité urbaine et architecturale. À ce titre, les sites de projet bénéficient des règles relatives à la bande de constructibilité* principale de 20 m sur l'ensemble de leur périmètre, y compris au-delà des 20 m, et les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives ne s'appliquent que sur les pourtours du site délimité.

- au sein des OAP, qui fixent, le cas échéant, des dispositions alternatives relatives aux obligations en matière de hauteurs maximales autorisées et de part d'espace vert minimum à respecter. Les hauteurs maximales alternatives autorisées au sein des sites de projet sont listées dans l'article 4 « Hauteur des constructions » des zones correspondantes.

- Les OAP des sites de projet en zone à urbaniser précisent, le cas échéant, si le site doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Sans mention spécifique, une urbanisation en opérations successives sera admise dès lors que ces opérations respectent les orientations définies et ne grèvent pas l'atteinte des objectifs recherchés par la réalisation d'opérations ultérieures, notamment les objectifs prévisionnels en logements à créer.

Lorsqu'une opération d'ensemble est exigée, une marge de tolérance pourra être appliquée en cas de complexité foncière ou opérationnelle avérée, empêchant la réalisation du projet sur la totalité du périmètre délimitée, sous réserve de maintenir un périmètre cohérent et de respecter les attendus de l'OAP.

- Sur les sites de projet en renouvellement urbain situés en zone urbaine, des opérations successives seront admises dès lors que ces opérations respectent les orientations définies et ne grèvent pas l'atteinte des objectifs recherchés par la réalisation d'opérations ultérieures, notamment les objectifs prévisionnels en logements à créer.

- Pour mémoire, les objectifs en nombre de logements indiqués dans les OAP s'apprécient dans un rapport de compatibilité. Le rapport de compatibilité induit une marge de tolérance vis-à-vis de cette programmation prévisionnelle en lien avec les mises en œuvre opérationnelles ou les spécificités des programmes.

Un nombre de logements significativement inférieur ne pourra être admis que sous réserve de contraintes opérationnelles, techniques ou pragmatiques avérées limitant la constructibilité du site.

Un nombre de logements supérieur sera admis, dès lors que le projet reste compatible avec les attendus en termes d'insertion urbaine, environnementale et paysagère, de qualité de l'habitat et de desserte par les réseaux.

Lorsqu'une opération se déploie sur une emprise inférieure ou supérieure au périmètre de l'OAP, l'objectif prévisionnel en logements est à réévaluer au prorata des surfaces incluses dans le projet.

- Dans tous les cas, les dispositions alternatives du règlement, permettant une augmentation de la constructibilité par rapport à la règle générale, ne s'appliquent qu'au sein des périmètres des sites de projet délimités aux documents graphiques. Elles ne s'appliquent pas en cas de permis individuel ne s'insérant pas dans le parti d'aménagement et la programmation d'ensemble du site de projet. La règle générale du secteur est alors appliquée.

• Servitude de taille des logements

- À Sens, une servitude de taille des logements s'applique pour les constructions neuves ainsi qu'aux projets sur le bâti existant (division, changement de destination*, extension*) en zone Uc. Dans les autres zones, la servitude ne s'applique qu'aux projets sur le bâti existant (division, changement de destination*, extension*).

- La servitude s'applique à partir de la création de 3 logements (y compris le ou les logements d'origine en cas de division). Elle ne s'applique pas en cas de création d'un ou de deux logements.

- Au moins 60% des logements doit avoir une surface de plancher au moins égale à 40 m².

- Chaque logement doit avoir une surface de plancher au moins égale à 20 m².

- Dans tous les cas, cette disposition ne s'applique pas à la destination « hébergement » (foyer, résidence seniors...).

• Commerces de centres-villes (Sens et Villeneuve-sur-Yonne)

Linéaires de commerces à sauvegarder

- Les changements de destination des locaux en rez-de-chaussée existants relevant des sous-destinations « artisanat et commerces de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et bureaux » ne sont admis que vers l'ensemble de ces mêmes sous-destinations ainsi que vers les équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone.

Toutefois, sur les linéaires délimités rue d'Alsace-Lorraine à Sens, le changement de destination vers « l'habitation » ou les « autres hébergements touristiques » est également possible.

Linéaires d'interdiction de nouveaux commerces

- La création de nouveaux locaux (changement de destination ou construction neuve) relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail, cuisines dédiées à la vente en ligne et restauration » est interdite. Les travaux (réhabilitation, extension...) sur des locaux existants relevant de ces sous-destinations sont autorisés.

Linéaires d'interdiction de changement de destination* de commerces en dehors de l'amande

- Le changement de destination vers les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « cuisine dédiée à la vente en ligne » et « restauration » est interdit.

Cette règle ne s'applique pas en cas de projet de réhabilitation* portant sur l'intégralité de la construction, ni en cas de construction nouvelle réalisée postérieurement à l'approbation du PLUi-H.

Reconstruction après sinistre

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment ne répondant pas aux règles du présent règlement est autorisée, dans les limites de l'emprise préexistante aux conditions :

- que sa destruction ne soit pas liée aux crues ou tout autre risque naturel,
- qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire par rapport à la situation initiale.

La reconstruction après sinistre est interdite dans le secteur concerné par un risque de chutes de pierres et d'éboulements à Rosoy.

Droit de préemption urbain

Un Droit de Préemption Urbain simple s'applique sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Division foncière

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1° du Code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du présent règlement sur chaque terrain* issu de la division.

MAÎTRISE DE L'URBANISATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

• Bâtiments pouvant changer de destination

- Les bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole (A) et naturelle (N) au titre de l'article L.151-11-2° sont identifiés aux documents graphiques. Il s'agit de bâtiments implantés en zone A ou en zone N pour lesquels un changement de destination* est autorisé vers les destinations habitation, hébergement touristique et restauration, sous réserve que ce changement de destination* ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* ou à proximité et que le terrain ne soit pas inondable.

En zone agricole, l'accord de changement de destination* de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPNAF) lors de l'instruction des permis.

En zone naturelle, l'accord de changement de destination* de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) lors de l'instruction des permis.

• **Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

• Au sein des zones agricoles (A) et naturelle (N), des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont identifiés et délimités au sein desquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Les implantations et les hauteurs qui s'y appliquent sont celles de la zone A ou de la zone N suivant l'emplacement du STECAL, sauf mention contraire précisée dans le tableau ci-après.

Ces secteurs sont soumis à l'avis simple de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Commune	N°	Zone	Destination	Emprise au sol* supplémentaire autorisée	Hauteur maximum autorisée
Etigny-Gron	1	A	Stockage (installation de stockage de déchets inertes) et vente de matériaux de construction	300 m²	9 m pour les bâtiments principaux et 19m pour des silos
Maillot	2	N	Circuit de motocross	20 m²	
Paron	3	NLe	Artisanat et petites entreprises		
	10	NLe	Hôtel	1700 m²	5 m
Saint-Denis-lès-Sens	4	N ou NL	Constructions et installations de loisirs (de type cabanons)	Au sein des STECAL de 900 m² sont autorisées, sous réserve de respecter les prescriptions édictées au sein de l'OAP « Paysage et environnement » les emprises suivantes : - 2,0 % du STECAL, si le tènement* dans lequel il est situé est inférieur à 3,0 ha, - 2,5 % du STECAL, si le tènement* dans lequel il est situé est compris entre 3,0 et 10,0 ha, - 5,0 % du STECAL, si le tènement* dans lequel il est situé est supérieur à 10,0 ha. La localisation des STECAL est soumise au principe de compatibilité - donc adaptable - tel que prévu par l'article L.123-5 (2e alinéa) du Code de l'urbanisme.	
Saligny	5	N	Création annexe et garage	120 m²	
Soucy	6	N	Circuit de karting et activités de loisirs	50 m²	
Villeneuve-sur-Yonne	7	NL	Réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage	Emprise nécessaire à la réalisation d'une dizaine d'emplacements et de locaux communs (sanitaires)	
	8	NL	Evènements, séminaires et hébergement	500 m²	
Voisines	9	A	Hôtellerie et loisirs	40 m²	

CONDITION DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

La présente section fixe les dispositions relatives à la desserte par la voirie et les réseaux sur l'ensemble du territoire. Elle fait état, le cas échéant, des dispositions particulières qui s'appliquent à certaines zones ou parties du territoire.

• Accès

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès d'au moins 3 m donnant sur une voie publique* ou à une voie privée ouverte au public adapté à l'usage prévu, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil. Le terrain est également constructible s'il est desservi par un chemin rural s'agissant des constructions et installations agricoles.
- Le nombre, la localisation et la configuration des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
 - des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public ou de la voie de desserte limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes et cyclables, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif ;
 - de la présence des plantations, mobiliers urbains et accessoires de voirie.

Dans tous les cas, le dimensionnement des accès devra être réduit au strict besoin de l'opération. Tout surdimensionnement des accès pourra entraîner un refus du projet.

- Les accès devront par ailleurs être conformes aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Une attention particulière sera apportée à l'altimétrie des seuils.
- Lorsque le terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la voirie est moindre.
- Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès (hors sorties) sur la voie publique*.

• Voirie

- Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination des constructions ou de l'opération envisagée. Ces voies doivent notamment permettre :
 - l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur ;
 - le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur ;
 - la desserte riveraine par des véhicules adaptés à l'usage du site.
- En zones urbaine (U) ou à urbaniser (AU), les voies nouvelles ouvertes au public en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux ou lorsqu'un emplacement est laissé libre afin d'assurer l'aménagement ultérieur d'une continuité du maillage viaire.

Dans tous les cas, les voies nouvelles qui se terminent en impasse devront :

- comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères et de balayage de la voirie. Dans ce cas, l'aire de retournement devra être conforme à l'article 170 du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Yonne, et ses dimensions devront notamment être compatibles avec les engins de secours présentant les caractéristiques suivantes :

- . Longueur hors tout : 6,50 mètres
- . Largeur hors tout : 2,50 mètres
- . Empattement : 3,50 mètres
- . Rayon de braquage : 9 mètres.

- ou permettre une présentation des ordures ménagères en entrée de voie. Cette seconde possibilité ne pourra être réalisée que dans le cas d'une impasse d'une longueur inférieure à 60 m.

• Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer à la réglementation en vigueur.
- Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- Dans les secteurs identifiés au Plan des protections au titre du 1° de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, à Fontaine-la-Gaillarde notamment, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'une étude particulière concernant l'alimentation en eau potable soit réalisée. À ce titre, la délivrance des autorisations d'urbanisme pourra être subordonnée à l'obligation d'installer un surpresseur à la charge du pétitionnaire.

Assainissement et eaux pluviales

Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain*.
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.
- Toute précaution doit être prise :
 - Pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au règlement Sanitaire Départemental.
 - Pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols* et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet antiretour. Les regards situés à des niveaux* inférieurs à cette cote ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux* inférieurs au terrain* naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux* des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols* et un cuvelage étanche doit être prévu, si nécessaire.
- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

Eaux usées

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.
- Dans les zones d'assainissement non collectif :
 - Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur ;
 - En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial...) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

Eaux pluviales

- Les opérations d'aménagement et de construction visées par la nomenclature « Eau » du Code de l'environnement devront se conformer aux règles du SDAGE.
- Tout raccordement au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.
 - Dès la conception des aménagements et réaménagements, doit être recherchée la mise en place de dispositifs favorisant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être privilégiée.
 - En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain*, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public.
 - Aucun rejet n'est accepté pour une pluie courante de 8 mm en 24 heures.
 - Le débit de pointe ruisselé est limité à 1 L/s/ha pour un épisode pluvieux d'occurrence décennale.
 - Les espaces de stockage seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, d'un parking inondable, d'une zone inondable intégrée à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés...
 - Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.
 - Toutefois, à l'exception des travaux d'extension*, les travaux sur les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi-H ne sont pas soumis à cette règle.

- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

- Les constructions et installations liées à l'activité autoroutière ne doivent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

• Autres réseaux

- En zones urbaine (U) ou à urbaniser (AU), il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau de chaleur et au réseau très haut débit.

• Stockage des déchets

- Toute construction ou installation nouvelle dédiée aux logements collectifs, aux opérations groupées, aux programmes d'activités tertiaires, de service, artisanales ou commerciales (si elles ne peuvent pas être desservies directement par les services compétents) doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers (et des déchets industriels banals, si tel est le cas). Cette disposition s'applique également en cas de division d'une construction existante* en logements.

- Les locaux pour les déchets doivent pouvoir permettre le stockage des différentes catégories de déchets collectés (plusieurs emplacements pourront être prévus dans des opérations importantes).

Ces lieux doivent être adaptés aux exigences des services des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement du service de l'hygiène et de la santé, de sorte qu'ils répondent aux besoins spécifiques des constructions et installations. De même, les surfaces nécessaires au stockage sont conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Les abris seront couverts et fermés. Ils devront être facilement accessibles pour les habitants et le cas échéant l'entreprise chargée de la sortie des bacs et directement accessible depuis le domaine public.

En cas d'impossibilité technique avérée et justifiée, il devra au moins être réalisé des plateformes d'attente poubelle sur le domaine privé en limite du domaine public.

- En cas d'opération d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.



U
Zone Urbaine

ARTICLE 1

FONCTIONS URBAINES

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 1 « **Fonctions urbaines** » vise à réglementer les occupations du sol et les destinations des constructions au travers de la délimitation de secteurs spécifiques.

- **les secteurs de centralité et de proximité Uc** sont associés à un habitat relativement compact et aux fonctions centrales des villes et des villages. Ils impliquent un développement des services de proximité ainsi qu'une vitalité commerciale. Ces secteurs correspondent principalement aux centres-villes et centres-bourgs ainsi qu'à certains axes de faubourgs de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne.

- **les secteurs généraux U et UL** correspondent à des tissus urbains, à dominante résidentielle et sur lesquels une mixité des fonctions est possible. Certaines activités y sont admises sous conditions afin notamment de limiter les conflits d'usages et d'assurer un cadre de vie agréable aux riverains. Les formats commerciaux y sont réglementés afin de privilégier des implantations en secteurs Uc.

- **les secteurs de mutation Um** sont pour la plupart d'entre eux situés en entrées de villes. Les activités y sont à ce jour majoritaires mais une évolution vers un tissu mixte est recherchée, notamment à travers le développement progressif de l'habitat. Afin d'assurer des transitions qualitatives, les opérations d'ensemble sont privilégiées et l'urbanisation individuelle diffuse est limitée. La création de grands formats commerciaux y est également limitée.

- **les secteurs d'activités Ua** correspondent aux zones d'activités économiques, essentiellement implantées en périphérie des villes et villages. L'activité commerciale y est limitée. Il comporte un sous-secteur **Uaco** correspondant aux zones commerciales périphériques.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Sont autorisés dans l'ensemble de la zone U :**

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les travaux de rénovation (ravalement, isolation, changement des menuiseries...) des constructions existantes, quelle que soit la destination de la construction concernée, sous réserve de respect des dispositions spécifiques liées au patrimoine (SPR, patrimoine local), le cas échéant.

- **Sont autorisés dans l'ensemble de la zone U sous conditions particulières :**

- l'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs à condition d'être situés sur des terrains* spécifiquement aménagés à cet effet et hors zones inondables ;
- toutes constructions ou installations portant périmètre de recul à condition d'être situées au sein d'un secteur « activités » et de ne pas engendrer un périmètre de recul ou son extension sur les autres secteurs de la zone U ;
- toutes installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la législation SEVESO à condition d'être situées au sein d'un secteur Ua « activités » et de ne pas engendrer un périmètre de recul ou son extension sur les autres secteurs de la zone U.

• Sont interdits dans l'ensemble de la zone U :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol* ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

• S'ajoutent à ces dispositions générales, les dispositions suivantes relatives aux secteurs des zones U et AU. La liste des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition au sein de chaque secteur, figure dans le tableau suivant.

LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PAR SECTEUR

Secteurs	Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Destinations et sous-destinations interdites
Centralité et proximité Uc	- habitation - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - équipements d'intérêt collectif et services publics (hors lieu de culte) - bureaux - artisanat et commerce de détail* - restauration - hôtel et autres hébergements touristiques - cuisine dédiée à la vente en ligne	- industrie - exploitations agricoles - cinéma - centre de congrès et d'exposition - lieu de culte	- exploitations forestières - commerce de gros - entrepôt
Général U + UL	- habitation - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - équipements d'intérêt collectif et services publics (hors lieu de culte) - bureaux - restauration - hôtel et autres hébergements touristiques - cuisine dédiée à la vente en ligne	- industrie - exploitations agricoles - artisanat et commerce de détail - cinéma - centre de congrès et d'exposition - entrepôt - lieu de culte	- exploitations forestières - commerce de gros
Mutation Um	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - équipements d'intérêt collectif et services publics (hors lieu de culte) - bureaux - restauration - hôtel et autres hébergements touristiques - cuisine dédiée à la vente en ligne	- habitation - industrie - exploitations agricoles - artisanat et commerce de détail - cinéma - centre de congrès et d'exposition - lieu de culte	- exploitations forestières - commerce de gros - entrepôt
Activités Ua	- exploitation agricole et forestière - commerce de gros - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - équipements d'intérêt collectif et services publics - industrie - entrepôt - bureaux - restauration - hôtel et autres hébergements touristiques - cuisine dédiée à la vente en ligne	- habitation - artisanat et commerce de détail	- cinéma - centre de congrès et d'exposition
Activités commerciales Uaco	- exploitation agricole et forestière - commerce de gros - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - équipements d'intérêt collectif et services publics - industrie - entrepôt - bureaux - artisanat et commerce de détail - restauration - hôtel et autres hébergements touristiques - cuisine dédiée à la vente en ligne	- habitation - cinéma	- centre de congrès et d'exposition

*Destination soumise à conditions pour les zones Uc de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les paragraphes suivants détaillent les dispositions à respecter pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions au sein de chaque secteur du Plan des Fonctions Urbaines.

• Secteurs de centralité et de proximité (Uc)

Industrie et exploitation agricole

- Les extensions* et constructions nouvelles ne portant pas périmètre de recul sont autorisées sous réserve d'être implantées à proximité d'une activité existante associée et similaire et d'être compatibles avec l'habitat en matière de sécurité, de salubrité et de commodité.

Lieu de culte

- Les extensions*, annexes* et travaux portant sur les lieux de culte existants sont autorisés. Les constructions nouvelles ne sont pas admises.

Cinéma, centre de congrès et d'exposition

- Au sein des secteurs (Uc), les constructions nouvelles, extensions* et changements de destination ne sont autorisés que dans les pôles urbains de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne.

Développement de la mixité des fonctions

- Dans tous les cas et dans l'ensemble des communes, une attention devra être portée lors de l'élaboration des projets, suivant le contexte urbain environnant, à l'intérêt d'intégrer des rez-de-chaussée actifs (commerces, services, bureaux, équipements...) dans les opérations à dominante résidentielle.

Par ailleurs, certains sites de projets font l'objet de dispositions particulières visant à intégrer une mixité des fonctions au sein des OAP.

- De manière générale, le caractère modulable des locaux situés en rez-de-chaussée sera recherché, afin d'anticiper des changements de destination ultérieurs entre activités et habitat.

Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée à Sens et Villeneuve-sur-Yonne

- Dans la zone Uc de Villeneuve-sur-Yonne, la transformation des garages existants en logement est interdite.
- Dans la zone Uc de Sens, la transformation des garages existants en logement n'est autorisée que dans le cas de l'extension* d'un logement existant, sans création d'un nouveau logement.
- Pour rappel, des linéaires renvoyant à des dispositions spécifiques liées aux commerces dans les centres-villes ont été identifiés aux documents graphiques en zone Uc de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne. Ces dispositions sont exposées aux dispositions générales.

• Secteurs généraux et de lisière (U + UL)

Industrie et exploitation agricole

- Les extensions* et constructions nouvelles ne portant pas périmètre de recul sont autorisées sous réserve d'être associées à une activité existante et similaire et d'être compatibles avec l'habitat en matière de sécurité, de salubrité et de commodité. Les nouvelles implantations d'exploitation agricole sont toutefois autorisées dans le cadre de projets spécifiques d'agriculture urbaine mentionnés au sein des OAP.

Artisanat et commerce de détail

- Les changements de destination et les constructions nouvelles sont autorisés, dans la limite d'une surface de plancher totale de 1 200 m². Au-delà de ce seuil, les extensions* des commerces existants sont limitées à 100 m² en supplément de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi-H.

Lieu de culte

- Les extensions*, annexes* et travaux portant sur les lieux de culte existants sont autorisés. Les constructions nouvelles ne sont pas admises.

Cinéma, centre de congrès et d'exposition

- Les constructions nouvelles, extensions* et changements de destination ne sont autorisés que dans les secteurs U généraux (hors UL) des pôles urbains de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne.

Entrepôt

- En secteur général (U), les constructions nouvelles et extensions* d'entrepôts sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher totale de 300 m².

• Secteurs de mutation (Um)

Habitation

- Les constructions nouvelles et changements de destinations sont autorisés à partir d'un seuil de 5 logements créés.

Dans tous les cas, l'extension* des logements existants à la date d'approbation du PLUi-H est autorisée.

- Sont également autorisées les constructions destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage d'une activité, à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et que sa superficie soit inférieure ou égale à 60 m² de surface de plancher.

Industrie et exploitation agricole

- Les extensions* et constructions nouvelles ne portant pas périmètre de recul sont autorisées sous réserve d'être implantées à proximité d'une activité existante associée et similaire et d'être compatibles avec l'habitat en matière de sécurité, de salubrité et de commodité.

Artisanat et commerce de détail

- Les constructions nouvelles et changements de destination sont interdits. Seuls sont autorisés :
 - l'extension* de commerces existants dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLUi-H ;
 - les commerces implantés en rez-de-chaussée au sein d'un ensemble à dominante tertiaire ou résidentielle ;
 - les commerces réalisés au sein d'une opération d'ensemble* mixte (tertiaire, habitat).

Lieu de culte

- Les extensions*, annexes* et travaux portant sur les lieux de culte existants sont autorisés. Les constructions nouvelles ne sont pas admises.

Cinéma, centre de congrès et d'exposition

• Au sein des secteurs (Um), les constructions nouvelles, extensions* et changements de destination ne sont autorisés que dans les pôles urbains de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne.

• Secteurs d'activités (Ua)

Habitation

- L'extension* des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLUi-H.
- Sont également autorisées les constructions destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage d'une activité, à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et que sa superficie soit inférieure ou égale à 60 m² de surface de plancher.

Artisanat et commerce de détail

- Les constructions nouvelles, extensions* et changements de destination sont autorisés sous réserve d'être accessoires d'une activité principale située sur le même tènement*.
- Les extensions* des commerces existants sont limitées à 20% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLUi-H, dans la limite de 300 m² supplémentaires.

• Secteurs d'activités (Ua) chemin de Flandres à Villeneuve-sur-Yonne

• Ce secteur est dédié à la réalisation d'un espace culturel et événementiel sur la thématique du cinéma. Y sont ainsi autorisés les équipements d'intérêt collectif et service public, ainsi que les sous-destinations commerce et activités de service, restauration, hébergement touristique, dès lors qu'elles sont accessoires et en lien avec ce projet d'intérêt collectif.

• Secteurs d'activités commerciales (Uaco)

Habitation

- L'extension* des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLUi-H.
- Sont également autorisées les constructions destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage d'une activité, à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et que sa superficie soit inférieure ou égale à 60 m² de surface de plancher.

Cinéma

• Seuls sont autorisés les travaux de mise aux normes et les extensions* dans la limite de 20% de la surface de plancher existante. Les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE 2

ESPACES VERTS ET QUALITÉ PAYSAGÈRE

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 2 « **Espaces verts** » replace la nature au cœur des projets. Pour chaque parcelle ou unité foncière*, il établit une part minimum d'espace consacrée au maintien ou à la réintroduction d'une trame verte au sein des tissus urbains. Ces objectifs sont donnés sous la forme de pourcentages différenciés suivant les caractéristiques et les enjeux propres à chaque secteur.

Ce ratio est composé d'un pourcentage d'espace vert à réaliser, indissociable d'une part de surface de pleine terre* à respecter. Les objectifs suivants sont ainsi recherchés :

- Le renforcement de la présence de la nature en ville et d'une trame verte urbaine support de biodiversité ;
- L'affirmation d'un cadre de vie d'une grande qualité et la préservation de la santé des habitants du territoire (lutte contre les îlots de chaleur, diminution du ruissellement, captation des polluants...) ;
- Le développement conjoint de l'intensité urbaine, de l'innovation végétale et d'espaces propices au lien social dans la conception des projets ;

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Le pourcentage d'espaces verts minimum imposé est calculé à la parcelle ou à l'unité foncière* et varie suivant les secteurs.
- Les espaces verts imposés (EV) doivent comprendre une part incompressible de surfaces aménagées en pleine terre* (PLT) (jardins, pelouses...) ainsi qu'une part additionnelle pouvant être aménagée :
 - en pleine terre* ;
 - ou par le biais d'autres dispositifs et aménagements favorables à la qualité paysagère et environnementale des projets, pondérée par un ratio (cf. ci-après).
- La règle s'applique aux sites de projets figurant aux documents graphiques, sauf dispositions alternatives figurant dans les OAP, le cas échéant. Pour toute opération d'aménagement d'ensemble (notamment sur les sites de projet), les surfaces d'espaces verts imposées peuvent être mutualisées à l'échelle de l'opération (prise en compte cumulée des espaces verts au sein des espaces privés et des espaces publics ou collectifs). Par ailleurs, la création d'au moins un espace vert ou paysager commun est requise dans le cas de toute opération d'ensemble* de plus d'un hectare.
- Les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUiH ne sont pas soumis aux surfaces d'espaces verts imposées dès lors qu'ils concernent :
 - les travaux de transformation (réhabilitations*, isolation thermique par l'extérieur, changements de destination, surélévations) ;
 - tous les aménagements extérieurs, y compris les piscines, d'une surface inférieure à 30 m² ;
 - les extensions* d'une emprise au sol* inférieure à 50 m² et les annexes* d'une emprise au sol* inférieure à 20 m² sur les tènements* ne disposant pas initialement des surfaces d'espaces verts requis par le présent règlement ;
 - lorsque l'extension* ou l'annexe ne vient pas réduire les surfaces en pleine terre* initialement présentes sur la parcelle (exemple : construction sur espace libre* minéralisé).

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront ne pas être soumis aux surfaces d'espaces verts imposées pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Le pourcentage d'espace vert et de pleine terre* imposé pourra exceptionnellement faire l'objet d'adaptations en raison d'une superficie réduite ou d'une configuration atypique du parcellaire.
- Le pourcentage d'espace vert et de pleine terre* imposé ne s'applique pas aux bâtiments-îlots* situés sur un tènement* entouré d'un espace public paysager de plus de 1 000 m², ni aux projets de démolition-reconstruction situés dans un quartier relevant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) .
- Des dispositions alternatives peuvent s'appliquer au titre des PPRi qui prévalent sur les dispositions du présent règlement, pour les secteurs concernés par cette servitude.

PRISE EN COMPTE DES ESPACES VERTS

• La part minimum d'espaces verts (EV) et de surface de pleine terre* (PLT) à réaliser en fonction des secteurs est la suivante :

- Secteur **Uc** : 20 % d'espaces verts
dont 10 % minimum de surface de pleine terre* hors secteurs Uc de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne
dont 5% minimum de surface de pleine terre* en secteurs Uc de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne ;
- Secteur **Ua** dont **Uaco** : 20 % d'espaces verts dont 10 % de surface de pleine terre* ;
- Secteur **U** : 40 % d'espaces verts dont 30 % de surface de pleine terre* ;
- Secteur **Um** : 40 % d'espaces verts dont 30 % de surface de pleine terre* ;
- Secteur **UL** : 60 % d'espaces verts dont 50 % de surface de pleine terre*.

Part incompressible de pleine terre* (PLT)

• La surface de pleine terre*, correspondant généralement aux espaces de jardin, est une surface de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également pris en compte les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (mare, bassin, noue...). La surface imposée en pleine terre* se calcule de la manière suivante :

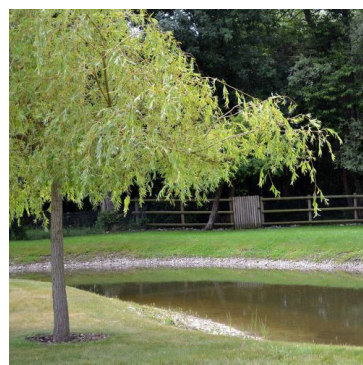
$$PLT = \frac{\text{surface de pleine terre*}}{\text{surface du tènement*}}$$



jardin



noue



bassin de rétention paysager

Calcul de la part minimum d'espaces verts (EV)

- Sont intégrés au calcul total des surfaces d'espaces verts :

- La pleine terre*, prise en compte avec **un ratio de 1**.

- En complément de la pleine terre*, d'autres dispositifs, au sein de la liste suivante, pouvant être pris en compte :

. avec **un ratio de 0,5** :



Les espaces végétalisés sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à **0,60 m** (notamment traitement des dalles des parkings souterrains).



Les surfaces ouvertes semi-perméables et végétalisées (notamment pour les circulations et les stationnements...).

. avec **un ratio de 0,25** :



Les toitures végétalisées (présentant une profondeur inférieure à 0,60 m).



Les surfaces verticales végétalisées avec substrat (façades...)

- Les surfaces verticales végétalisées sans substrat (plantes grimpantes implantées en pied de construction...) ne sont pas comptabilisées dans la part des espaces verts (ratio = 0) ;

- Au sein des opérations d'ensemble et dans les programmes supérieurs à 10 logements, pourront également être comptabilisés au sein des surfaces d'espaces verts avec **un ratio de 1**, les espaces partagés listés ci-après, afin de favoriser la vie collective et d'encourager de nouveaux usages :

- Les aires de jeux et les installations sportives extérieures ;

- Les espaces communs extérieurs de convivialité (cœur d'îlots, cours et terrasses collectives aménagées et végétalisées) ;

- Les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres, apiculture...) ;

- Les cours couvertes et les patios collectifs, sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules ;
- Les parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public.
- Un bonus pour la plantation d'arbres peut également être intégré au calcul des espaces verts, lorsque le nombre d'arbres plantés est supérieur au minimum imposé (Cf. section suivante) et correspondant à **+0,01 par arbre supplémentaire** (exemple : 5 arbres supplémentaires augmentent le total EV de 0,05)
- Aucune surface ne peut être comptabilisée plus d'une fois.
- La part minimum d'espaces verts (EV) se calcule donc de la manière suivante :

$$EV = \frac{\text{surface de pleine terre*} + (\text{autres dispositifs} \times 0,5) + \text{surface des espaces partagés}}{\text{surface du tènement*}} + \text{bonus pour plantation d'arbres}$$

Exemple de calcul de la part d'espaces verts* et de pleine terre* d'un projet

. Pour un projet sur un terrain de 5 000 m², comportant 1 500 m² de pelouses en pleine terre*, une dalle végétalisée sur stationnements souterrains de 600 m², 200 m² de cheminements et de stationnements semi-perméables, une aire de jeux de 100 m² et 18 arbres (8 arbres imposés, soit 10 arbres supplémentaires).

$$EV = \frac{1500 + (600 \times 0,5 + 200 \times 0,5) + 100}{5000} = 0,22 + 0,10 = 0,32 \text{ soit } 32\% \text{ d'espaces verts, dont } 30\% \text{ de pleine terre*}$$

Exemple de mutualisation à l'échelle des opérations d'ensemble

. Pour une opération d'ensemble* de 9 000 m² en secteur U (40% EV dont 30% PLT imposés), 3 600 m² d'espaces verts sont requis dont 2 700 m² de pleine terre* :

. Si le site accueille uniquement des lots privés et aucun espace public ou collectif, ces 3 600 m² d'espaces verts dont 2 700 m² de pleine terre* seront à répartir entre les différents lots privés, avec la possibilité d'une répartition différenciée à l'échelle de chaque lot ou de chaque phase d'aménagement.

. Si le site accueille des lots privés sur 8 000 m² et un espace vert commun sur 1 000 m² dont 700 m² de pleine terre*, la surface d'espaces verts à répartir entre les différents lots privés correspond à 2 600 m² (3 600 - 1 000) dont 2 000 m² de pleine terre* (2 700 - 700), avec la possibilité d'une répartition différenciée à l'échelle de chaque lot ou de chaque phase d'aménagement.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parties libres de construction visibles depuis l'espace public doivent participer à la qualité du paysage urbain au même titre que les constructions.
- Au-delà de leur fonction d'agrément, les espaces verts devront être considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine (essences comestibles, fruitiers, potagers...).

Ainsi seront recherchés :

- des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- une diversité des essences plantées en privilégiant les espèces indigènes et les essences non allergènes.

Les espèces exotiques envahissantes figurant à la liste 2.1 de l'annexe 2 du présent règlement sont interdites et celles figurant à la liste 2.2 sont déconseillées.

- D'une manière générale, pour tout espace de pleine terre* sont imposées des plantations de la strate arbustive ainsi que la plantation d'au moins un arbre de haute tige* pour chaque tranche de 200 m² de surface de pleine terre*. Au-delà de ce minimum imposé, les arbres supplémentaires pourront être intégrés sous forme de bonus valant **0,01** au calcul de la part d'espaces verts* à réaliser. Par exemple, pour 600 m² de pleine terre*, 3 arbres de hautes tiges* sont imposés. Si le projet en prévoit 6, les 3 arbres supplémentaires permettent d'ajouter + 0.03 au calcul de la part minimum d'espaces verts.
- La fragmentation des espaces verts réalisés est à limiter. Les espaces végétalisés au sol devront rechercher une continuité spatiale et écologique au sein du tènement* et vis-à-vis des surfaces végétalisées voisines, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle.
- Les constructions et installations (dépôts, citernes...) susceptibles de présenter une nuisance visuelle doivent être masquées par de la végétation afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Par ailleurs, des dispositions relatives à la végétalisation des fronts de rue figurent à l'article 3 « Implantation des constructions » du présent règlement , et des dispositions relatives à la qualité environnementale et paysagère des surfaces de stationnement (perméabilité, plantation d'arbres) figurent à l'article 5 « Stationnement ».

ARTICLE 3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 3 « **Implantation des constructions** » définit les modalités d'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions permettent de générer une certaine diversité des formes urbaines qui prend en compte dans le même temps les spécificités des différents secteurs répertoriés comme suit :

- **Le secteur Uc**, rassemblant les tissus urbains historiques et denses au sein desquels l'alignement* au front de rue et un ordonnancement des constructions sont recherchés ;
- **Le secteur général U et le secteur de mutation Um**, correspondant aux tissus urbains aérés pour lesquels la constitution d'un frontage de qualité (jardiné et d'une profondeur minimum) présente une alternative à l'alignement* sur voie tout en conservant une certaine compacité dans la composition de la trame bâtie ;
- **Le secteur UL**, soit les tissus résidentiels de lisière qui font la transition entre l'espace bâti et les espaces agricole et naturel, où il s'agit de maintenir un retrait* minimum par rapport aux voies ainsi qu'entre les constructions afin de permettre les connexions physiques et visuelles entre les différents espaces de nature jardinés et cultivés imbriqués dans la ville mais aussi entre ces espaces et les vastes étendues agricoles et naturelles qui ceignent l'enveloppe urbaine ;
- **Les secteurs Ua et Uaco**, tissus urbains d'activités économiques qui font l'objet d'un secteur à part entière afin d'y générer un cadre de travail qualitatif, attractif pour les entreprises et pour les actifs et limitant les conflits d'usages.

Les règles énoncées dans cet article recherchent les objectifs transversaux suivants :

- La constitution d'interfaces de qualité entre le bâti et la rue (frontage) ;
- La limitation de la constructibilité sur les cœurs d'îlots et fonds de parcelle ;
- Une certaine souplesse pour l'adaptation des constructions existantes, à la fois au regard des objectifs de « densification douce » et de transition énergétique.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Implantation par rapport aux voies et espaces publics

- La règle d'implantation s'applique :
 - Par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques ;
 - Par rapport aux emplacements réservés pour création ou alignement* de voirie ;
- La règle d'implantation ne s'applique pas :
 - Aux sites de projet reportés aux documents graphiques ;
 - Aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une nécessité fonctionnelle et d'un soin particulier apporté à l'insertion des constructions dans le paysage urbain et à leur qualité architecturale ;
 - Aux constructions enterrées.

- La règle d'implantation par rapport aux voies et espaces publics ne s'applique pas :
 - Aux parcelles « en drapeau* » ;
 - À toute nouvelle construction située sur le même tènement* qu'une construction existante* respectant les implantations définies dans le présent règlement ;
 - Aux extensions* et surélévations des constructions existantes sauf dispositions particulières d'adaptation au contexte ou relatives aux constructions existantes (Cf. ci-après).

Néanmoins, les retraits* minimum imposés dans les secteurs U et Um (2 m), UL, Ua et Uaco (5 m) devront être respectés.

- En zone Uc, U et Um, une bande d'implantation est définie (entre 0 et 6m en Uc, entre 2 et 8m en U et Um). Les constructions doivent s'y implanter pour au moins 50% de leur linéaire de façade sur rue. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies ou espaces publics cette disposition s'applique sur le linéaire de voie où est situé l'accès principal. Sur les autres linéaires de terrains, l'implantation est libre, sous réserve de respecter les retraits minimums imposés dans certains secteurs (2m zones U et Um) ;

- Des règles spécifiques d'implantation s'appliquent au droit du Site Patrimonial Remarquable de Villeneuve-sur-Yonne, (cf. ZPPAUP).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Implantation par rapport aux limites séparatives

- La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives peut s'appliquer de manière différenciée en fonction :

- De la hauteur de la construction ou des constructions existantes mitoyennes sur le terrain voisin. La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère* selon les modalités établies à l'article 4 «Hauteur des constructions».

- Des limites séparatives latérales ou de fond de parcelles ;

- De la bande de constructibilité* principale dans les secteurs indicés au plan de zonage « Hp » ou avec une hauteur maximale de 15 m ou plus. Cette bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics sur une profondeur de 20 m.

Lorsqu'une marge de recul* est reportée aux documents graphiques, la bande de constructibilité* principale s'applique à compter du recul imposé.

Les sites de projet identifiés aux documents graphiques bénéficient des règles relatives à la bande de constructibilité* principale de 20 m sur l'ensemble de leur périmètre, y compris au-delà des 20 m.

- La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas :
 - Aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une nécessité fonctionnelle et d'un soin particulier apporté à l'insertion des constructions dans le paysage urbain et à leur qualité architecturale ;
 - Aux piscines qui doivent respecter une marge de recul* de 1 m par rapport aux limites séparatives (margelles comprises).
 - Aux constructions enterrées.
 - À l'intérieur des sites de projet reportés aux documents graphiques. Elle s'applique néanmoins aux limites séparatives du site délimité.
- Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre de celles-ci, sans condition de retrait relative à la hauteur de l'annexe.

- Dans tous les cas, les extensions* et les annexes* devront observer un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives lorsqu'elles sont implantées en retrait* de celles-ci (hors implantation dans le prolongement du bâti existant) afin de permettre l'entretien de l'espace de retrait*.

LE SECTEUR UC / Tissus urbains denses

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement* des voies et emprises publiques ou suivant un recul pouvant aller jusqu'à 6 m à compter de l'alignement* ou de la limite des voies.

En cas d'implantation en retrait de la construction par rapport à l'alignement, une continuité visuelle s'inscrivant dans le profil de la rue sera maintenue ou créée au droit de l'alignement (clôture, haie, mur ou muret suivant les dispositions de l'article 6).

- Les constructions pourront s'implanter :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - en retrait* des limites séparatives, avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade ($r \geq H/2$), sans être inférieure à 3 m.
- Si l'implantation en limite séparative* n'est pas imposée, il sera recherché une implantation favorisant les accroches aux bâtis existants sur le même front de rue.

LES SECTEURS U & UM / Tissus urbains aérés

- Les constructions devront s'implanter suivant un recul compris entre 2 m et 8 m à compter de la limite des voies ou emprises publiques. En revanche, lorsqu'il existe, au moins partiellement, un front bâti édifié à l'alignement* de la voie ou de l'emprise publique* sur le tènement* en question ou sur une parcelle mitoyenne, il pourra être imposé que les constructions soient édifiées à l'alignement* de cette voie ou emprise publique*.
- Les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives latérales à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 6 m au droit de la limite. Toutefois, une hauteur supérieure en limite sera admise :
 - en cas d'adossement à un mur pignon aveugle présent en limite du terrain mitoyen, à condition que la nouvelle construction dispose d'une hauteur équivalente ou inférieure à celui-ci ;
 - dans les secteurs indicés au plan de zonage «Hp» ou avec une hauteur maximale de 15 m ou plus. L'implantation en limite séparative y est possible quel que soit la hauteur de la construction, mais uniquement au sein de la bande de constructibilité principale de 20 m. Au-delà des 20 m, les dispositions précédentes s'appliquent.
- Dans tous les secteurs, l'implantation en limite séparative de fond de parcelle est interdite, sauf :
 - pour les annexes et extensions dont la hauteur totale n'excède pas 4 m. Une hauteur supérieure pourra être admise sous réserve de la justification d'une meilleure insertion architecturale et urbaine de l'annexe ou de l'extension projetée ;
 - en cas d'adossement à un mur pignon aveugle présent en limite du terrain mitoyen, à condition que la nouvelle construction dispose d'une hauteur équivalente ou inférieure à celui-ci.
- Dans tous les secteurs, en cas d'implantation en retrait* des limites séparatives, le recul des constructions sera d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade ($r \geq H/2$), sans être inférieure à 4 m.

LE SECTEUR UL / Tissus urbains de lisière

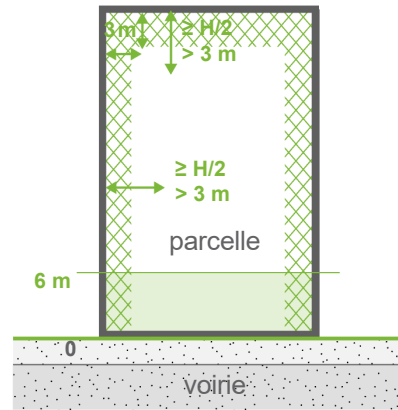
- Les constructions devront s'implanter en observant un retrait* minimum de 5 m à compter de l'alignement* ou de la limite des voies.
- Les constructions pourront s'implanter :
 - sur l'une des limites séparatives latérales, à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 6 m au droit de la limite. Les autres limites devront rester libres (hors annexes* éventuelles). Toutefois, une implantation sur plusieurs limites séparatives et/ou une hauteur supérieure en limite seront admises en cas d'adossement à un mur pignon aveugle présent en limite du terrain mitoyen, à condition que la nouvelle construction dispose d'une hauteur équivalente ou inférieure à celui-ci ;
 - en cas d'implantation en retrait* des limites séparatives, le recul des constructions sera d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade ($r \geq H/2$), sans être inférieure à 4 m.
- L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est interdite, sauf :
 - pour les annexes et extensions dont la hauteur totale n'excède pas 4m. Une hauteur supérieure pourra être admise sous réserve de la justification d'une meilleure insertion architecturale et urbaine de l'annexe ou de l'extension projetée ;
 - en cas d'adossement à un mur pignon aveugle présent en limite du terrain mitoyen, à condition que la nouvelle construction dispose d'une hauteur équivalente ou inférieure à celui-ci.

LES SECTEURS UA & UACO / Tissus urbains d'activités

- Les constructions devront s'implanter en observant un retrait* minimum de 5 m à compter de la limite des voies ou emprises publiques.
- Les constructions pourront s'implanter :
 - sur les limites séparatives à condition de respecter les règles de sécurité (normes incendie, accessibilité...).
 - en retrait* des limites séparatives, avec un retrait* d'une distance au moins égale à 4 m.

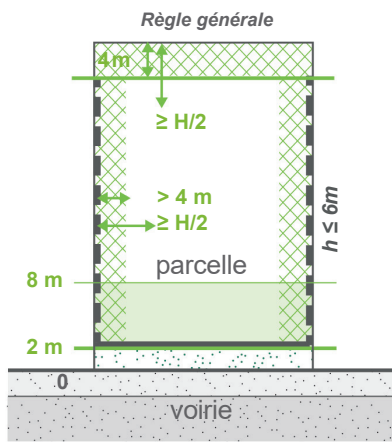
En Uc

- Implantation suivant recul entre 0 et 6 m par rapport aux voies.
- Implantation possible sur les limites séparatives.
- Si retrait* : $r \geq H/2$ et > 3 m
- L'implantation des annexes* par rapport aux limites séparatives est libre (recul min de 1m si retrait)



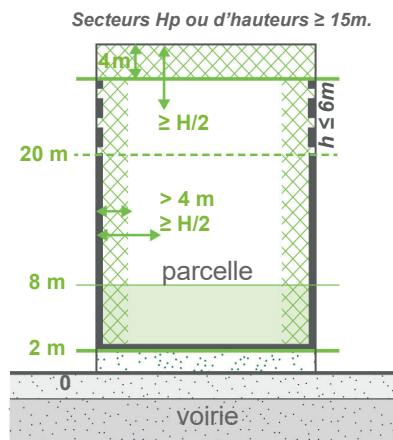
En U et Um

- Implantation suivant recul entre 2 et 8 m par rapport aux voies.



- Implantation possible sur les limites séparatives latérales lorsque la construction dispose d'une hauteur ≤ 6 m
- Si retrait* : $r \geq H/2$ et > 4 m.

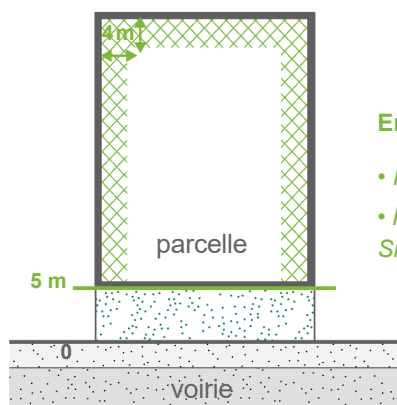
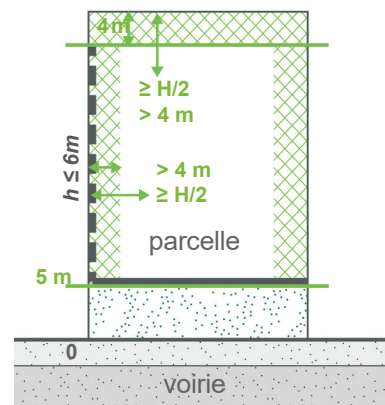
- Implantation possible en limites séparatives latérales pour les constructions ≥ 6 m de hauteur dans la bande de constructibilité de 20m au sein des secteurs concernés



- Implantation impossible sur les limites séparatives de fond de parcelle
- L'implantation des annexes* par rapport aux limites séparatives est libre (recul de 1m si retrait)

En UL

- Implantation en retrait* d'au moins 5 m par rapport aux voies.
- Implantation possible sur l'une des limites séparatives latérales lorsque la construction dispose d'une hauteur ≤ 4 m
- Si retrait* : $r \geq H/2$ et > 4 m.
- Implantation impossible sur les limites séparatives de fond de parcelle
- L'implantation des annexes* par rapport aux limites séparatives est libre (recul de 1m si retrait)

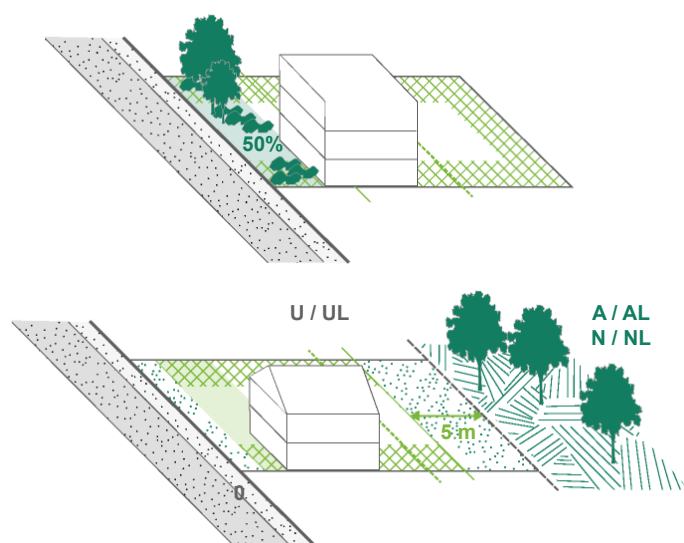


En Ua et Uaco

- Implantation en retrait* d'au moins 5 m par rapport aux voies.
- Implantation possible sur les limites séparatives.
- Si retrait* : $r \geq 4$ m

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / Qualité urbaine et adaptation au contexte

- Dans tous les cas, les bandes de retrait* entre 0 et 5 m non construites en front de rue devront être végétalisées en respectant un pourcentage d'espace vert minimum de 50% (hors accès véhicules et piétons).
- En dehors des secteurs Uc, lorsque la limite de fond du terrain* borde une zone naturelle (N, NL) ou agricole (A, AL), une bande inconstructible de 5 m mesurée perpendiculairement à la limite de fond s'applique (les limites séparatives latérales ne sont pas concernées). Cette disposition ne s'applique pas aux annexes*, abris de jardin*, piscines, ouvrages techniques de faible emprise ainsi qu'aux extensions* des constructions existantes au sein de la bande des 5 m.



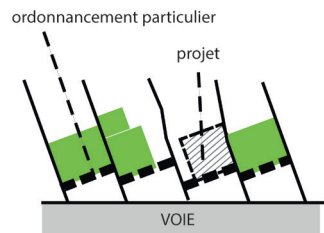
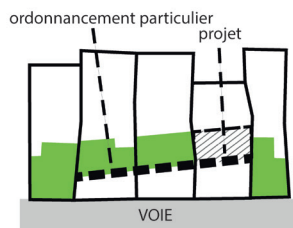
• Les espaces non bâtis en front de rue devront être végétalisés.

• Hors secteur Uc, une bande inconstructible de 5 m est implantée au droit de la limite avec les espaces agricoles et naturels.

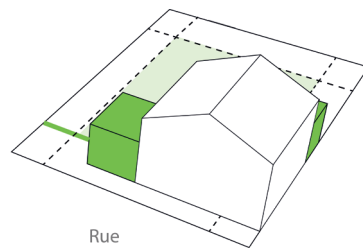
- Un dépassement des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve d'une largeur de trottoir suffisante permettant le déplacement des personnes à mobilité réduite, et par rapport aux limites séparatives pourra être autorisé dans une limite de 0,50 m à compter de la façade :
 - pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante* en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
 - pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle, terrains à fort dénivelé...) ;
 - pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou correspondant au patrimoine d'intérêt local ;
 - lorsque le projet s'inscrit dans un ensemble urbain disposant d'un ordonnancement particulier ;
 - pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal identifié aux documents graphiques ;
 - pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique de faible emprise liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

- Afin d'éviter des pignons aveugles il pourra être imposé, dans les secteurs urbains denses et aérés une construction en mitoyenneté et faisant preuve d'une intégration architecturale et paysagère qualitative (notamment au regard des dimensions et de l'implantation des constructions voisines...).
- Dans le cas d'une extension* de construction existante* disposant d'une implantation contraire aux normes établies par le présent règlement, une implantation différente pourra être admise, sous réserve que l'extension* soit implantée dans le prolongement de la construction existante*.



- Exemple d'implantations différentes à la règle générale dans le cas d'un projet qui s'inscrit dans un ensemble urbain disposant d'un ordonnancement particulier.



- Exemple d'implantation possible des extensions dans le prolongement d'une construction existante* dont l'implantation diffère de la règle générale

ARTICLE 4

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 4 « **Hauteur des constructions** » fixe les règles concernant les hauteurs des constructions. Des hauteurs minimales et maximales autorisées sont fixées par une règle générale en fonction de secteurs liés aux fonctions urbaines. La hauteur maximum autorisée fait l'objet de règles particulières dans certains cas et certains secteurs spécifiques. Les objectifs poursuivis à travers la règle des hauteurs sont les suivants :

- Le maintien de l'harmonie des silhouettes urbaines, en conditionnant la hauteur maximum autorisée à la hauteur des constructions mitoyennes dans la plupart des secteurs ;
- L'articulation de ce maintien de l'harmonie des silhouettes urbaines avec une certaine intensification urbaine tout en permettant l'évolution du bâti existant par des extensions* et des surélévations ;
- La prévention de ruptures d'échelle éventuelles au sein des secteurs de centralité et proximité en y imposant une hauteur minimum alignée sur les constructions mitoyennes ;
- L'intégration des enjeux de densification douce et du fort potentiel de renouvellement urbain de la ville centre en y autorisant des hauteurs plus importantes au sein des secteurs des Arènes et des Champs-Plaisants, et à une moindre échelle, une gradation de la hauteur maximum autorisée au-delà de la bande de constructibilité* principale des 20 m dans certains secteurs.
- La prise en compte des enjeux environnementaux et de performance énergétique en favorisant le développement de dispositifs soutenant une performance énergétique et environnementale des constructions ;
- La facilitation du développement de certains secteurs de mutation stratégiques (secteur gare ou d'entrée de ville) par l'autorisation d'une hauteur maximum plus importante.
- La prise en compte des spécificités des différentes zones d'activités stratégiques en autorisant des hauteurs maximum plus importantes selon leur vocation.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La règle de hauteur s'applique aux sites de projets figurant aux documents graphiques, sauf dispositions alternatives figurant dans les OAP, le cas échéant.
- Des règles spécifiques de hauteur s'appliquent au droit du Site Patrimonial Remarquable de Villeneuve-sur-Yonne, (cf. annexe SPR ancienne ZPPAUP).
- Des règles de hauteur particulières peuvent s'appliquer à certains secteurs identifiés au plan de zonage.
- La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une nécessité fonctionnelle et d'un soin particulier apporté à l'insertion des constructions dans le paysage urbain et à leur qualité architecturale ;
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, sous réserve d'intégration architecturale, urbaine et paysagère :
 - les équipements techniques* indispensables, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne*, acrotère* ;

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales en toiture ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes (dont rehaussement de couverture pour isolation thermique) ou à la protection solaire ;
- les dispositifs et constructions en toiture nécessaires à la végétalisation et au développement de la biodiversité (ruches, nichoirs, serres...).
- les éléments techniques de faible emprise et les volumes en surhauteur nécessaires au fonctionnement d'activités spécifiques en secteurs d'activités Ua et Uaco,

• Dans les secteurs Hp et les secteurs avec une hauteur maximale de 15 m ou plus identifiés au plan de zonage, la règle des hauteurs s'applique de manière différenciée en fonction de la bande de constructibilité* principale d'une profondeur de 20 m mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics.

La différenciation des hauteurs en fonction de la bande de constructibilité* principale de 20 m ne s'applique pas:

- aux secteurs d'activités Ua et Uaco ;
- dans les sites de projet délimités aux documents graphiques. La hauteur autorisée au sein de la bande de constructibilité* principale s'applique sur l'ensemble de leur périmètre, y compris au-delà des 20 m.

Pour rappel, lorsqu'une marge de recul* est reportée aux documents graphiques, la bande de constructibilité* principale s'applique à compter du recul imposé.

- Dans tous les cas, les extensions* et surélévations respectant les dispositions du présent règlement sont autorisées, y compris lorsque la hauteur de la construction existante* diffère de la règle fixée.
- La hauteur des constructions annexes* ne pourra excéder 4 m au faîtage. Une hauteur supérieure pourra être admise sous réserve de la justification d'une meilleure insertion architecturale et urbaine de l'annexe* projetée.

CALCUL DE LA HAUTEUR

• La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (sol naturel existant avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement* nécessaires à la réalisation du projet) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère*).

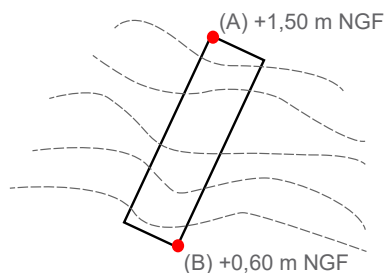
En cas de terrain en pente, la cote de référence du terrain naturel correspond au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet. Il consiste en la moyenne des cotes du point le plus haut et du point le plus bas sous l'emprise de la construction, soit :

$$\text{hauteur point médian} = \frac{\text{hauteur point le plus haut (A)} + \text{hauteur point le plus bas (B)}}{2}$$

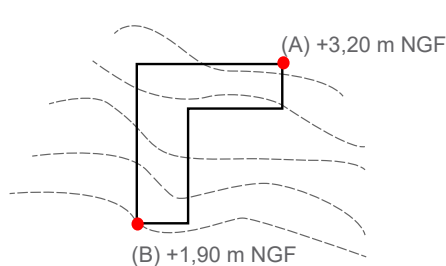
Une marge de tolérance sera admise afin de permettre la réalisation d'un étage droit.

Exemples de calcul du point médian :

• hauteur point médian = $\frac{1,50 + 0,60}{2} = 1,05 \text{ m}$



• hauteur point médian = $\frac{3,20 + 1,90}{2} = 2,55 \text{ m}$



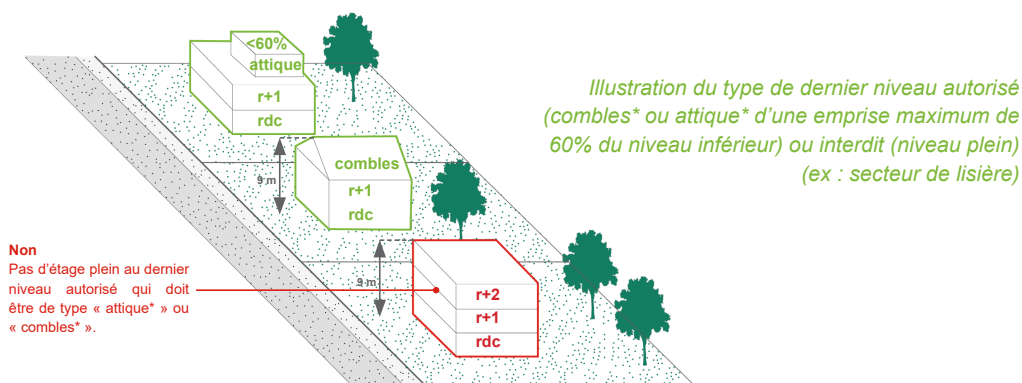
• Lorsque le terrain naturel est à un niveau inférieur à l'espace public, la hauteur est mesurée au niveau de la voie ou de l'espace public au droit de la façade considérée.

• La hauteur maximum autorisée est exprimée en mètre et accompagnée par une équivalence de type « R+x+c » qui correspond à :

« rez-de-chaussée » + « nombre de niveaux* d'étage courant autorisés » + « combles* ou attique* habitable »

Dans tous les cas, un seul niveau habitable sous combles* est autorisé.

En cas d'attique* son emprise est limitée à 60% de la surface du niveau inférieur.

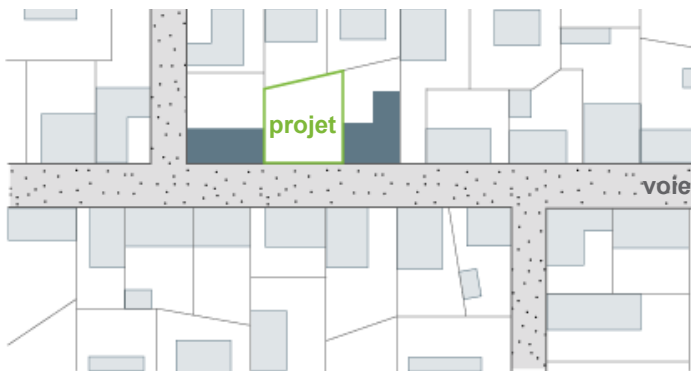


HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS / Règle générale

• Les hauteurs autorisées font l'objet d'une règle générale présentée dans le tableau ci-dessous :

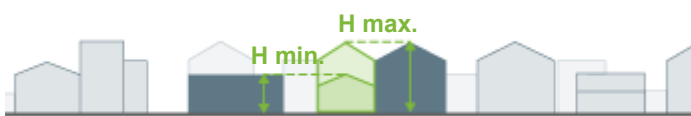
Secteurs	Hauteur minimum	Hauteur maximum (hors secteurs particuliers)
Centralité et proximité (Uc)	. Hauteur de la construction la plus basse située sur une parcelle mitoyenne donnant sur la même voie (ne s'applique pas aux constructions spécifiques de type box et garages détachés de la construction principale).	Hauteur de la construction la plus haute située sur une parcelle mitoyenne donnant sur la même voie, ou nombre de niveaux* équivalent. En cas de différence significative de niveaux* entre les constructions sur les parcelles mitoyennes, une transition douce devra être recherchée.
Général (U)	. Non réglementé	9 m (R+1+c) Dans les secteurs avec une bande de constructibilité principale : Possibilité de hauteur supérieure dans la bande de constructibilité de 20 m dans la limite de la hauteur de la construction la plus haute située sur une parcelle mitoyenne donnant sur la même voie, ou d'un nombre de niveaux* équivalent. En cas de différence significative de niveaux* entre les constructions sur les parcelles mitoyennes, une transition douce devra être recherchée.
Lisière (UL)	. Non réglementé	9 m (R+1+c) En cas de différence significative de niveaux* entre les constructions sur les parcelles mitoyennes, une transition douce devra être recherchée.
Mutation (Um)	. Non réglementé	En fonction des secteurs (cf. Règles particulières)
Activités (Ua) et Activités commerciales (Uaco)	. Non réglementé	15 m

Plan secteur (Uc)



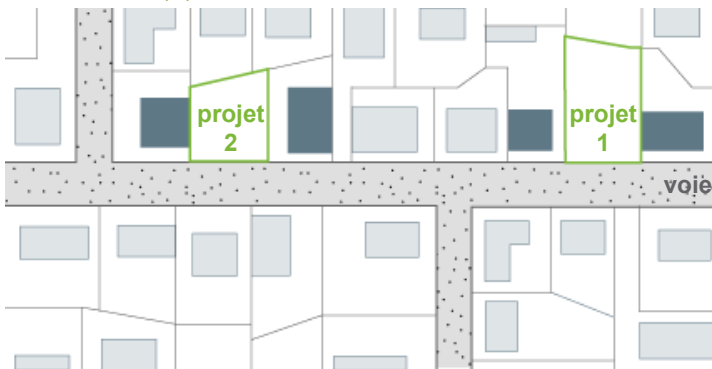
- Les hauteurs minimum et maximum autorisées sont définies respectivement par la construction voisine la plus basse et la construction voisine la plus haute.

Coupe secteur (Uc)



- La règle de la hauteur minimum vise à éviter les ruptures d'échelle au sein des secteurs de centralité et proximité.

Plan secteur (U)



- La hauteur maximum autorisée est de 9 m (R+1+combles*) (projet 1). La construction peut s'aligner à la hauteur de la construction la plus haute dans le cas où celle-ci dépasse une hauteur de 9 m (R+1+combles*) (projet 2). La hauteur minimum n'est pas réglementée.

Coupe secteur (U)

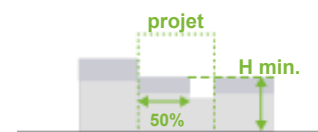


- Dans les secteurs concernés par un aléa inondation, remontée de nappe ou ruissellement, une marge de tolérance de 2 m maximum pourra être appliquée afin de permettre la mise hors d'eau des rez-de-chaussée. De même, cette tolérance de 2 m s'applique dans les secteurs pour lesquels la construction de sous-sols* est interdite

- Dans le secteur de centralité et proximité (Uc) en général, et dans le secteur général (U) dans la bande de constructibilité* principale, lorsque la hauteur maximum est définie par rapport à la hauteur des constructions mitoyennes, une marge de tolérance de 1,50 m maximum au-dessus de la hauteur maximum autorisée pourra être appliquée afin de permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages droits. Cette tolérance n'est pas cumulable avec la disposition précédente relative aux secteurs concernés par un aléa inondation.

- Dans tous les cas (sauf dispositions particulières ci-après s'agissant de la commune de Rosoy) une hauteur maximum de 9 m correspondant à un R+1+combles* ou attique* est autorisée.

- La hauteur minimum imposée s'applique sur au moins 50% du linéaire de façade de la construction.



HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS / Règles particulières

- Dans le cas d'une extension* de construction existante* disposant d'une hauteur maximum supérieure aux normes établies par le présent règlement, une hauteur maximum différente peut être admise sous réserve que l'extension* soit implantée dans le prolongement de la construction existante* et que sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction existante*.

- Au sein de certains sites de projet, des hauteurs maximales alternatives sont autorisées. Elles figurent au sein des OAP des secteurs correspondants et sont listées dans le tableau ci-dessous :

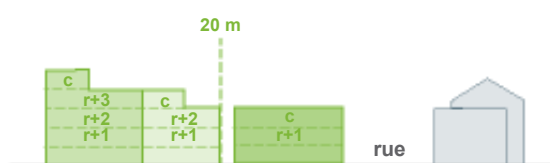
Commune	Numéro du site de projet	Nom du site de projet	Zone	Hauteur maximum autorisée
Paron	1	Centre	AUc	15 m (R+3+c)
	3	Avenue de la Liberté	Uc	12 m (R+2+c)
Rosoy	1	Les Grands champs	U	7 m (R+c)
	2	Aqueduc	U	
Sens	1	Les Bachottes	U	12 m (R+2+c)
	2	Gaston Perrot	Uc	15 m (R+3+c)
	3	Saint-Paul Moulin à Tan	U	7 m à 12 m (R+1 à R+2+c)
	4	Moulin de la Vierge	U	15 m (R+3+c)
	6	Gare	Um	18 m (R+4+c)
	9	Route de Voulx	U	15 m (R+3+c)
	10	Garage Renault	Uc	12 m (R+2+c)
	13	Président Kennedy	Um	12 m (R+2+c)
	15	Grande Juiverie	Uc	12 m (R+2+c)
	16	Avenue de Lörrach	U	12 m (R+2+c)
	18	Soeurs de la Charité	U	12 m (R+2+c)
	A	Les Vauguilletes	Ua	18 m
	B	Les Vauguilletes Sud	2AUa	18 m
	C	Les Vauguilletes Nord	AUa	18 m
	D	Les Beaumonts	AUa	18 m
	E	Sens Sud	AUaco	18 m
Villeneuve-sur-Yonne	2	Rue des Fossés	U	15 m (R+3+c)
	3	Rue de l'Usine à gaz	U	15 m (R+3+c)

• Dans certains secteurs identifiés au plan de zonage, la hauteur maximum autorisée est modulée de la manière suivante :

- À Sens, au sein du secteur U « Arènes » et « Champs-Plaisants », la hauteur maximum autorisée dans tous les cas est de 21 m (R+5+combles*), sous réserve des retraits* imposés par rapport aux limites séparatives ;

- À Villeneuve-sur-Yonne, au sein des secteurs U « Gare », « Ru Galand » et « Rue du Port », la hauteur maximum autorisée est rehaussée à 15 m (R+3+c), sous réserve du respect des retraits* imposés par rapport aux limites séparatives ;

- Au sein des secteurs U à Villeneuve-sur-Yonne et Sens identifiés «Hp» au plan de zonage (hors secteurs spécifiques ci-dessus), une gradation des hauteurs est possible depuis la voie ou l'emprise publique* jusqu'au cœur d'îlot, avec une hauteur maximum autorisée de 15 m (R+3+combles*), au-delà de la bande de constructibilité* principale d'une profondeur de 20 m, sous réserve des retraits* imposés par rapport aux limites séparatives.



• Possibilité de construire jusqu'à R+3+combles* au-delà de la bande de constructibilité des 20 m dans certains secteurs de Sens.

• Les hauteurs maximum autorisées au sein des différents secteurs de mutation (Um) se répartissent comme suit :

- **9 m (R+1+c)** à Maillot sur le site de projet Saint-Marc, à Soucy et à Saint-Martin-du-Tertre ;

- **15 m (R+3+c)** à Villeneuve-sur-Yonne, à Sens et Maillot dans le secteur de l'entrée Sud (avenue de Séniglia) ;

- **18 m (R+4+c)** à Sens au sein du secteur gare.

• La hauteur maximum autorisée au sein de certains secteurs d'activités (Ua) diffère de la règle générale comme suit :

- **9 m** à Saligny ;

- **25 m** à Gron dans le secteur « Ruelle aux Chats » et à Sens dans les secteurs « Vauguilletes », « Beaumont » et « Sens Sud » ;

- **60 m** à Gron dans le secteur « Moulin ».

• Dans la commune de Rosoy, toutes les constructions devront respecter une hauteur maximum de **7 m (R+c)**. Cette disposition ne s'applique pas aux zones Uc et Ua pour lesquelles la règle générale s'applique.

ARTICLE 5

STATIONNEMENT

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 5 « **Stationnement** » réglemente quantitativement et qualitativement la réalisation des espaces de stationnement des véhicules, qu'ils soient motorisés ou non.

Les règles liées aux quantités de places à créer visent à concilier plusieurs objectifs :

- Éviter/prévenir une sur-motorisation des ménages et un usage individualisé de la voiture en imposant un nombre de stationnements minimum mesuré, en accompagnant l'essor de la pratique du vélo et en facilitant le déploiement de véhicules propres et le développement de l'autopartage;
- Prendre garde à l'encombrement de l'espace public dans certains secteurs, qui peut à la fois altérer la fluidité de la circulation et la sécurité des usagers mais aussi en garantissant la réalisation de places de stationnements sur le domaine privé ;
- S'assurer d'adapter le stationnement à l'armature urbaine en différenciant les règles suivant les enjeux des secteurs : moins de stationnements dans les secteurs de centralité et de proximité bénéficiant d'une desserte en transports en commun et/ou d'une bonne accessibilité aux services, équipements et commerces de proximité.
- Ne pas entraver la mise en œuvre des projets par des contraintes techniques ou financières trop importantes liées à la réalisation des stationnements, notamment s'agissant de travaux portant sur la mobilisation du bâti existant.

Des dispositions qualitatives complètent ces règles et définissent les conditions d'aménagement de ces aires de stationnement. Il s'agit d'atténuer l'impact de ces espaces en matière de fonctionnement urbain, ainsi que de qualité paysagère et environnementale. Les accès aux emplacements doivent ainsi être facilités, les espaces de stationnements sont intégrés aux mieux au contexte urbain environnant et une perméabilité importante des sols est recherchée.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

• Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés sont définies par une règle générale qui varie selon les destinations ou sous-destinations des constructions. Cette règle est modulée au sein des secteurs de centralité et proximité (Uc) intégrant des normes différentes à Sens et Villeneuve-sur-Yonne d'une part et au sein des autres communes d'autre part.

• Au sein des secteurs de desserte (distance de moins de 500 m) par la gare de Sens, il ne pourra être exigé la réalisation de :

- plus de 1 place de stationnement par logement ;
- plus de 0,5 place par logement social*.

• Pour mémoire, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour certaines catégories de logements et d'hébergements conformément à l'article L.151-36 du Code de l'urbanisme.

• En dehors de Sens et des secteurs Uc dans l'ensemble des communes, en cas de construction d'un unique logement, si le nombre minimum de places imposé est égal à 2, l'une de ces places sera réalisée en surface, avec un accès direct depuis la voie (exemple : « place du midi »).

- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.
- Les normes minimales de stationnement ne s'appliquent pas aux industries et entrepôts, en cas d'extension* ou de construction nouvelle sur un tènement* déjà bâti.
- Il n'est pas exigé de stationnement pour les hébergements à vocation sociale et les hébergements d'urgence.
- Les normes de stationnement minimales sont répertoriées dans le tableau ci-après. Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Destinations et sous-destinations	Véhicules motorisés		
	Règle générale en U, UL, Um, Ua et Uaco	Secteur Centralité et proximité (Uc)	
		Sens et Villeneuve-sur-Yonne	Autres communes
Logement	1 place minimum par logement avec 1 place minimum par tranche de 60 m² sans imposer plus de 2 places par logement	<u>Construction neuve</u> : 1 place par logement <u>Modification de l'existant</u> (changement de destination*, <u>réhabilitation*</u> , <u>division en logements</u> , <u>extension*</u>) : Nombre de places à déterminer en fonction de la nature, la situation, la fréquentation, la desserte par les transports en commun et la possibilité de foisonnement si modification de l'existant.	<u>Construction neuve</u> : 1 place minimum par logement avec 1 place minimum par tranche de 60 m², sans imposer plus de 2 places par logement <u>Modification de l'existant</u> : (changement de destination*, <u>réhabilitation*</u> , <u>division en logements</u> , <u>extension*</u>) Nombre de places à déterminer en fonction de la nature du projet. Au-delà de 3 logements créés, les normes de la construction neuve s'appliquent.
Logement social*	1 place par logement	1 place par logement hors secteur de desserte (Sens)	1 place par logement
Hébergement (hors hébergement à vocation sociale et hébergement d'urgence)	1 place pour 3 places d'hébergement	<u>Construction neuve</u> : 1 place pour 5 places d'hébergement <u>Modification de l'existant</u> (changement de destination*, <u>réhabilitation*</u> , <u>extension*</u>) : Nombre de places à déterminer en fonction de la nature, la situation, la fréquentation, la desserte par les transports en commun et la possibilité de foisonnement	
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	Nombre de places à déterminer en fonction de la nature, la situation, la fréquentation, la desserte par les transports en commun et la possibilité de foisonnement	<u>Construction neuve</u> : Pas de place imposée en dessous de 150 m² de surface de plancher
Bureaux			1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, au-delà de 150 m² <u>Modification de l'existant</u> (changement de destination*, <u>réhabilitation*</u> , <u>extension*</u>) : Nombre de places à déterminer en fonction de la nature du projet
Industrie	Nombre de places à déterminer en fonction de la nature, la situation, la fréquentation, la desserte par les transports en commun et la possibilité de foisonnement		
Équipement d'intérêt collectif et service public			
Entrepôt, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne			
Commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma			
Exploitation agricole et forestière			

• Pour mémoire, conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme : « l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale et à autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

• Pour l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de service et les bureaux, le constructeur peut déroger au nombre de places de stationnement exigées par le présent tableau sous réserve de présentation d'une note justifiant de besoins moindres ou de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres activités ou commerces...).

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS

• Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de programmes mixtes comportant plusieurs destinations, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée au sein d'une ou de plusieurs aires de stationnement communes.

• Dans le cas où ces opérations associent des habitations avec des bureaux et/ou des commerces, le nombre d'emplacements à réaliser correspondant aux destinations autres que l'habitat pourra être minoré dans une limite de 25% du total des places imposées.

VÉHICULES MOTORISÉS ÉLECTRIQUES , AUTOPARTAGE ET SOLARISATION

• Pour mémoire, conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil ultérieur d'un point de recharge de véhicule électrique ou dans certains cas, doit être directement dotée de bornes de recharge.

• Pour mémoire, conformément au Code de l'urbanisme, la norme minimale exigée pour les constructions à destination d'habitations ou de bureaux pourra être réduite dans le cas de mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

• Pour mémoire, conformément à la loi, certaines aires de stationnements sont soumises à l'obligation d'être équipées en installations de production d'électricité photovoltaïques (en toiture ou ombrières).

DISPOSITIONS QUALITATIVES

• La réalisation des places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies précédemment doit se faire en dehors des voies publiques.

• Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- L'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité, sans gêne pour la circulation publique ;

- Chaque place présentera un espace minimum de 2,5 m de large sur 5 m de long auquel s'ajoutera l'espace nécessaire à la manœuvre pour s'y ranger.

• Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

- Les stationnements devront être le moins visibles possible depuis la rue et les espaces publics. Une implantation à l'arrière ou sur le côté du tènement* sera privilégiée par rapport au front de rue.
- Les aires de stationnement de plus de 4 places, visibles depuis l'espace public, devront être végétalisées et comporter au moins un arbre de haute tige* par tranche de 50 m² de la superficie affectée à cet usage, hors compte des places réalisées sous ombrières photovoltaïques.
- D'une manière générale, au moins 50% du nombre de places réalisées en surface, carports compris, devra être aménagé avec des revêtements perméables ou semi-perméables. Ce pourcentage minimum est relevé à 100% dans les secteurs les plus sensibles correspondant aux secteurs de lisières (L) et aux secteurs concernés par un aléa inondation ou remontée de nappe.
Pour les parcs soumis à l'article L 111-19-1 du Code de l'urbanisme, cette disposition ne s'applique pas lors de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ainsi que pour des motifs économiques tel que prévu par la loi. Pour les autres parcs, cette disposition ne s'applique pas lors de contraintes avérées liées à des équipements en ombrières photovoltaïques.

STATIONNEMENT DES CYCLES

- Les normes de stationnements minimales imposées pour les cycles s'appliquent :
 - . À partir de deux logements créés. En zone Uc, elles ne s'appliquent pas à la création de logements par modification de l'existant (réhabilitation*, extension*, division en logements, changement de destination*);
 - . Uniquement en cas de construction nouvelle pour les autres destinations (hors changement de destination* et extension* des constructions existantes).
- Les normes de stationnement minimales imposées pour les cycles dans le Code de la construction et de l'habitation s'appliquent dans le cas où les normes de stationnement minimales imposées par le présent règlement y seraient inférieures.
- Les normes de stationnement minimales des cycles sont répertoriées dans le tableau ci-après. Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Destinations et sous-destinations	Cycles	
	Règle générale	Secteur Centralité et proximité (Uc)
Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales (règles s'appliquant hors modification de l'existant)
Hébergement	1 place par place d'hébergement pour les résidences étudiantes et les foyers de jeunes travailleurs Pour les autres catégories d'hébergement (hébergement à vocation sociale, hébergement d'urgence et hébergement à destination des seniors) : nombre de places à déterminer en fonction de la nature, la situation, la fréquentation, la desserte par les transports en commun et la possibilité de foisonnement	
Bureaux	Surface minimum de stationnement : 1,5% de la surface de plancher des bureaux	
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de services	En dessous de 150 places créées pour les véhicules motorisés : 1 emplacement cycles pour 4 places	Nombre de places à déterminer en fonction de la nature, la situation, la fréquentation, la desserte par les transports en commun et la possibilité de foisonnement
Industrie	En dessous de 300 places créées pour les véhicules motorisés : 1 emplacement cycles pour 6 places Au-delà de 300 places créées pour les véhicules motorisés : 1 emplacement cycles pour 10 places	
Exploitation agricole et forestière	Nombre de places à déterminer en fonction de la nature, la situation, la fréquentation, la desserte par les transports en commun et la possibilité de foisonnement	
Commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma		
Équipement d'intérêt collectif et service public		
Entrepôt		
Centre de congrès et d'exposition		

Dispositions qualitatives

- Les places de stationnement des cycles devront avoir une surface minimum de 1,5 m².
- Les stationnements devront être facilement accessibles depuis l'espace public et aménagés :
 - . Soit de plain-pied dans un local sécurisé au sein des volumes construits. Les locaux pour les cycles devront disposer d'une surface minimum de 3 m²
 - . Soit en extérieur, à condition d'être abrités.
- Lorsqu'un projet d'habitation dispose d'emplacements pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage individuel, boîte en surface), le stationnement des cycles et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante : une profondeur minimum de 7 m ou une largeur minimum de 3,5 m.
- Les dispositions relatives aux conditions de réalisation des stationnements des cycles (sécurité, dispositifs d'attache...) sont détaillées dans le Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 6 « **Qualité urbaine et architecturale** » établit les dispositions relatives à l'aspect des constructions et à celui de leurs abords. Elles visent les objectifs suivants :

- Garantir la bonne intégration des constructions dans leur contexte bâti et paysager, notamment en matière de perception depuis l'espace public ;
- Encourager l'innovation architecturale dans la construction neuve comme dans les travaux d'extension* et de surélévation, et la mise en dialogue d'un vocabulaire architectural contemporain avec les constructions existantes ;
- Générer des interfaces de qualité entre espaces privés et espaces publics et créer des interactions entre ces deux espaces par le traitement des rez-de-chaussée, des clôtures et des espaces libres de construction ;
- Améliorer le cadre et les conditions de vie sur le territoire en participant à renforcer la présence végétale au sein des tissus bâtis, en favorisant l'amélioration du confort thermique et des performances énergétiques des bâtiments et en développant des dispositifs et aménagements favorables à la biodiversité.
- Sauvegarder le caractère spécifique des tissus urbains à travers des dispositions particulières concernant les constructions traditionnelles relevant du patrimoine local, en complément des autres documents traitant de la préservation et de la valorisation du patrimoine.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet pourra 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.

- Des règles spécifiques relevant de la qualité urbaine et architecturale peuvent s'appliquer au droit du Site Patrimonial Remarquable de Villeneuve-sur-Yonne, (cf. ZPPAUP).

TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE ET SOUBASSEMENTS

- Les rez-de-chaussée en limite de l'espace public doivent comporter des baies, ouvertures, éléments ajourés, ou éléments de modénatures permettant l'animation du front de rue. Les linéaires aveugles ou uniformes sont proscrits, y compris en cas de réalisations de stationnements à rez-de-chaussée ou semi-enterrés.
- Le traitement des portes de garage doit privilégier une implantation dans le plan des façades. Les retraits* ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés.
- Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent former un ensemble sobre, discret et cohérent.



Exemple de réalisation d'un soubassement en béton à éviter : le traitement du matériau employé (béton brut sans dissimulation végétale) sur un gabarit si important crée un écran massif et peu qualitatif dans le paysage.

TRAITEMENT DES FAÇADES

- Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Ces matériaux devront nécessiter peu d'entretien et assurer un bon vieillissement des constructions. L'emploi de plusieurs matériaux et de plusieurs teintes devra justifier d'une cohérence dans la composition architecturale du projet (rythme de façade, modénatures, mise en valeur des volumes ou des ouvertures...).
- Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.
- Sont interdits :
 - L'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...);
 - Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc...;
 - Les enduits à gros grains projetés ou non ;
 - L'emploi en grande surface de couleurs vives ou du blanc pur, ou de matériaux métalliques en tons naturels brillants.

- Les baies et percements devront participer à la qualité de l'aspect extérieur des constructions et de leur confort intérieur de par leurs dimensions, le rythme qu'ils créent sur la façade, la ventilation naturelle du bâti qu'ils pourraient permettre...
- À Sens, au sein de la zone Uc, la rénovation des menuiseries sera réalisée en respectant l'aspect traditionnel Bourguignon ou suivant un aspect proche par leur composition et leur section. De ce fait, les ouvrants devront être divisés de manière égale par des croisillons (ou petits bois) dont le nombre sera en rapport avec la taille de la menuiserie.
- Le traitement des façades des annexes et abris de jardin* devra présenter une harmonie dans le choix des matériaux et coloris avec la construction principale, ou être réalisés avec des matériaux naturels ou traditionnels.
- Des dispositions spécifiques relatives au traitement des devantures commerciales au sein du périmètre d'application en vigueur des volets « façades devantures et enseignes » et « terrasses » de la Charte Cœur de Ville, qui sont édictées au sein de cette même charte. Le périmètre concerné est délimité au plan des protections et la Charte Cœur de Ville est annexée au PLUi-H.

TRAITEMENT DES TOITURES

- En cas d'implantation en limite séparative* et mitoyenne, les pentes de toits seront harmonisées pour faciliter l'accroche des constructions voisines et les hauteurs d'égouts.
- Les combles* et toitures devront présenter une simplicité de volumes et une unité de conception, devront être proportionnés aux gabarits des bâtiments et ne devront pas présenter de surdimensionnement.



Exemple de réalisation de toitures non éclairées naturellement à éviter : les dimensions sont disproportionnées, car la hauteur de toiture est presque équivalente à la hauteur de deux niveaux habitables.*

- Les baies de toiture devront être intégrées qualitativement à la composition architecturale d'ensemble (alignement par rapport aux autres ouvertures...). Les châssis de toit en saillie* sont interdits.
- Les ouvrages techniques devront être soit dissimulés, soit constituer un élément de la composition architecturale d'ensemble.
- En cas de toiture à deux pentes, celle-ci devra disposer d'une inclinaison comprise entre 30° et 45°. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments d'activités, les bâtiments agricoles, les annexes et les travaux sur l'existant, y compris les extensions, à condition d'assurer une harmonie avec la construction existante*.
- Les toitures monopentes sont interdites sur les bâtiments principaux et ne peuvent être autorisées que sur les volumes secondaires.
- Les toitures-terrasses sont autorisées sur les annexes, extensions et volumes secondaires. Sur les constructions principales, elles ne sont admises qu'à condition d'être végétalisées ou d'accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une intégration architecturale qualitative et d'un dialogue avec les constructions environnantes, exception faite des abris de jardin jusqu'à 20 m² et des garages quelle que soient leur surface.
- Les aspects de type « tuiles grand moule », verre, tôles ondulées, plastique, sont interdits, sauf sur les abris de jardin, pergolas, vérandas et carports. Les aspects de type bardeaux asphaltés sont interdits, sauf pour les abris de jardin. Dans tous les cas, les matériaux brillants sont interdits. Le bac acier est autorisé sous réserve d'une intégration architecturale de qualité.

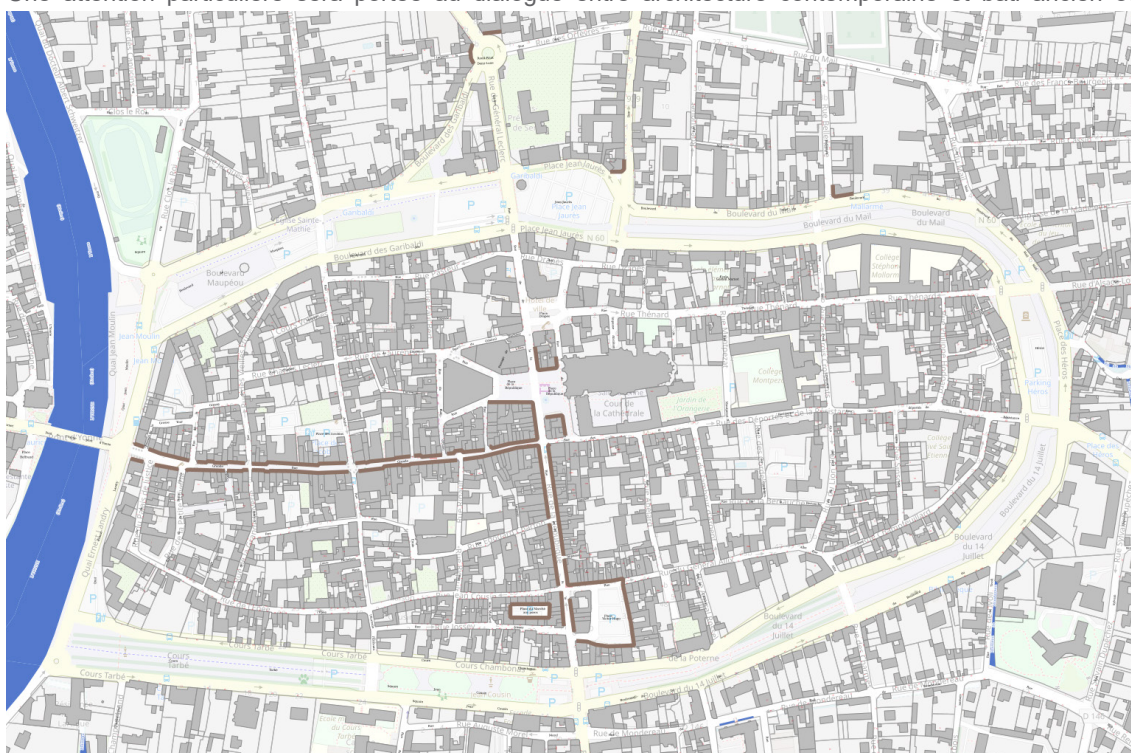
• À Sens, au sein de la zone Uc, l'utilisation des matériaux d'aspect ardoise est autorisée, sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France. Les noues* seront réalisées avec noquets* cachés. Les arêtières* seront également cachés.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES, EXTENSION, RÉHABILITATION* ET RAVALEMENT

• À Sens, au sein de la zone Uc, les alignements identifiés sur le schéma ci-dessous sont soumis à des règles architecturales particulières : les façades ainsi qu'éventuellement les toitures et les lucarnes* ou les frontons* ne pourront être démolis et les travaux dont ils feront l'objet devront concourir à leur remise en état d'origine et à la préservation de tous les éléments de modénature et décor. Les façades commerciales remarquables sont également soumises à cette prescription.

• Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante* doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Une attention particulière sera portée au dialogue entre architecture contemporaine et bâti ancien ou



 alignements concernés par des règles architecturales particulières

traditionnel dans une logique de mise en valeur respective des volumes existants et créés.

Des prescriptions particulières sont définies en cas de travaux sur une construction traditionnelle relevant du patrimoine local (Cf. ci-après).

• En cas de réhabilitation et rénovation, il conviendra de respecter les modénatures, éléments décoratifs ou constructifs initiaux du bâtiment. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, trame des menuiseries, garde-corps, lucarnes*...).

• Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine. La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre (arcs, meneaux, linteaux...), pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION

CLIMATIQUE

- D'une manière générale, une attention particulière sera portée à la performance énergétique des constructions et à la création d'un environnement sain, au travers, par exemple, de l'orientation des constructions, des matériaux employés (isolation thermique, phonique, matériaux biosourcés...), de l'usage d'une ventilation et d'un éclairage naturel ou encore de la gestion de l'eau...
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, micro-éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en toiture en veillant que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. L'emploi de panneaux solaires est à privilégier sur les toitures aux surfaces importantes, notamment celles des constructions à vocation d'activités ou couvrant les espaces de stationnement (carport, ombrière...). L'installation de panneaux solaires au sol est interdite, sauf en Ua et Uaco pour alimenter un bâtiment existant et répondre à ses besoins en auto-consommation.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes devront veiller à l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des façades.

Toutefois, dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Villeneuve-sur-Yonne, pour favoriser l'insertion architecturale de ces dispositifs, le contrôle de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire ou d'aménager sera accru en ce qui concerne l'usage de ces dispositifs, étant précisé que les dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme destinées à favoriser l'usage de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs de retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, ne sont pas applicables en SPR.

TRAITEMENT DES CLÔTURES

Clôture sur voies et espaces publics

- Les clôtures sur les voies et les espaces publics devront être traitées de manière à s'intégrer au paysage de la rue. Une cohérence avec le traitement des clôtures voisines, comme au caractère du bâti sera recherchée.
- L'utilisation d'éléments hétéroclites, de fortune ou de récupération est interdite (canisse et bâche plastique, brises vue textiles, tôles, palettes...). Les murs et murets maçonnés de clôture devront être enduits des deux côtés et traités en harmonie avec la couleur de la construction principale.
- Les clôtures devront privilégier une certaine transparence au travers de l'utilisation :
 - d'une haie vive ;
 - d'un dispositif à claire-voie (ajouré) ;
 - ou d'un grillage, obligatoirement complété d'une haie vive.
- La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m et les éventuels murs bahuts ne devront pas excéder 0,80 m.

- Les clôtures pleines sont autorisées, à l'exception des plaques béton et sous réserve de ne pas excéder 1,60 m de hauteur. Cette règle pourra être adaptée dans le cas d'une continuité de la hauteur des clôtures existantes. Les découpages ornementaux, notamment de type « four à pain » à l'intérieur des parties maçonnées des clôtures ainsi que les motifs anecdotiques ou ornements fantaisistes (roue de chariot, ancre...) seront à proscrire.
- Les piliers pourront dépasser les hauteurs maximales des clôtures édictées ci-dessus, sans dépasser une hauteur maximum de 2 m.
- Les hauteurs maximum des clôtures décrites ci-dessus pourront être dépassées en cas d'impératif de sécurité publique dûment justifié.
- Les murs en pierres apparentes, maçonnés toute hauteur avec couronnement pentu, sont autorisés lorsqu'ils s'insèrent dans le paysage de la rue (tissus urbains anciens, venelles...). Leur hauteur n'excédera pas 2 m.
- En secteur Uc, les hauteurs de clôtures précédemment fixées pourront être dépassées afin de s'inscrire dans la continuité des clôtures existantes sur la parcelle ou les parcelles voisines.
- Les linéaires de haies de clôtures supérieurs à 10 m devront être composés de plusieurs essences.
- Les essences suivantes sont interdites : thuyas, cyprès et lauriers.
- Les murs de clôture traditionnels existants, maçonnés en pierres apparentes, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, à condition de ne pas compromettre la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains*. En cas d'impossibilité, ils pourront être remplacés par des clôtures ajourées et/ou des haies compatibles avec l'aspect traditionnel du mur existant.

Clôture en limite séparative*

- En limite séparative* et en fond de parcelle, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m, sauf impératif de sécurité publique dûment justifié.
- Les clôtures en limite séparative* et en fond de parcelle devront présenter une homogénéité d'ensemble. L'utilisation d'éléments hétéroclites, de fortune ou de récupération est interdite (canisse et bâche plastique, brises vue textiles, tôles, palettes...). L'utilisation de panneaux bois ou en matériaux composite est autorisée, sauf au droit des zones A et N. Les murs et murets maçonnés de clôture devront être enduits des deux côtés et traités en harmonie avec la couleur de la construction principale.
- Les clôtures mitoyennes avec les zones A et N devront obligatoirement être doublées d'une haie composée d'arbustes de plusieurs essences.
- Au droit des espaces verts en pleine terre*, les clôtures devront être adaptées afin de permettre le passage de la petite faune (exemple : légère surélévation par rapport au niveau du sol, écartement des montants verticaux, passage dédié...se référer pour cela à la notice environnementale de l'OAP « Paysage et environnement »).

Dispositions spécifiques aux zones Ua et Uaco

- Au sein des zones d'activités Ua et d'activités commerciales Uaco, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Une hauteur supérieure et un traitement différent des clôtures pourront être acceptés sous réserve d'être dûment justifiés au regard des impératifs de sécurité ou des besoins fonctionnels spécifiques des activités.

Dispositions spécifiques aux zones soumises à un risque inondation

- Des règles spécifiques pouvant varier par rapport aux dispositions édictées ci-dessus peuvent s'appliquer dans les zones soumises à un PPRI.

Par ailleurs :

- en zone d'expansion des crues, des prescriptions particulières pourront être imposées par le service compétent pour permettre le ressuyage des terrains ;
- dans les secteurs non couverts par un PPRI mais identifiés au titre des aléas inondation, ruissellement ou remontée de nappe, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, devront être placées de façon à ne pas faire saillie* du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles devront être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Toute construction nouvelle devra prévoir un lieu de stockage des déchets suffisamment dimensionné pour ses besoins et implanté de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Cette règle ne s'applique pas aux logements individuels.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL



Exemples de constructions relevant du patrimoine local

• Est à considérer comme construction traditionnelle relevant du patrimoine local tout bâti ancien réalisé, le plus généralement, avant le milieu du 20^e siècle, constitutif d'une centralité ou d'un faubourg historique ou d'un centre-bourg rural et n'ayant pas subi de transformation majeure altérant son authenticité. Sont également concernées les anciennes constructions agricoles (corps de ferme) et maisons de maître situées en dehors des espaces urbains ainsi que les constructions relevant de l'architecture ferroviaire.

D'une manière générale, les dispositions anciennes de ces constructions seront conservées ou reproduites afin de sauvegarder le caractère spécifique de leurs quartiers d'implantation.

- L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble.
- La démolition totale ou partielle des constructions anciennes pourra être refusée pour des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène, il en est de même pour la démolition des murs de clôture traditionnels en maçonnerie, ou grilles de fer sur murs bahuts.

- La modification des constructions anciennes ne doit pas être susceptible de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doit tenir compte des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades ou les toitures et des matériaux de construction apparents.
- Les travaux de rénovation, les extensions et les surélévations présentant un caractère architectural contemporain sont autorisés, dans la mesure où elles établissent un dialogue qualitatif avec le bâti existant et qu'elles respectent les dispositions exposées ci-après. Les volumes et matériaux devront être sobres et l'aspect global du bâti devra être particulièrement soigné.
- En cas de contraintes techniques mettant en péril l'édifice ou le rendant inutilisable, ou de projets susceptibles d'améliorer l'état existant, des adaptations aux paragraphes qui suivent pourront être retenues si elles s'inscrivent dans l'harmonie générale des constructions existantes ou avoisinantes. Cela concerne notamment les travaux visant à la diminution de la déperdition énergétique des bâtiments et de mises aux normes d'accessibilité et de sécurité.

Préservation des volumes bâtis

- Relativement aux volumes bâtis, sont interdits :
 - Le remplacement d'un mur maçonné en pierre ou brique par une paroi établie suivant un système architectural en rupture avec le vocabulaire architectural général de la construction (mur-rideau*, etc...) ;
 - La création d'excroissances (balcons, bow-windows*) qui ne seraient pas intégrées à la façade (alignement, proportions...) ;
 - La création de verrières ou vérandas fermées devant les façades principales dotées d'éléments architecturaux de qualité (parements décoratifs, bandeaux et sculptures) ;
 - La création de tous ouvrages techniques qui ne s'inscriraient pas dans l'ensemble architectural (cheminées, ventilations, climatiseurs, antennes paraboliques, etc...).

Traitement des façades



Façade peinte à l'origine



Bâtiment à pans de bois apparents

- Sont interdits :
 - La création de percements nouveaux en dehors de l'inscription dans la même trame des baies existantes (alignement en vertical et en horizontal) sur les façades des maisons dont les baies sont ordonnancées ;
 - La création de baies nouvelles qui, par leurs dimensions ou leurs proportions, seraient susceptibles de dénaturer l'aspect de l'édifice, notamment les baies plus larges que hautes. La transformation d'une porte existante en porte de garage est interdite.

- Les travaux visant à la suppression des moulures ou bandeaux décoratifs ou de tout autre élément de modénature ainsi que des balcons ;

- La modification de menuiseries par des dispositions qui auraient pour effet de désassortir l'aspect d'ensemble des baies sur une façade ordonnancée.

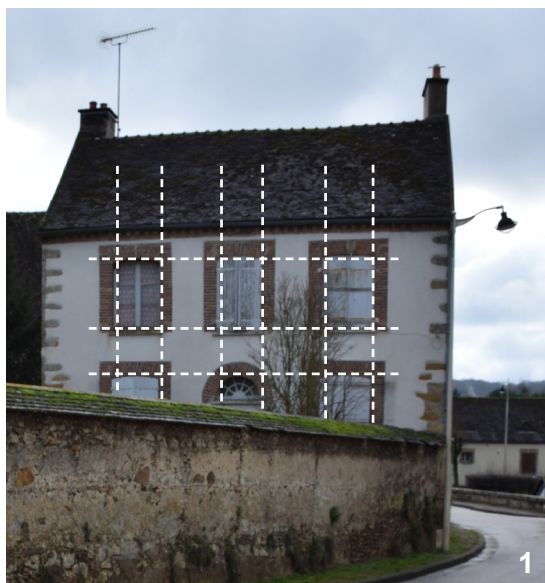
- Les encadrements d'ouvertures seront systématiquement préservés, car ils constituent une des caractéristiques de l'architecture sénonaise.

Lorsque les encadrements auront été manifestement détruits, il conviendra de rechercher leur reconstitution, ou à défaut de recréer par un procédé adapté des encadrements en harmonie avec la façade.

1. Exemple de façade aux baies ordonnancées suivant une trame à respecter dans le cas de tous travaux éventuels.

2. Exemple d'encadrement de fenêtre et du retrait d'environ 25 cm par rapport au nu du mur à respecter dans la pose de menuiserie

3. Exemple de travaux à éviter : discordance des percements réalisés par rapport à l'arche remarquable existante.



Sauf cas exceptionnel, il est rappelé que les encadrements viennent en saillie* ou au nu par rapport aux enduits et non l'inverse.

- Les menuiseries neuves seront réalisées à l'identique des menuiseries existantes ou suivant un aspect proche par leur composition et leur section.

Elles seront toujours posées traditionnellement en retrait par rapport au nu du mur d'environ 25 cm. La pose au nu extérieur est interdite. Les volets et persiennes seront conservés. Les persiennes ou volets neufs devront s'harmoniser avec les anciens.

De plus, à Sens, la rénovation des menuiseries sera réalisée en respectant l'aspect traditionnel Bourguignon ou suivant un aspect proche par leur composition et leur section. De ce fait, les ouvrants devront être divisés de manière égale par des croisillons (ou petits bois) dont le nombre sera en rapport avec la taille de la menuiserie. Le blanc est interdit.

- Les coffrets des volets roulants devront être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins* (métal, zinc ou bois) sera imposée dans les cas où les linteaux ne sont pas de forme arrondie, afin de dissimuler au mieux les coffres.

- Les enduits utilisés devront reproduire les dispositions anciennes. Seules sont admises les finitions talochées, au balai, à l'éponge ou légèrement grattées. Les murs en matériaux composites, rognons de silex et maçonnerie de blocage seront soit enduits, soit jointoyés à joints « beurrés ». Les façades en brique en bon état seront conservées, leur nettoyage consistant en un lavage.

- Lors de ravalements, les éléments techniques liés aux réseaux devront s'intégrer harmonieusement à la façade (cache-fils...).

Les façades en pierre appareillées devront être nettoyées sans procédé mécanique ou de sablage, éventuellement remaillées. Les joints seront refichés sans être élargis.

Pour les enduits en plâtre, au cas où la réfection à l'identique s'avère, après vérification, impossible, il conviendra de préserver l'ensemble des éléments de décor et de ne pas dénaturer l'aspect d'origine de l'immeuble.

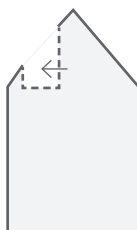
La peinture sur façade peut être admise :

- Lorsqu'il s'agit d'une façade peinte à l'origine ;
- Lorsque l'enduit existant ne peut être traité d'aucune autre façon ou qu'il est en bon état et que seul son aspect est mauvais.
- Tous les éléments prévus pour être apparents devront le rester. Les pans de bois prévus pour être apparents seront mis en valeur après avoir été soigneusement dégagés. Les autres seront enduits avec un enduit perméable afin d'éviter le pourrissement du bois. L'utilisation du grillage comme support n'est pas recommandée pour ce type de construction. En cas de nécessité d'un remplacement du remplissage d'origine, à défaut de moellons ou de hourdis, utiliser soit un mélange de chaux et de chanvre, soit du béton cellulaire, soit de la brique creuse.

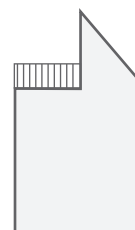
Traitement des toitures

- Sont interdites :
 - La modification sensible de la pente des toitures ou de l'un des pans de toiture sauf s'il s'agit d'une modification tendant vers l'aspect présumé d'origine ;
 - La suppression des toitures traditionnelles au profit de toitures-terrasses. Néanmoins, les toitures-terrasses sont admises en extension dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble des volumes existants.
- La création de terrasses en toiture est autorisée à condition de représenter une surface inférieure à 10 m² et d'être intégrée dans le volume initial de la toiture, diminuant ainsi son impact visuel.

Type de création de terrasse autorisé : intégrée au volume initial de la toiture



Type de création de terrasse non autorisé : déconstruction inappropriée du volume initial de la toiture



- Les tuiles mécaniques grand moule inférieures à 20 unités au m², les tuiles en verre, les tôles ondulées, les diverses matières plastiques, les bardeaux asphaltés sont interdits. Les tuiles mécaniques sont autorisées seulement lors de la réfection de toitures réalisées avec ce matériau à l'origine de la construction.

- L'utilisation des matériaux d'aspect ardoise est interdite exceptée pour la réfection à l'identique ou les bâtiments publics. Les noues* seront réalisées avec noquets* cachés. Les arêtières* seront également cachés.
- Le matériau recommandé est la petite tuile (70 unités au m²) en terre cuite (tuile de Bourgogne), de teinte brune ou sable et ce, dans la mesure où ce matériau est compatible avec la pente existante du toit.
- Les solins* de toute sorte seront exécutés dans un matériau favorisant leur intégration dans la toiture et le respect de l'environnement.
- Les toitures à faible pente (terrassons de toiture à la mansard, par exemple) seront traitées en zinguerie non brillante : zinc prépatiné ou zinc quartz ou en matériaux d'aspect similaire. Tous les éléments de zinguerie seront réalisés en matériaux non brillants : cuivre, inox plombé, zinc prépatiné. Sur les toits en tuiles, les rives* à emboîtement ou métalliques sont interdites.
- Les souches de cheminée seront autant que possible conservées, particulièrement celles présentant des éléments de décor et celles ayant un rôle important dans l'aspect général de l'immeuble (hôtel particulier par exemple). Les souches neuves seront exécutées en référence aux souches existantes ; en conséquence, les simples tubes, en ciment, métal ou autres, sont interdits, de même que les boisseaux* enduits.
- Les lucarnes* et frontons* existants seront conservés sauf s'ils nuisent à l'ordonnancement de la façade. Les lucarnes* à créer feront l'objet d'une recherche d'intégration particulière et resteront dans leur dimension et leur aspect général conforme aux exemples anciens du quartier.
- La création de lucarnes* de grande taille (à baies de dimensions supérieures à 0,70 m par 1,00 m), est interdite. Ces dimensions maximales sont portées à 0,90 m par 1,40 m dans le cas de travaux de réhabilitation* de la couverture et sous réserve d'un soin apporté à l'insertion architecturale de ces lucarnes*.
- Les fenêtres de toit devront être installées de façon à ne pas détruire l'harmonie des toitures. Elles devront être en relation avec l'ordonnancement des façades. Les fenêtres de toit plus larges que hautes sont interdites de même que celles dont les dimensions sont manifestement trop importantes par rapport à la toiture concernée.

Dans la mesure du possible, les fenêtres de toit seront posées non en saillie*, mais en affleurement par rapport au matériau de couverture.

- Les panneaux solaires pourront être refusés dans le cas d'une trop grande visibilité depuis l'espace public

Traitement des clôtures

- En zone d'expansion des crues, des prescriptions particulières pourront être imposées par le service compétent pour permettre le ressuyage des terrains*.
- Les clôtures anciennes et particulièrement les murs ainsi que les grilles seront conservés. Leur traitement sera en fonction des matériaux le même que celui des parois d'immeubles.
- L'entretien et les modifications concernant les clôtures doivent être réalisés en harmonie avec la construction existante*. Les enduits, notamment devront présenter les mêmes aspects et couleurs que celui des maçonneries de la construction principale.

- Les grilles, si elles sont métalliques, présenteront un aspect sobre (éviter les motifs et courbes). Les découpages type « four à pain » à l'intérieur des parties maçonnées des clôtures ainsi que les motifs anecdotiques seront proscrits.

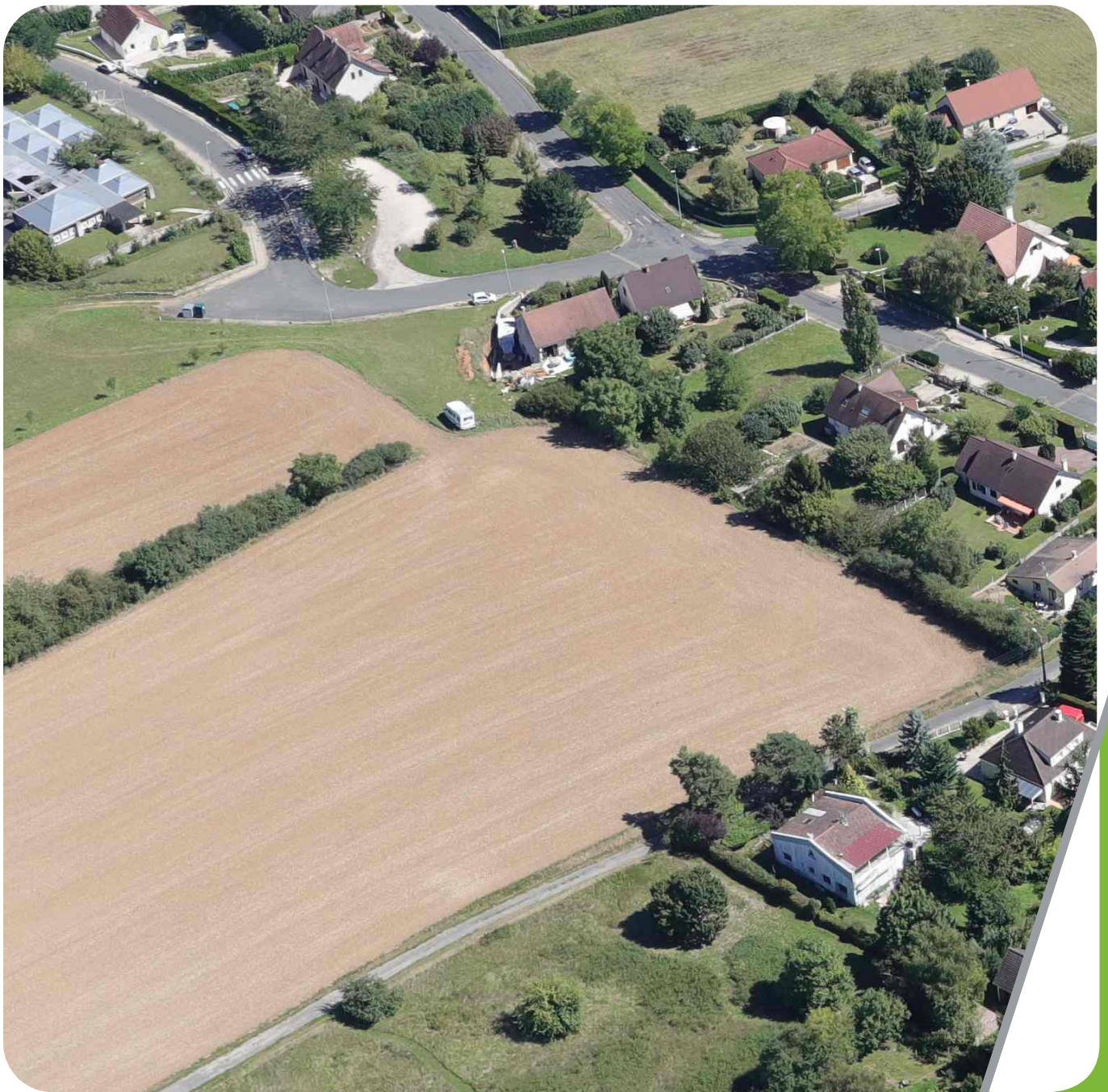


Exemple de clôture à préserver : murs en pierre apparente avec couronnement pentu, piliers en briques et portail ajouré ferronné.

Elements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Dans le cas de division d'une construction existante créant plus de deux logements, les boîtes aux lettres supplémentaires ne devront pas être directement visibles depuis l'espace public (implantation à l'intérieur du bâtiment, au sein des parties communes extérieures...)



AU et 2AU
Zone à urbaniser

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

Les zones à urbaniser (**AU et 2AU**) sont des espaces agricoles ou naturels voués à accueillir les extensions urbaines projetées sur le territoire du Grand Sénonais. Leur développement est encadré au sein du présent règlement, à travers des dispositions similaires à celles applicables aux zones urbaines actuelles et de conditions relatives à la réalisation d'opérations d'ensemble ou par tranches successives. Les zones à urbaniser font par ailleurs l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que de dispositions spécifiques relatives aux sites de projet. A l'instar de la zone U, elles sont divisées en secteurs (AUL, 2AUL etc...).

Des conditions spécifiques d'ouverture à l'urbanisation s'appliquent aux zones 2AU.

ARTICLE 1 FONCTIONS URBAINES

- Les règles applicables sont identiques :
 - aux dispositions générales définies à l'article 1 de la zone urbaine,
 - aux dispositions particulières relatives aux destinations et sous-destinations définies à l'article 1 de la zone urbaine, selon le secteur dans lequel est localisée la zone à urbaniser.
- Toute construction nouvelle est autorisée :
 - à condition d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*, éventuellement phasée en tranches successives,
 - dans le cadre de dépôts de permis successifs s'inscrivant dans les attendus des OAP, sur les terrains suffisamment équipés pour recevoir des constructions.

Les OAP précisent, le cas échéant, si le site doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Sans mention spécifique, une urbanisation en opérations successives sera admise dès lors que ces opérations respectent les orientations définies et ne grèvent pas l'atteinte des objectifs recherchés par la réalisation d'opérations ultérieures, notamment les objectifs prévisionnels en logements à créer.

- En dehors des cas cités ci-dessus, seules sont autorisées :
 - L'extension*, la réhabilitation* et la restructuration des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants ;
 - L'extension* et la surélévation des autres constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher. Cette disposition n'est applicable qu'une fois à compter de l'approbation du présent PLUi-H.
- Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sont définies au sein des OAP correspondantes.

ARTICLE 2 ESPACES VERTS ET QUALITÉ PAYSAGÈRE

- Les règles applicables sont identiques à celles définies à l'article 2 de la zone urbaine.

Le pourcentage d'espaces verts et la part de pleine terre* à respecter varient suivant les secteurs dans lesquels sont localisées les zones à urbaniser et suivant des dispositions alternatives figurant dans les OAP, le cas échéant.

ARTICLE 3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• Les règles applicables sont identiques à celles définies à l'article 3 de la zone urbaine. Elles varient selon le secteur dans lequel est localisée la zone à urbaniser concernée.

ARTICLE 4

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

• Les règles applicables sont identiques à celles définies à l'article 4 de la zone urbaine.

• Au sein de certaines zones à urbaniser, des hauteurs maximales alternatives au règlement du secteur (Cf. art 4 de la zone U) sont autorisées. Elles figurent au sein des OAP des sites de projet correspondants et sont listées dans le tableau ci-dessous :

Commune	Numéro du site de projet	Nom du site de projet	Zone	Hauteur maximum autorisée
Dixmont	1	Chemin du Ponceau	AU	9 m (R+1+c)
	2	Rue des Vignes	AU	9 m (R+1+c)
Etigny	1	Rue de l'Église	AU	9 m (R+1+c)
Gron	1	La Fosse aux Loups	AUL	9 m (R+1+c)
	2	Rue du Bordiot	AUL	9 m (R+1+c)
	4	Les Marnières	AU	9 m (R+1+c)
	5	Les Chaponnières	AU	9 m (R+1+c)
	A	Zone d'activités de Salcy	AUa	25 m
Maillot	1	Les terres de la ferme	AU	9 m (R+1+c)
	3	Les Maraîchers	AU	9 m (R+1+c)
Malay-le-Petit	1	La Halte	AU	9 m (R+1+c)
Paron	1	Centre	AUc	15 m (R+3+c)
Rosoy	3	Chemin de la Plaine	AUL	7 m (R+c)
Saint-Clément	1	Pointe Molot	AUL	12 m (R+2+c)
Saint-Denis-lès-Sens	3	Granchette	AUL	9 m (R+1+c)
	4	AU Saint-Colombe	AUL	9 m (R+1+c)
Saint-Martin-du-Tertre	1	Les Celliers	AUL	9 m (R+1+c)
	2	Ruelle des Boeufs	AU	9 m (R+1+c)
Saligny	3	Les Vaux Renards	AU	9 m (R+1+c)
Sens	12	La Ballastière	AUL	12 m (R+2+c)
	B	Les Vauguilletes Sud	AUa	18 m
	C	Les Vauguilletes Nord	AUa	18 m
	D	Les Beaumonts	AUa	18 m
	E	Sens Sud	AUaco	18 m
Soucy	1	La Forêt	AU	9 m (R+1+c)
	2	Route de Cuy	AU	9 m (R+1+c)
Véron	1	La Métairie	AUL	9 m (R+1+c)
Villiers-Louis	1	Les Dames Douces	AU	9 m (R+1+c)
Voisines	1	Les Alouettes	AU	9 m (R+1+c)

ARTICLE 5 STATIONNEMENT

- Les règles applicables sont identiques à celles définies à l'article 5 de la zone urbaine.

ARTICLE 6 QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

- Les règles applicables sont identiques à celles définies à l'article 6 de la zone urbaine.



A
Zone agricole

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

La zone agricole **(A)** correspond à l'ensemble des espaces du Grand Sénonais qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres agricoles.

À l'instar des autres zones dont les règles sont définies par le présent règlement, la zone agricole comporte un secteur **(AL)**, « agricole de lisière ». Ce secteur rassemble généralement des espaces de transition avec les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones naturelles, pour lesquels il s'agit à la fois :

- De limiter la constructibilité afin de préserver la qualité paysagère de ces espaces d'interface et de prévenir d'éventuels conflits d'usages à proximité des zones urbaines ;
- D'encourager le développement du maraîchage et de l'agriculture de proximité dans la poursuite des objectifs de diversification et d'expérimentation des pratiques agricoles et de renforcement des interactions entre usages urbains, agriculture et alimentation, valorisation des sites et des paysages.
- De renforcer la protection de la ressource en eau en intégrant dans ces secteurs les espaces les plus sensibles en matière de pollution de cette ressource, et de stimuler ainsi le développement de pratiques d'exploitation agricole exemplaires.

ÉLÉMENTS PRÉALABLES

- Les règles édictées au sein des articles ci-après s'appliquent cumulativement aux normes imposées par les autres réglementations qui sont à prendre en compte dans le cas de constructions en zone agricole (dispositions sanitaires...).

ARTICLE 1 FONCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Seuls sont autorisés dans l'ensemble de la zone A, sauf dispositions particulières relatives au secteur AL :**

Exploitations agricoles

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole, au logement des animaux ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Cela comprend notamment les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci, ainsi que les constructions nécessaires à la formation et à la recherche en lien avec le secteur agricole ;

- Les constructions ou installations nécessaires à la création et au fonctionnement de camping à la ferme et de gîtes ruraux à condition :

- Que les gîtes ruraux soient aménagés au sein du même bâtiment que le logement de l'exploitant ou dans des bâtiments existants ;

- Que les gîtes ruraux tout comme le camping à la ferme constituent une activité complémentaire à l'exploitation agricole.

- Les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole dans la limite de 150 m² d'emprise au sol* et à condition d'être situées à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation existant.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Les affouillements et exhaussements* à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection et à la découverte de la biodiversité, des sites et des paysages, ainsi qu'aux chemins de randonnées et de promenades et leurs éventuelles aires de stationnement associées, à condition de ne pas entraîner de conflits d'usage avérés avec la desserte et l'exploitation des terres agricoles ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la desserte par les réseaux, voiries et services de déplacements ;
- Les extensions*, constructions nouvelles et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* ou à proximité et sous réserve d'une nécessité fonctionnelle et d'un soin particulier apporté à l'insertion paysagère des constructions.

Autres constructions et destinations

• Sont autorisés dans l'ensemble de la zone A :

- Les travaux de rénovation ;
- L'extension ou la création d'annexe pour un bâtiment existant, dans la limite d'une emprise au sol* supplémentaire d'un maximum de 50 m² non cumulable, sous réserve de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire. Cette disposition n'est applicable qu'une fois à compter de l'approbation du présent PLUi-H et ne concerne pas la réalisation des piscines qui sont autorisées sur les parcelles des constructions d'habitation existantes.
- Les changements de destination des constructions existantes identifiées aux documents graphiques, à condition d'être destinés au logement, à l'hébergement hôtelier, à la restauration ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

• Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol* ;
 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
 - les constructions ou installations nécessaires aux exploitations forestières sont interdites.
- Aux dispositions précédentes relatives à l'ensemble de la zone agricole (A) s'ajoutent les dispositions particulières suivantes dans les secteurs **AL** :

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / secteurs AL

- Les extensions*, constructions nouvelles ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol* par tènement*. Cette disposition comprend notamment les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci. Elle ne concerne pas les serres, qui ne sont pas limitées en surface.

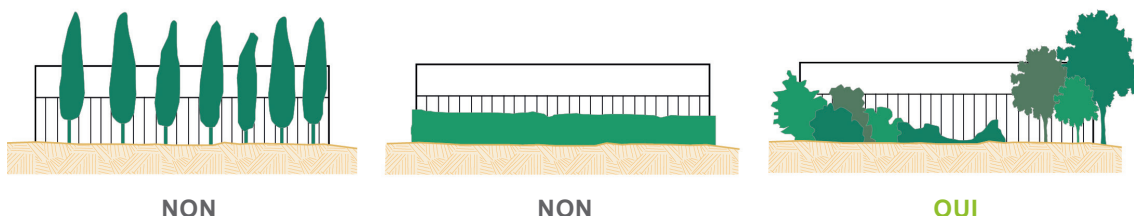
Dans tous les cas, les implantations des nouvelles constructions devront limiter leur impact visuel sur le grand paysage, la lecture du relief et des coteaux ainsi que les vues sur les silhouettes caractéristiques des centres-bourgs et des villages (cf. OAP Paysage et environnement).

- Les abris de jardin* sont autorisés à condition d'être réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble de jardins familiaux* ou partagés. Les abris sont limités à 6 m² surface de plancher par unité cultivée. Les éventuels locaux techniques communs sont limités à 50 m² par ensemble de jardins.

ARTICLE 2

ESPACES VERTS, QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Les parties libres de constructions visibles depuis l'espace public devront participer à la qualité du paysage environnant au même titre que les constructions.
- Les espaces agricoles devront être considérés, au même titre que les espaces naturels comme stratégiques pour le maintien et le développement de la biodiversité. Les aménagements et installations ne devront pas entraver la circulation de la faune et la flore, sauf pour motifs liés à la sécurité.
- Tout projet de construction nouvelle (hors extensions*) lié à l'habitation, à l'exploitation ou la diversification des activités agricoles devra s'accompagner de la plantation d'un ou de plusieurs arbres de haute tige*.
- Les bâtiments agricoles devront être accompagnés de plantations présentant plusieurs strates pour en diminuer l'impact dans le paysage (haies vives, bosquets d'arbres...). Les haies rectilignes d'une seule espèce en accompagnement des bâtiments agricoles sont proscrites.



- D'une manière générale, il sera recherché :
 - des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
 - une diversité des essences plantées en privilégiant les espèces indigènes et les essences non allergènes. Les espèces exotiques envahissantes figurant à la liste 2.1 de l'annexe 2 du présent règlement sont interdites et celles figurant à la liste 2.2 sont déconseillées.
- Les constructions et installations (dépôts, citernes...) susceptibles de présenter une nuisance visuelle doivent être masquées par de la végétation afin de ne pas dénaturer les vues sur le grand paysage.
- Les constructions, aménagements et installations devront limiter leur impact d'imperméabilisation des sols.
- Les dispositions applicables concernant l'intégration des constructions dans les sites ainsi que l'aménagement des espaces libres et des plantations sont développées au sein de l'OAP « Paysage et environnement ».

ARTICLE 3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions devront être implantées avec un retrait* minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions d'habitation qui pourront s'implanter en observant un retrait* minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

- Dans tous les cas, les constructions devront observer un retrait* minimum de 10 m par rapport aux limites les séparant des zones N, des espaces boisés classés (EBC) et des espaces d'intérêt paysager et environnemental (EIPE), à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du domaine public autoroutier concédé.

- D'une manière générale, les constructions devront être implantées avec un retrait* par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de leur façade ($r \geq H/2$ avec H mesurée jusqu'à l'é gout de toit ou l'acrotère*), sans être inférieure à 4 m.

- Lorsque le tènement* est limitrophe d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), ce retrait* minimum est porté :

- à 25 m, en secteur agricole général A ;
- à 10 m en secteur agricole de lisière AL.

Cette disposition ne s'applique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions d'habitation.

- Dans tous les cas, les annexes* devront être édifiées à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

- Les abris de jardin* devront être implantés avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques. Leur implantation par rapport aux limites séparatives est libre, sous réserve du respect du retrait* minimum imposé par rapport aux zones N, aux EBC et aux EIPE.

- Les éventuelles extensions* pourront s'implanter dans la continuité de la construction existante* si celle-ci est implantée différemment à la règle générale d'implantation par rapport aux voies et espaces publics et par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle.

- Des implantations différentes aux dispositions précédentes pourront être autorisées ou imposées afin de préserver la qualité paysagère, patrimoniale ou environnementale des sites.

- Des implantations différentes aux dispositions précédentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison des besoins de fonctionnalités ou de sécurité spécifiques.

- Un dépassement des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pourra être autorisé dans une limite de 0,50 m à compter de la façade, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant :

- Pour réaliser l'isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante* en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- Pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.



ARTICLE 4

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est calculée à partir du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à son point le plus élevé (faîtage, acrotère*). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ainsi que les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes (dont rehaussement de couverture pour isolation thermique) ne sont pas comptés.
- Dans tous les cas, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- La hauteur des constructions nécessaires aux exploitations agricoles, hors constructions liées aux activités de diversification, est limitée à 15 m sauf éléments techniques ponctuels (silos...).
- La hauteur des autres constructions est limitée à R+1+combles*, sans excéder 9 m. La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif est libre.
- La hauteur des abris de jardin* est limitée à 3 m.
- Dans le secteur AL, la hauteur maximum autorisée est de 9 m, constructions agricoles comprises.
- Les éventuelles extensions* pourront disposer d'une hauteur équivalente à la construction existante*.

ARTICLE 5

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans tous les cas, les surfaces dédiées aux stationnements et aux accès devront être perméables ou semi-perméables et végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas au domaine autoroutier public concédé.

ARTICLE 6

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet pourra 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.

- Pour rappel, les espaces agricoles doivent être considérés, au même titre que les espaces naturels comme stratégiques pour le maintien et le développement de la biodiversité. Les aménagements et installations ne devront pas compromettre la circulation de la faune et la flore, sauf pour motifs liés à la sécurité.
- Tout projet de construction nouvelle (hors extensions*) liée à l'habitation, à l'exploitation ou la diversification des activités agricoles devra s'accompagner de la plantation d'un ou de plusieurs arbres de haute tige* et de l'emploi d'autres strates végétales.
- Des règles spécifiques relevant de la qualité urbaine et architecturale peuvent s'appliquer au droit du Site Patrimonial Remarquable de Villeneuve-sur-Yonne (cf. ZPPAUP en annexe du PLUi-H).

TRAITEMENT DES FAÇADES

- Est interdit tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc... Cette disposition s'applique également aux clôtures.
- Les teintes proposées devront permettre une intégration qualitative dans le paysage proche et lointain. En ce sens, l'emploi en grande surface de couleurs vives ou du blanc pur est interdit.

TRAITEMENT DES TOITURES

- L'aspect des toitures devra participer à la bonne intégration de la construction dans son environnement.

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION

CLIMATIQUE

- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. L'implantation de tels dispositifs sur le sol pourra être autorisée :
 - dans la limite de 20 m² de surface de panneaux au sol* et sous réserve d'une implantation à proximité du bâtiment existant,
 - dans les STECAL délimités à cet effet.

TRAITEMENT DES CLÔTURES

- Les clôtures devront être traitées de manière à s'intégrer au paysage environnant. Une cohérence avec le traitement des clôtures voisines, comme au caractère du bâti sera recherchée.
- Les clôtures devront présenter une certaine transparence au travers de l'utilisation :
 - d'une haie vive ;
 - d'un dispositif à claire-voie (ajouré) ou d'un grillage, éventuellement complété d'une haie vive ;
 - d'une clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux...).



- Les murs ou panneaux pleins sont interdits. Toutefois, la présence de murs de clôture traditionnels existants, maçonnés en pierres apparentes pourra permettre l'autorisation d'une composition particulière de la clôture afin d'assurer une continuité de traitement si elle participe à la qualité paysagère et patrimoniale des sites.
- Une hauteur maximum de 2 m est fixée pour tout élément de clôture (portail compris), sauf impératif de sécurité publique ou traitement particulier relevant des murs traditionnels en pierre apparente.
- Les clôtures devront être adaptées afin de permettre le passage de la petite faune (exemple : légère surélévation par rapport au niveau du sol, écartement des montants verticaux, passage dédié...se référer pour cela à la notice environnementale de l'OAP « Paysage et environnement »). Cette disposition ne s'applique pas aux murs de clôture traditionnels.
- Une hauteur maximum de 2 m est fixée pour tout élément de clôture (portail compris), sauf impératif de sécurité publique ou traitement particulier relevant des murs traditionnels en pierre apparente.
- Une hauteur supérieure et un traitement différent des clôtures pourront être acceptés sous réserve d'être dûment justifiés au regard des impératifs de sécurité ou de besoins fonctionnels spécifiques des services publics et équipements d'intérêt collectif.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- Tout élément technique (coffret, compteur, boîte aux lettres...) devra être intégré dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.



N
Zone naturelle

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

La zone naturelle (**N**) correspond à l'ensemble des espaces du Grand Sénonais qui sont à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, d'un point de vue à la fois esthétique mais également historique et écologique.

Au sein de cette zone naturelle qui participe grandement de la qualité du cadre de vie qu'offre le territoire et du développement de la trame verte et bleue, les objectifs recherchés sont :

- La préservation des réservoirs de biodiversité et la facilitation de la circulation des espèces ;
- Le maintien et la restauration des continuités écologiques ;
- L'appropriation des espaces de nature par les habitants et les usagers du territoire, par un accès facilité et un encouragement à la découverte des sites et paysages.

La zone naturelle comporte un secteur (**NL**), « naturel de lisière ». Ce secteur se compose essentiellement d'espaces de transition avec les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones agricole et peut comporter notamment des espaces de jardins partagés*. Il comporte lui-même deux sous-secteurs : (**NLe**) « équipement » et (**NL Boutours**), respectivement destiné à accueillir les équipements d'intérêt collectif et services publics en lisière des zones urbaines constituées d'une part et renvoyant d'autre part au secteur des Jardins familiaux* des Boutours à Sens.

Elle comporte également un secteur **Npv** où l'implantation de centrale solaire est possible.

ARTICLE 1 FONCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Seuls sont autorisés dans l'ensemble de la zone N, sauf dispositions particulières relatives aux secteurs NL et Npv :

Exploitations forestières

- Les constructions ou installations nécessaires aux exploitations forestières sont autorisées à condition d'être situées à moins de 100 m d'un boisement d'une superficie supérieure à 4 ha et en dehors des secteurs de zones humides et de pelouses sèches identifiés au Plan des protections. Elles doivent être compatibles avec la préservation et la fonctionnalité écologique des sites.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Les affouillements et exhaussements* à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à la découverte de la biodiversité et à la sensibilisation à l'environnement, des sites et des paysages, ainsi qu'aux chemins de randonnées et de promenades et leurs éventuelles aires de stationnement associées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la desserte par les réseaux, voiries et services de déplacements, ainsi qu'aux aires de repos et de services autoroutières.

- Les extensions*, constructions nouvelles et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la préservation et la fonctionnalité écologique des sites et sous réserve d'une nécessité fonctionnelle ainsi que d'un soin particulier apporté à l'insertion paysagère des constructions.

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque au sein des délaissés du domaine public autoroutier concédé.

• Autres constructions et destinations

- Les travaux de rénovation sont autorisés et une emprise au sol* supplémentaire d'un maximum de 50 m² non cumulable est autorisée, à réaliser soit en extension* d'un bâtiment existant soit sous la forme d'annexe, sous réserve de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire. Cette disposition n'est applicable qu'une fois à compter de l'approbation du présent PLUi-H et ne concerne pas la réalisation des piscines qui sont autorisées sur les parcelles des constructions d'habitation existantes.

• Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- . l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol*, à l'exception des secteurs déjà ouverts à l'exploitation de carrières à la date d'approbation du PLUi-H ;

- . les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

- Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NL, les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable. Pour rappel, suivant les dispositions de l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans certains cas exceptionnels (arbres dangereux, bois morts, lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé; etc...).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / secteurs NL et Npv

- Au surplus des dispositions générales de la zone naturelle générale, sont également autorisés dans les secteurs NL :

Exploitations agricoles

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole, au logement des animaux ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol*. Cela comprend notamment les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci ;

Au sein du secteur NL « Boutours », cette emprise au sol* maximum est relevée à 100 m².

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Les abris de jardin*, à condition d'être réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble de jardins familiaux* ou partagés. Les abris sont limités à 6 m² de surface de plancher par unité cultivée. Les éventuels locaux techniques communs sont limités à 50 m² par ensemble de jardins.

- Dans les secteurs NLe « équipement », sont autorisées :

- Les extensions*, constructions nouvelles et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liées aux loisirs et aux sports sous réserve d'intégration paysagère et écologique ;



Autres constructions et destinations

- Les abris de jardin*, hors projet d'ensemble de jardins familiaux* ou partagés sont autorisés dans la limite 6 m² de surface de plancher par unité cultivée au sein du secteur NL « Boutours ».

Au surplus des dispositions générales de la zone naturelle générale, sont également autorisés dans les secteurs Npv :

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie électrique photovoltaïque, à leur gestion et fonctionnement, y compris dans le cas de projet agrivoltaïque.

ARTICLE 2

ESPACES VERTS, QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Les parties libres de constructions visibles depuis l'espace public devront participer à la qualité du paysage environnant au même titre que les constructions.
- Les espaces naturels sont stratégiques pour le maintien et le développement de la biodiversité. Les aménagements et installations ne devront pas entraver la circulation de la faune et la flore, sauf pour motifs liés à la sécurité.
- Tout projet de construction nouvelle (hors extensions*) lié à l'habitation devra s'accompagner de la plantation d'un ou de plusieurs arbres de haute tige*.
- D'une manière générale, il sera recherché une diversité des essences plantées en privilégiant les espèces indigènes et les essences non allergènes. Les espèces exotiques envahissantes figurant à la liste 2.1 de l'annexe 2 du présent règlement sont interdites et celles figurant à la liste 2.2 sont déconseillées.
- Les constructions et installations (dépôts, citernes...) susceptibles de présenter une nuisance visuelle doivent être masquées par de la végétation afin de ne pas dénaturer les vues sur le grand paysage.
- Les constructions, aménagements et installations devront limiter leur impact d'imperméabilisation des sols.
- Les dispositions applicables concernant l'intégration des constructions dans les sites, le traitement des clôtures, ainsi que l'aménagement des espaces libres et des plantations sont développées au sein de l'OAP « Paysage et environnement ».

ARTICLE 3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ou installations nécessaires aux exploitations forestières devront être implantées avec un retrait* minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- Dans tous les cas, les constructions devront observer un retrait* minimum de 10 m par rapport aux limites des espaces boisés classés (EBC) et des espaces d'intérêt paysager et environnemental (EIPE), à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du domaine public autoroutier concédé.

- D'une manière générale, les constructions devront être implantées avec un retrait* par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de leur façade ($r \geq H/2$ avec H mesurée jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère*), sans être inférieure à 4 m.
- Dans tous les cas, les annexes* devront être édifiées à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.
- Les abris de jardin* devront être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Leur implantation par rapport aux limites séparatives est libre, sous réserve du respect du retrait* minimum imposé par rapport aux limites des EBC et des EIPE.
- Les éventuelles extensions* pourront s'implanter dans la continuité de la construction existante* si celle-ci est implantée différemment à la règle générale d'implantation par rapport aux voies et espaces publics et par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle.
- Des implantations différentes aux dispositions précédentes pourront être autorisées ou imposées afin de préserver la qualité paysagère, patrimoniale ou environnementale des sites.
- Des implantations différentes aux dispositions précédentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison des besoins de fonctionnalités ou de sécurité spécifiques.
- Un dépassement des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pourra être autorisé dans une limite de 0,50 m à compter de la façade, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant :
 - Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante* en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
 - Pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

ARTICLE 4

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est calculée à partir du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à son point le plus élevé (faîtage, acrotère*). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ainsi que les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes (dont rehaussement de couverture pour isolation thermique) ne sont pas comptés.
- Dans tous les cas, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 m
- La hauteur des abris de jardin* est limitée à 3 m.
- La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Les éventuelles extensions* pourront disposer d'une hauteur équivalente à la construction existante*.

ARTICLE 5

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans tous les cas, les surfaces dédiées aux stationnements et aux accès devront être perméables ou semi-perméables et végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas au domaine autoroutier public concédé.

ARTICLE 6

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les constructions et installations, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet pourra 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 espaces naturels sont stratégiques pour le maintien et le développement de la biodiversité. Les aménagements et installations ne devront pas compromettre la circulation de la faune et la flore, sauf pour motifs liés à la sécurité.
- Des règles spécifiques relevant de la qualité urbaine et architecturale peuvent s'appliquer au droit du Site Patrimonial Remarquable de Villeneuve-sur-Yonne (cf. ZPPAUP en annexe du PLUi-H).

TRAITEMENT DES FAÇADES

- Est interdit tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc... Cette disposition s'applique également aux clôtures.
- Les teintes proposées devront permettre une intégration qualitative dans le paysage proche et lointain. En ce sens, l'emploi en grande surface de couleurs vives ou du blanc pur est interdit.

TRAITEMENT DES TOITURES

- L'aspect des toitures devra participer à la bonne intégration de la construction dans son environnement.

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION

CLIMATIQUE

- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. L'emploi de panneaux solaires sera à privilégier sur les toitures aux surfaces importantes. En dehors des secteurs Npv, l'implantation de tels dispositifs sur le sol pourra être autorisée dans la limite de 20 m² de surface de panneaux au sol* et sous réserve d'une implantation à proximité du bâtiment existant. Dans les secteurs Npv, l'emprise au sol des panneaux solaires n'est pas limitée.

TRAITEMENT DES CLÔTURES

- Les clôtures devront être traitées de manière à s'intégrer au paysage environnant. Une cohérence avec le traitement des clôtures voisines, comme au caractère du bâti sera recherchée.
- Les clôtures devront présenter une certaine transparence au travers de l'utilisation :
 - d'une haie vive ;
 - d'un dispositif à claire-voie (ajouré) ou d'un grillage, éventuellement complété d'une haie vive ;
 - d'une clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux...).
- Les murs ou panneaux pleins sont interdits. Toutefois, la présence de murs de clôture traditionnels existants, maçonnés en pierres apparentes pourra permettre l'autorisation d'une composition particulière de la clôture afin d'assurer une continuité de traitement si elle participe à la qualité paysagère et patrimoniale des sites.
- Une hauteur maximum de 2 m est fixée pour tout élément de clôture (portail compris), sauf impératif de sécurité publique ou traitement particulier relevant des murs traditionnels en pierre apparente.
- Les clôtures devront être adaptées afin de permettre le passage de la petite faune (exemple : légère surélévation par rapport au niveau du sol, écartement des montants verticaux, passage dédié...se référer pour cela à la notice environnementale de l'OAP « Paysage et environnement »). Cette disposition ne s'applique pas aux murs de clôture traditionnels.
- Une hauteur supérieure et un traitement différent des clôtures pourront être acceptés sous réserve d'être dûment justifiés au regard des impératifs de sécurité ou de besoins fonctionnels spécifiques des services publics et équipements d'intérêt collectif.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- Tout élément technique (coffret, compteur, boîte aux lettres...) devra être intégré dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

ANNEXES

ANNEXE 1

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Commune	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Largeur (m)
Armeau	1	Élargissement de voirie	Commune	8
	2	Élargissement du chemin des grandes vignes	Commune	
	3	Élargissement du chemin des larris et création d'un retournement	Commune	
	4	Élargissement de la rue des cottages et création d'un retournement	Commune	
	5	Élargissement du chemin du malet	Commune	
	6	Élargissement du chemin du grand chêne	Commune	
	7	Création bassin de rétention	Commune	
	8	Création d'un bassin de rétention	Commune	
	9	Aménagement de l'impasse	Commune	
Collemiers	1	Aménagement d'un chemin	Commune	
Courtois-sur-Yonne	1	Création de chemins et sentiers piétons	Commune	
	2	Création d'une voie de retournement entre la rue des Pietrois et le chemin de l'étang	Commune	
Dixmont	1	Élargissement de la rue Bertiau	Commune	4
Etigny	1	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	2
	2	Aménagement d'une zone artisanale de faible importance et d'une aire de stationnement pour la halte ferroviaire	Commune	
	3	Aménagement d'une coulée verte	Commune	4
	4	Aménagement d'un giratoire	Commune	
	5	Aménagement d'un accès et de stationnements	Commune	8
Fontaine-la-Gaillarde	1	Élargissement du chemin des Champs du Ballet	Commune	7
	3	Élargissement du sentier du Petit Clos	Commune	7
	5	Protection de la Gaillarde et désenclavement de la zone de loisirs	Commune	
	6	Création d'une voie douce (piéton, vélo)	Commune	3
Gron	1	Création d'un cheminement piéton	Commune	
	2	Aménagement de voirie : desserte d'une zone d'urbanisation future.	Commune	
	3	Aménagement de voirie : desserte d'une zone d'urbanisation future.	Commune	
	4	Extension du cimetière	Commune	
	5	Continuité douce	Commune	5
	6	Continuité douce	Commune	4
	7	Continuité douce	Commune	5
	8	Continuité douce	Commune	5
Les Bordes	1	Élargissement voirie	Commune	7
	2	Aménagement d'un square	Commune	

Commune	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Largeur (m)
Maillot	1	Aménagement d'une rivière de contournement du vannage de la Lingue	Commune	
	2	Bassin de rétention des eaux pluviales et continuité de la ceinture verte	Commune	
	3	Parc de stationnement	Commune	
	4	Principe de ceinture verte - Sentier dédié aux circulations douces	Commune	
	5	Parc de stationnement	Commune	
	6	Frange végétale pour atténuer les nuisances sonores et visuelles	Commune	
	7	Sentier pédestre en bord de Vanne	Commune	
Maillot	8	Principe de ceinture verte - Sentier dédié aux circulations douces	Commune	
	9	Sentier pédestre en bord de Vanne	Commune	
	10	Sentier pédestre en bord de Vanne	Commune	
	11	Aménagements paysagers et de loisirs	Commune	
Malay-le-Grand	1	Agrandissement du parking	Commune	
	2	Aménagement d'une traversée de la Vanne	Commune	
	3	Aménagement et sécurisation du carrefour	Commune	
	4	Création d'un chemin piéton entre le parc et l'école	Commune	
	5	Création d'un chemin piéton entre le parc et l'école	Commune	
	6	Création d'un bassin de rétention	Agglomération	
	7	Aménagement du carrefour	Commune	
	8	Création d'une continuité douce	Commune	
	9	Création d'un parking	Commune	
Malay-le-Petit	1	Création d'une continuité douce	Commune	
	2	Halte voie verte	Commune	
	3	Implantation d'une borne incendie	Commune	
Marsangy	1	Travaux d'assainissement : création d'une noue et reprofilage du chemin sur une largeur d'1 mètre	Agglomération	
	2	Création d'un espace vert sur une largeur de 16 mètres	Commune	
Noé	1	Élargissement voirie- cheminement doux	Commune	
	2	Création d'un bassin de rétention et d'un fossé	Commune	
	3	Création d'une noue	Commune	
Paron	2	Aménagement de carrefour rue de Saint-Bond, Pierre Curie et Chanteprime	Commune	
	3	Création d'un belvédère	Commune	
	4	Extension du pôle culturel	Commune	
	5	Création d'un parking et élargissement de la rue des Bruyères	Commune	
	6	Création d'un parking	Commune	
	7	Création d'un parking	Commune	
	10	Élargissement de la rue Paul Bert	Commune	
	11	Aménagement d'un square dans le quartier des Puits	Commune	
	12	Préservation ou aménagement d'un corridor écologique et aménagement de carrefours	Commune	
	16	Création d'un parking	Commune	

Commune	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Largeur (m)
Passy	1	cheminements, espace public et stationnements	Commune	
	2	realisation d'une aire de stationnements	Commune	
	3	aire de stationnements	Commune	
	4	aire de stationnements	Commune	
	5	aire de stationnements	Commune	
	6	réalisation d'un accès pour équipements	Commune	
	7	création d'un cheminement piéton	Commune	
Rosoy	1	Création d'un retournement pour les véhicules de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.	Commune	
	2	Mise en valeur du lavoir et du ru et création d'un fossé	Commune	
	3	Aménagement d'un parking pour les manifestations communales.	Commune	
	4	Élargissement de la voirie, entre le Chemin de la Grande Ruelle et la route de Véron.	Commune	
	5	Création d'un retournement pour les véhicules de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.	Commune	
	6	Aménagement de voirie	Commune	
	7	Création d'un bassin de rétention	Département	
Rousson	1	Création de stationnements paysagers	Commune	
	2	Optimisation accès et installation bungalow communal	Commune	
Saint-Clément	1	Aménagement du ruisseau.	Commune	
	2	Création de voirie.	Commune	
	3	Élargissement du chemin	Commune	
	4	Création de voie en double sens de type «mail planté» avec piste cyclable	Commune	16
	5	Élargissement du chemin pour création de la promenade plantée	Commune	10
	6	Création d'un rond-point	Agglomération	
Saint-Denis-lès-Sens	1	Construction de logements pour mixité sociale	Commune	
	2	Construction de logements pour mixité sociale	Commune	
	3	Espace récréatif	Commune	
	4	Voie d'accès à équipement d'intérêt général	Commune	
	5	Espace nécessaire aux continuités écologiques	Commune	
	6	Reconstitution d'une continuité écologique ou réservoir de biodiversité et d'espaces verts	Commune	
	7	Reconstitution d'une continuité écologique ou réservoir de biodiversité et d'espaces verts	Commune	
	8	Reconstitution d'une continuité écologique ou réservoir de biodiversité et d'espaces verts	Commune	
	9	Reconstitution d'une continuité écologique ou réservoir de biodiversité et d'espaces verts	Commune	
	10	Reconstitution d'une continuité écologique ou réservoir de biodiversité et d'espaces verts	Commune	
	11	Élargissement de la rue Henri Cavallier	Commune	
	12	Élargissement de la rue Henri Cavallier	Commune	
	13	Espace nécessaire aux continuités écologiques	Commune	
	14	Aménagement paysager et équipement	Commune	
	15	Création d'une voie	Commune	
	16	Mise en valeur de la chapelle, création bac à verre et stationnements	Commune	
	17	Réalisation d'un espace vert naturel ouvert au public	Commune	

Commune	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Largeur (m)
Saint-Martin-du-Tertre	1	Bassin d'orage	Commune	
	2	Bassin d'orage	Commune	
	3	Bassin d'orage	Commune	
	4	2 bassins d'orage	Commune	
	5	Bassin d'orage	Commune	
	6	Bassin d'orage	Commune	
	8	Cimetière	Commune	
	9	Création d'un parking	Commune	
	10	Aménagement paysager et touristique	Commune	
	11	Création d'un accès et d'équipements publics	Commune	
Saligny	1	Élargissement de voirie à 12,00 m de plateforme	Commune	12
	2	Création d'un espace boisé autour de la zone d'activités	Commune	
	3	Aménagement relatif à la gestion des eaux pluviales	Commune	6
	4	Élargissement de voirie à 12,00 m de plateforme rue du Moulin et aménagement du carrefour avec la rue de Quenevelle	Commune	
	5	Création d'un bassin de rétention	Commune	
	6	Création de jardins partagés* ou familiaux* et de verger(s) conservatoire(s)	Commune	
	7	Création d'un espace public : stationnements pour la salle polyvalente, jardin, zone piétonne	Commune	
	8	Création d'un bassin de rétention, d'un fossé et de stationnements	Commune	15
	9	Création d'une piste cyclable et sécurisation de l'entrée de bourg	Commune	
	10	Sécurisation d'accès donnant sur la Grande Rue	Commune	
	11	Aménagement relatif à la gestion des eaux pluviales	Commune	
	12	Sécurisation de l'entrée de bourg	Commune	
	13	Création d'un bassin de rétention	Commune	

Commune	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Largeur (m)
Sens	1	Moulin à Tan : Extension du Parc Municipal Regroupement des Services Espaces Verts Aménagement d'une partie de la ceinture verte	Commune	
	2	Rue des Cordiers : Mise à l'alignement	Commune	
	3	Rue Parmentier : Mise à l'alignement	Commune	
	4	Rue du Tau : Mise à l'alignement	Commune	
	5	Rue Parmentier : Mise à l'alignement	Commune	
	6	Rue du Mondereau : Mise à l'alignement	Commune	
	7	Rue Amiral Rossel : Mise à l'alignement	Commune	
	8	Rue des Cordiers : Mise à l'alignement	Commune	
	9	Rue du Serbois : Mise à l'alignement	Commune	
	10	Rue du Serbois : Mise à l'alignement	Commune	
	11	Rue des Célestins : Mise à l'alignement	Commune	
	12	Rue Alsace Lorraine : Mise à l'alignement	Commune	
	13	Rue Alsace Lorraine : Mise à l'alignement	Commune	
	14	Rue Alsace Lorraine : Mise à l'alignement	Commune	
	15	Rue Alsace Lorraine : Mise à l'alignement	Commune	
	16	Rue de la Louptière : Mise à l'alignement	Commune	
	17	Rue du Mail : Mise à l'alignement	Commune	
	18	Rue Auguet : Mise à l'alignement	Commune	
	19	Rue Lepelletier de St Fargeau : Mise à l'alignement	Commune	
	20	Rue de la Louptière : Mise à l'alignement	Commune	
	21	Rue du Mail : Mise à l'alignement	Commune	
	22	Rue Bellocier : Création d'une voie desservant le secteur de la Gare	Commune	
	23	Rue C. Dechambre : Mise à l'alignement	Commune	
	24	Rue S. Lapointe : Mise à l'alignement	Commune	
	25	Rue S. Lapointe : Mise à l'alignement	Commune	
	26	Rue Jacques Taveau : Mise à l'alignement	Commune	
	27	Rue Carnot : Mise à l'alignement	Commune	
	28	Rue Carnot : Mise à l'alignement	Commune	
	29	Quai A. Schweitzer : Mise à l'alignement	Commune	
	30	Rue de Champbertrand : Mise à l'alignement	Commune	
	31	Rue des Bouribouts : Mise à l'alignement	Commune	
	32	Chemin des Grands Courtils : Élargissement	Commune	
	33	Place E. Dolet : Agrandissement	Commune	
	34	Champlaisants : Création d'une voie entre Avenue de la Marne et rue d'Édimbourg	Commune	
	35	Carrefour rue Victor Guichard et le Boulevard de la Manutention : Aménagement d'une place	Commune	
	36	Élargissement pour liaison douce et aménagement paysager	Commune	
	37	Recomposition de la ripisylve et aménagement d'un chemin piéton 5 m de part et d'autre du cours d'eau	Commune	10
	38	Recomposition de la ripisylve et aménagement d'un chemin piéton 5 m de part et d'autre du cours d'eau	Commune	10
	39	Création d'un chemin piéton	Commune	3
	40	Création d'un chemin piéton	Commune	3.5
	41	Ceinture Verte : Aménagement de cheminement de plantations	Commune	

Commune	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Largeur (m)
Sens	42	Ceinture Verte : Plantations le long du cheminement	Commune	
	43	Ceinture Verte : Plantations le long du cheminement	Commune	
	44	Quai du petit Hameau : Mise à l'alignement	Commune	
	45	Avenue Georges Pompidou : Élargissement pour aménagement paysager et cheminement piéton	Commune	
	46	Aménagement d'intérêt communal ou de loisirs	Commune	
	47	Aménagements paysagers et de loisirs	Commune	
	48	Carrefour Bd de Verdun - St Pierre le Vif - Rue Stéphane Mallarmé : Aménagement d'une place	Commune	
Soucy	1	Création d'une voie douce	Commune	
	2	Prolongement d'un chemin piétonnier	Commune	
	3	aménagement d'un accès à la zone 1 AUe	Commune	
	4	Elargissement de voirie et redressement du virage	Commune	
	5	Terrain réservé pour la création d'un parc paysager ; équipements socioculturels et sportifs	Commune	
	6	élargissement pour aménagement RD 939	Département	
	7	Extension de la station d'épuration	Commune	
	9	Création d'un bassin de rétention	Agglomération	
	10	Réalisation d'un accès	Commune	
	11	Création d'un cheminement piéton	Commune	
	12	Création de voirie	Commune	
	13	Création de voirie	Commune	
	14	Création d'une voie douce	Commune	
Véron	1	Création d'un fossé	Commune	
	2	Création d'un bassin de rétention	Commune	
	3	Création d'un bassin de rétention	Commune	
	4	Création d'un bassin de rétention	Commune	
Villeneuve-sur-Yonne	3	Aménagement de la déviation de la RN.6	Département	
Villiers-Louis	1	Élargissement de voie	Commune	23
	2	Création d'une continuité douce	Commune	

ANNEXE 2

LISTES DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

2.1 Liste des espèces exotiques envahissantes interdites

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut réglementaire		Statut scientifique (CBNBP)
		Liste européenne	Liste nationale	
Acacia saligna	Acacia à feuilles de Saule	Règlement d'exécution (UE) 2017/1263	-	-
Ailanthus altissima	Ailante glanduleux	Règlement d'exécution (UE) 2017/1263	-	Espèces exotiques envahissantes avérées implantées
Alternanthera philoxeroides	Herbe à alligator	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-2	-
Andropogon virginicus	Barbon de Virginie	Règlement d'exécution (UE) 2017/1263	-	-
Asclepias syriaca	Asclépiade de Syrie	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-2	Liste d'alerte
Baccharis halimifolia	Baccharis à feuilles d'arroche	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	-
Cabomba caroliniana	Cabomba de Caroline	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	Liste d'alerte
Cardiospermum grandiflorum	Corinde à grandes fleurs	Règlement d'exécution (UE) 2017/1263	-	-
Cenchrus setaceus (Pennisetum setaceum)	Herbe à écouvillons pourpres	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-2	-
Cortaderia jubata	Herbe de la Pampa pourpre	Règlement d'exécution (UE) 2017/1263	-	-
Crassula helmsii	Crassule de Helms	-	-	Espèces exotiques envahissantes avérées émergentes
Ehrharta calycina	Ehrharta	Règlement d'exécution (UE) 2017/1263	-	-
Eichhornia crassipes	Jacinthe d'eau	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	-
Elodea nuttallii	Elodée de Nuttall	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-2	Espèces exotiques envahissantes avérées implantées
Gunnera tinctoria	Gunnère du Brésil	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-2	-
Gymnocoronis spilanthoides	Faux hygrophile	Règlement d'exécution (UE) 2017/1263	-	-
Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-2	Espèces exotiques envahissantes avérées implantées
Heracleum persicum	Berce de Perse	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	-
Heracleum sosnowskyi	Berce de Sosnowsky	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	-
Humulus scandens	Houblon du Japon	Règlement d'exécution (UE) 2017/1263	-	-
Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse-renoncule	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	Espèces exotiques envahissantes avérées émergente

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut réglementaire		Statut scientifique (CBNBP)
		Liste européenne	Liste nationale	
Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-2	Espèces exotiques envahissantes avérées implantées
Lagarosiphon major	Grand Lagarosiphon	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	Liste d'alerte
Lespedeza cuneata	Lespedeza de Chine	Règlement d'exécution (UE) 2017/1263	-	-
Ludwigia grandiflora	Jussie à grandes fleurs	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	Espèces exotiques envahissantes avérées émergentes
Ludwigia peploides	Jussie rampante	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	-
Lygodium japonicum	Fougère grimpante du Japon	Règlement d'exécution (UE) 2017/1263	-	-
Lysichiton americanus	Faux-arum	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	-
Microstegium vimineum	Herbe à échasses japonaise	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-2	-
Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	Espèces exotiques envahissantes avérées émergentes
Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-2	Liste d'alerte
Parthenium hysterophorus	Fausse camomille	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	-
Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	-
Prosopis juliflora	Bayahonde	Règlement d'exécution (UE) 2017/1263	-	-
Pueraria montana var. lobata	Kudzu	Règlement d'exécution (UE) 2016/1141	Arrêté du 14 février 2018 - Annexe I-1	-
Salvinia molesta	Salvinie géante	Règlement d'exécution (UE) 2017/1263	-	-
Triadica sebifera	Arbre à suif	Règlement d'exécution (UE) 2017/1263	-	-

2.2 Liste des espèces exotiques envahissantes déconseillées

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut scientifique (CBNBP)	Conditions
<i>Ambrosia psilostachya</i>	Ambroisie à épis grêles	Liste d'alerte	
<i>Artemisia verlotiorum</i>	Armoise des frères Verlot	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia faux-houx	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Bidens frondosa</i>	Bident à fruits noirs	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Bothriochloa barbinodis</i>	Barbon andropogon	Liste d'alerte	
<i>Bromopsis inermis</i>	Brome sans-arêtes	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Buddleja davidii</i>	Buddleia du père David	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Cornus sericea</i>	Cornouiller soyeux	Liste d'alerte	
<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la pampa	Liste d'alerte	
<i>Cotoneaster horizontalis</i>	Cotonéaster horizontal	Liste d'alerte	
<i>Egeria densa</i>	Elodée dense	Liste d'alerte	
<i>Epilobium ciliatum</i>	Epilobe cilié	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Erigeron canadensis</i>	Vergerette du Canada	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Erigeron sumatrensis</i>	Vergerette de Sumatra	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Fallopia baldschuanica</i>	Renouée du Turkestan	Liste d'alerte	
<i>Glyceria striata</i>	Glycerie striée	Liste d'alerte	
<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Impatiens balfouri</i>	Balsamine de Balfour	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Lemna turionifera</i>	Lenticule	Liste d'alerte	
<i>Lonicera japonica</i>	Chèvrefeuille du Japon	Liste d'alerte	
<i>Lycium barbarum</i>	Lyciet commun	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilaté	Liste d'alerte	
<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Prunus cerasus</i>	Griottier	Espèces exotiques envahissantes avérées implantées	À proximité des pelouses calcaires protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Noyer du Caucase	Liste d'alerte	
<i>Rhus typhina</i>	Sumac hérissé	Liste d'alerte	
<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Sporobolus indicus</i>	Sporobole fertile	Liste d'alerte	
<i>Symphoricarpos albus</i>	Symphorine à fruits blancs	Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées	
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas	Espèces exotiques envahissantes avérées implantées	À proximité des pelouses calcaires protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



Service Parcs, Jardins et Espaces Verts

Parc du Moulin à Tan
110, rue du Général Dubois
89100 SENS
☎ 03.86.95.38.72
Espacesverts@grand-senonais.fr

Code de l'Arbre urbain à Sens

Principes de bonne conduite pour la
Protection des arbres du domaine
public ou privé de la ville de Sens

Travaux
Manifestations, Décorations
Utilisation de l'arbre comme support



Edition n°4 / mars 2022

Sommaire

I /	Préambule	3
II /	Préconisation dans la conception de projets	4
1 /	Surface vitale de l'arbre.....	4
2 /	Altimétrie.....	4
a)	Constat.....	4
b)	Préconisations	4
III /	Préconisation dans la conduite des travaux	5
1 /	Compactage des sols	5
2 /	Les feux	5
3 /	Occupation de sol sous la couronne des arbres	5
4 /	Dépôts de matières dangereuses vis à vis de l'arbre.....	5
5 /	Terrassements, remblais, déblais.....	6
a)	Etendue des préconisations liées aux travaux à proximité d'arbres	6
b)	Règle générale des travaux en tranchées	6
c)	Travaux en tranchées ou en déblais hors normes	6
d)	Nature des remblais consécutifs à l'ouverture des fouilles.....	7
e)	Soins à apporter aux racines.....	7
IV /	Préconisations diverses	8
1 /	Salage	8
V /	Préconisation de voisinage avec les arbres	8
1 /	Attaches	8
2 /	Autorisations.....	8
3 /	Dérogations.....	8
VI /	Principe d'indemnisation des dégâts provoqués aux arbres	9
VII /	Etendue et application du présent Code	9
VIII /	Bibliographie.....	10
IX /	Lexique	11
X /	Annexes	12

I / Préambule

Evitons de blesser, gangrener, asphyxier, empoisonner

Lorsque son fonctionnement biologique est perturbé, l'arbre s'affaiblit.

Il faut redécouvrir le sens de la présence des arbres parmi nous. Peut-être témoignent-ils simplement pour la vie ? Mais, quel que soit le rôle assigné à l'arbre en ville, le prix de son entretien invite à s'interroger sur le traitement qui lui est infligé. Imprévoyance et routine n'ont jamais été sources d'économie. Les moignons qui nous entourent imposent de nous remettre en mémoire quelques lois de bon sens :

- Pour vivre l'arbre a besoin d'**air**. Il est sensible à la lumière, à la température, à la réverbération, à la pluviosité, à l'aération, à la pollution.
- Pour vivre l'arbre a besoin de **terre**. Il doit pouvoir pousser ses racines en largeur, en profondeur, dans un sol perméable à l'air et à l'eau, riche en sels minéraux.
- Tous les organes de l'arbre sont nécessaires à sa croissance, à sa vie :
- **Feuilles et racinelles** assurent l'absorption et l'élaboration des solides, des liquides et des gaz, aliments de l'arbre,
- **Troncs, racines et branches** correspondent au squelette et au système circulatoire

Mutilation de la couronne

Ce qu'il est coutume d'appeler l'élagage constitue une des causes majeures du mauvais état de nos arbres. Lorsqu'il est pratiqué de façon intempestive, ses méfaits sont très importants. L'équilibre des flux de sève est perturbé, le système racinaire dépérit faute d'être sollicité. L'ancrage dans le sol s'affaiblit. Les coupes livrent passage à la pourriture et aux maladies.

Mutilation des racines

En coupant une partie du système racinaire à l'occasion de l'ouverture de tranchées ou de travaux de fondation, on perturbe l'alimentation de la couronne qui dépérit. L'imperméabilisation ou le tassement du sol par dallage, bétonnage, asphaltage, conduisent à une asphyxie du système racinaire. Celui-ci a besoin d'eau et d'oxygène, tout comme de la microfaune et de la microflore du sol qui lui sont indispensables.

Mutilation du tronc

C'est juste sous l'écorce et sur une épaisseur d'à peine 2 cm que les flux vitaux circulent dans un arbre. C'est là que s'effectuent les montées et les descentes de sève. Le moindre choc, la moindre blessure atteint directement cette partie fragile, ouvrant la porte aux maladies et aux pourrissements. Cercler un tronc avec un fil de fer, par exemple, revient à l'étrangler.

Elagés parfois sous prétexte de sécurité, atteints dans leur couronne, leurs racines, leur tronc, nos arbres ne sont pas seulement affligeants, ils sont également dangereux. Les rejets qui prennent naissance sur des tronçons de branches pourries au cœur ont une attache fragilisée et risquent de tomber. Des troncs imposants ne recèlent souvent que des cœurs putréfiés, vermoulus. Les sujets affaiblis sont des victimes désignées pour la première maladie qui passe. Ils en deviennent aussitôt de généreux propagateurs. »

Extrait de « **Les Droits de l'Arbre en Ville** »

Ministère de l'Équipement et du Logement – Décembre 1988

II / Préconisation dans la conception de projets

1 / Surface vitale de l'arbre

Dans un projet et dans la mesure où un diagnostic des arbres en place en intègre la conservation, il conviendra de prendre en compte, autant que possible et suivant une appréciation contradictoire entre les services concernés, une zone de protection équivalente à la surface de projection au sol de la couronne de l'arbre adulte. Il conviendra, en outre et pour des jeunes arbres, d'anticiper le développement futur des végétaux conservés. Le service se tient à la disposition des concessionnaires afin d'indiquer toutes précisions techniques liées au végétal et permettant d'évaluer ce développement.

2 / Altimétrie

a) Constat

Négliger le niveau altimétrique d'un arbre à conserver en prévoyant un terrassement à proximité (déblais ou remblais), sans mesure de protection ou de compensation, constitue, à terme, la disparition de l'arbre.

Beaucoup d'arbres ne supportent pas le remblaiement de leur pied, dénommé également « collet ». Cette surélévation du sol entraîne une asphyxie progressive.

« Les remblais, modifiant le niveau du sol, entraînent nécessairement des asphyxies au niveau des racines. Dès lors, même si rien n'est tangible à la réception du chantier (ce qui est souvent le cas, puisque l'arbre peut poursuivre sur sa lancée immédiate grâce à ses réserves), il ne faudra pas s'étonner des conséquences au bout de plusieurs années (les signes de faiblesse se manifestent souvent dès deux ou trois ans après les modifications environnementales). »

b) Préconisations

Pour des végétaux remarquables, tant dans leur situation que dans leurs qualités intrinsèques (essence, âge...) un certain nombre de disposition devra être prévu, en amont du projet.

« Si le remblaiement s'avère inévitable, il faudra prévoir le creusement de puits racinaires pour recréer et maintenir une aération au niveau des racines.

Ces travaux, lorsqu'ils ont été prévus en amont, devront être intégrés au dossier de travaux et prévus dans le budget prévu pour le chantier à l'origine de ce remblaiement, donc à l'origine du désordre causé à l'arbre, au patrimoine qu'il représente (voir annexe : Aérations racinaires)

Insistons donc encore sur la prévention qui demeure la meilleure des préservations. En matière d'arbres comme ailleurs, le curatif n'est qu'un palliatif aux résultats aléatoires mais aux surcoûts forcément importants. Les quelques minutes de réflexion préalable seront, elles, toujours payantes, puisque jusqu'à preuve du contraire, une racine ou une écorce arrachées ne peuvent être recollées »⁽¹⁾

III / Préconisation dans la conduite des travaux

1 / Compactage des sols

Le compactage des sols induit par la circulation d'engins, de matériel de compaction utilisés en voirie, doit être si possible prohibé à l'aplomb et sous la couronne des arbres. Cette compaction entraîne, souvent à long terme et progressivement, la mort inexorable des arbres, consécutive à l'asphyxie du système racinaire de surface.

En cas de travail sur un sol nu, les stabilisateurs de pelles mécaniques reposeront sur un madrier ou sur des plaques en bois ou en métal, de façon à répartir la charge des engins de chantier.

En cas de chantier lourd sur un sol nu à vocation d'espace vert, il sera nécessaire de décompacter le sol sous les arbres après le chantier : injection d'air, d'eau et de fertilisant. Par espace vert, il y a lieu de comprendre tout espace jardiné.

La circulation inhérente au chantier devra tenir compte de cette prescription et donner lieu au balisage et aux protections nécessaires.

2 / Les feux

A proscrire absolument sous et aplomb, dans un périmètre de 4m au-delà de l'aplomb de la couronne des arbres. Par ailleurs, ces feux génèrent des décollements de l'écorce des troncs, en particulier lorsqu'ils sont pratiqués l'hiver, comme cela a été constaté sur certains arbres des Promenades, lorsque le brûlage des déchets de taille était toléré. Depuis, ces arbres ont dû être abattus.

3 / Occupation de sol sous la couronne des arbres

Lors des phases de concertation préalable, il conviendra, dans l'étude d'implantation du périmètre des installations de chantier (baraques, parking, stockage de matériel et de matériaux) d'exclure autant que possible la proximité des arbres, en particulier sous l'aplomb de la couronne. Ces implantations induisent compactage des sols, pollutions éventuelles (carburants, laitance de ciment, etc.) et plaies au tronc ou aux charpentières.

En cas d'impossibilité de faire différemment, la protection des troncs est obligatoire si des engins doivent intervenir à proximité. Lorsque cette précaution sera préconisée par la ville de Sens, lors des phases de concertation préalable, elle se fera par la mise en place de planches autour du tronc ou mieux par la pose d'une palissade créant un réel périmètre de protection (voir croquis en annexe) et fera partie intégrante des frais inhérent au chantier.

4 / Dépôts de matières dangereuses vis à vis de l'arbre

Comme on le note souvent : « malgré les interdictions de stockage sur site de ce type de matériaux, de nombreuses entreprises continuent de les rassembler de façon incompréhensible à proximité même des alignements. Là aussi, seule une interdiction totale et réprimée de ce genre de pratique est aujourd'hui capable de garantir une bonne protection des végétaux et, au-delà, des sols et de la nappe phréatique. Pour lutter contre les conséquences d'une pollution consécutive à une fuite de ces matériaux, seule une entreprise spécialisée dans la décontamination des sols peut intervenir efficacement. Malheureusement, dans ce cas, l'arbre est souvent « oublié » et ...abattu. » (Paysage Actualités de juin 1997)⁽²⁾

5 / Terrassements, remblais, déblais

a) Etendue des préconisations liées aux travaux à proximité d'arbres

Dans tous les cas, cette étendue s'applique à une surface égale à la projection au sol de la couronne de l'arbre, voire à la couronne virtuelle dans le cas d'arbres taillés et qui correspond, grosso-modo à la zone d'exploitation des racines.

Cette notion de "couronne de l'arbre" valable dans un espace ouvert (parc, Mail...) semble plus difficile d'application lorsqu'il s'agit de trottoir ou voirie situés dans des voies de circulation. Dans ce cas, l'on se rapprochera des prescriptions visées à l'article 5-b.

b) Règle générale des travaux en tranchée

Pour l'implantation d'ouvrages au voisinage des arbres, plantations et végétaux, on s'appuiera sur les principes suivants, énoncés dans la norme NF P98-331 et 332, dite norme « tranchée » (NF P 98-331 Chaussées et dépendances - tranchées : ouverture, remblayage, réfection. NF P 98-332 Règles de distances entre les réseaux enterrés et règles de voisinage entre les réseaux et les végétaux.)

- Aucune implantation de réseau à moins de 2m de distance du tronc des arbres sans protection particulière ;

Rappel de cette norme NF P98 :

- « 5.2.1 - Aucune implantation de réseau à moins de 2 m de distance des arbres sans protection particulière, (sinon appliquer les prescriptions du paragraphe 5.2.3) ;
 - Aucun passage de réseau n'est réalisé dans la terre végétale ou la fosse de plantation, ni même sous la fosse de plantation d'un arbre existant ;
 - Aucune implantation de réseau à moins de 1 m de distance des végétaux tels qu'arbustes en massif ou en haie.
- 5.2.3 - Lorsque les prescriptions du paragraphe 5.2.1 ne peuvent être respectées et que les réseaux doivent être placés jusqu'à une distance minimale de 1.50 m des arbres, il est nécessaire de prendre des dispositions particulières à définir au préalable avec le propriétaire ou le gestionnaire des arbres pour éviter la détérioration des réseaux par les racines et le dépérissement des végétaux. »

A titre d'information, l'on entend par fosse de plantation, le volume initial consacré à l'arbre et ce en application des normes édictées par le CCTG des travaux d'aménagements paysagers / fascicule 35 (voir en pièce annexe).

En conclusion, et pour éviter toute impasse technique, il convient de rappeler qu'il peut être dérogé à ces préconisations en fonction des contraintes du projet, mais que ces dérogations ne peuvent être que décidées contradictoirement entre les parties (voir également article 5-c)

c) Travaux en tranchées ou en déblais hors normes

En ce qui concerne la distance d'une tranchée et l'arbre et dans la mesure où celle-ci s'avère réellement incontournable relativement au site, aux ouvrages souterrains déjà existants, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Distance minimum à proximité d'un arbre : 2,00 m du tronc
- Terrassement manuel ou mécanique avec une finition manuelle sur toute la partie sous couronne : (voir croquis en annexe)



Il convient de rappeler que le caractère exceptionnel de ces fouilles à proximité d'arbres, dérogeant aux prescriptions habituelles, devrait faire l'objet d'un rendez-vous préalable sur site, avec l'avant-projet et toutes informations justifiant cet état de fait. Cette information peut se produire après la Déclaration de projet de Travaux (D.T.) et/ou la Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T.) obligatoire par la loi.

A titre d'exemple, le coût de remise en état d'une voirie qui s'avèrerait supérieur au coût de remise en état d'un gazon ne constituerait pas un argument suffisant pour choisir une solution mutilant un arbre (élagages, sectionnement des racines...)

d) Nature des remblais consécutifs à l'ouverture des fouilles.

Après l'ouverture de la fouille et évacuation des déblais impropres à la végétation, les prescriptions de rebouchage seront les suivantes (et devront être financièrement intégrées dans l'opération motivant ces travaux de terrassement) :

- Zones plantées, minérales (mails, places, allées, trottoirs plantés) :
 - ♦Remise en place des terres extraites puis comblement de la fouille par apport de terre végétale. En cas de restitution d'une surface circulée, l'utilisation d'un mélange terre-pierre pourra être faite, permettant de stabiliser les sols tout en maintenant un sol favorable au développement racinaire.
- Zones plantées, vertes (parcs, espaces verts d'accompagnement de bâtiments ou de voiries) :
 - ♦Terrassement avec stockage séparément des terres végétales de bonne qualité (seule la Ville est habilitée à donner un avis sur la nature de la terre végétale qui sera conforme aux prescriptions du Fascicule 35 / CCTG Travaux d'espaces verts – B.O. Marché Public de travaux),
 - ♦Evacuation sur un lieu de stockage de la ville de Sens pour reprise ultérieure par les services municipaux, des déblais impropres à la végétation
 - ♦Remise en place des terres extraites puis comblement de la fouille par apport de terre végétale fournie et à prendre sur le lieu de stockage municipal indiqué.

e) Soins à apporter aux racines

Dans la mesure où des tranchées s'avèrent incontournables dans la zone d'exploitation racinaire de l'arbre, il convient de procéder à quelques prescriptions concernant les blessures ou les coupes infligées aux racines.

En effet, en ce qui concerne les blessures sur racines et racines coupées : « il s'agit là de problèmes que l'on ne constate pas immédiatement. Il faut souvent attendre des mois, voire des années après le re-fermeture des tranchées, pour constater l'importance des dégâts occasionnés. Les conséquences pour l'arbre sont multiples : manque de vigueur entraînant l'apparition de nombreuses maladies, bois mort, charpentières en très mauvais état, etc. Les racines importantes pourrissent et la nécrose remonte jusqu'au collet provoquant un déficit immédiat de la stabilité de l'arbre avec, par conséquent, l'apparition d'une situation dangereuse pour l'environnement humain et matériel. »⁽³⁾

Toutes les racines d'un diamètre supérieur à deux centimètres rencontrées devront être recoupées franchement, avec un outil manuel tranchant. Les fouilles ne devront rester ouvertes que le minimum de temps, voire même rebouchées au fur et à mesure en période de végétation ou l'été.

IV / Préconisations diverses

1 / Salage

Exclure le salage lorsque les pentes emmènent les eaux de ruissellement vers les arbres (promenades) ou sur les voies plantées (cours, placettes...). L'utilisation de sable est à préférer au sel. L'utilisation de chlorure de calcium est recommandée, ce sel est moins toxique pour les végétaux.

V / Préconisation de voisinage avec les arbres

Les arbres situés dans le périmètre de manifestations importantes (Foire de Sens, vide-greniers sur les Promenades), ou servant de supports à des intervenants extérieurs (sonorisation de manifestations, décors de Noël, lignes électriques ou téléphoniques temporaires) sont souvent victimes de procédés de fixation à proscrire absolument.

1 / Attaches

Sont exclus tout élément de fixation pénétrant le bois de l'arbre (clous, vis, tire-fonds, chevilles,...). De même toutes attaches-ceintures métalliques ou imputrescibles susceptibles de provoquer des étranglements en cas d'oubli (fils de fer, fils électriques, câbles, cordons en nylon) devront être retirées après chantier ou le seront aux frais du concessionnaire.

2 / Autorisations

Toute participation de l'arbre à une installation, quelle qu'elle soit, donne lieu à une demande formulée auprès du Service Parcs, Jardins et Espaces Verts préalablement aux travaux. Cette formalité qui vaut tant pour tous les intervenants extérieurs à la mairie que pour les services municipaux, donnera lieu à un rendez-vous sur place le cas échéant et suivant la nature des installations.

3 / Dérogations

Une tolérance pourra être accordée sur demande, pour les fixations dont la pénétration ne dépasse pas le niveau de l'écorce superficielle du tronc (agrafes de 5 mm maximum, punaises) et ce, de façon très ponctuelle et limitée comme les étiquettes nominatives installées lors de la Foire annuelle sur les Promenades.

Cette exception donnera lieu, ensuite, à un nettoyage et à l'enlèvement de ces étiquettes.

VI / Principe d'indemnisation des dégâts provoqués aux arbres

Les arbres plantés sur le domaine communal, et plus particulièrement les sujets situés à proximité des voiries, subissent des dégâts parfois importants et qu'il n'est pas aisé de chiffrer.

Jusqu'en 1995, seule une indemnité de remise en état (soins à l'arbre, replantation etc.) était demandée. Un barème d'adopté par délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 1995⁽⁴⁾ permettant d'évaluer la valeur d'un sujet et d'estimer le préjudice causé, donne la possibilité à la Ville de Sens d'inclure la notion de dépréciation de la propriété, ainsi qu'évaluer la valeur de remplacement de gros sujets, même si l'on ne peut replanter un exemplaire de même force.

En 2020, un nouveau barème d'évaluation de la valeur financière des arbres a été élaboré par l'association Plante & Cité, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'environnement de Seine-et-Marne et l'association COPALME (association ayant pour objectif de promouvoir l'Arboriculture et le métier d'arboriste grimpeur et de favoriser le partage des connaissances dans le domaine de l'arbre d'ornement). Plusieurs collectivités ont participé à l'élaboration de ce nouveau barème, qui est devenu une référence au niveau national.

Le 21/03/2022, le barème de l'arbre VIE (Valeur Intégrale Evaluée de l'arbre) – BED (Barème d'Evaluation des Dégâts causés à un arbre) a adopté par le Conseil Municipal permettant d'appliquer ce barème à tous les arbres appartenant à la Ville de Sens et à tous ceux gérés par le service Parcs, Jardins et Espaces Verts.

VII / Etendue et application du présent Code

Tous les travaux et prescriptions indiqués dans le présent fascicule sont réputés connus des Maîtres d'Ouvrage, Maître d'Oeuvre et entreprises qui auront à travailler sur le domaine public ou privé de la Ville de Sens.

Les concessionnaires peuvent introduire le présent règlement dans le cahier des charges destiné aux bureaux d'études, puis aux entreprises réalisant les travaux. Ils s'engagent dans ce cas à le faire respecter dans le cadre de la Maîtrise d'œuvre.

Ils pourront effectuer, à leur charge et sur demande, les sondages nécessaires à l'appréciation des surcoûts à intégrer à l'opération, aussi bien pour la sauvegarde des arbres (protections, soins aux racines, etc.), que pour les travaux inhérents aux terrassements (évacuation, apport de terre végétale, sable, etc.)

Ces études préalables se font après les Demandes de Renseignements légalement obligatoires pour les travaux de cette nature et avant l'établissement du projet définitif.

VIII / Bibliographie

BOURGERY C. et MAILLIET L. « L'arboriculture urbaine »	1993	Ed. I.D.F.
BURIE Eric "Paysage Actualités"	juin 1997	
Ville de NANCY « Protocole pour les plantations des arbres et leur protection sur les chantiers »	juin 1996	
THEBAUD P. et CAMUS A. « Dictionnaire des Jardins et Paysages »	1993	Arcature
VIATTE Pierre « Les Plantations d'arbres en ville »	2002	CERTU
GALLEY Jean-Claude « Végétal et Entrées de ville »	1993	CETUR

11

IX / Lexique

CHARPENTIERE

Se dit de chacune des branches principales d'un arbre ou d'un arbuste constituant sa charpente et caractérisant son aspect général. Les branches charpentières sont donc à distinguer de branches « latérales » situées de part et d'autre des charpentières.

COLLET

Désigne en botanique la zone de transition entre la racine et la tige d'un végétal généralement située au ras du sol.

COURONNE

Volumétrie du système aérien d'un arbre et dont la projection au sol peut servir de référence au développement du système racinaire (sauf formes particulières)

Nom donné à l'ensemble des branches qui prennent naissance sensiblement à la même hauteur sur le fût d'un arbre.

REJET

De rejeter. Jeune pousse se développant à partir de la souche ou de la tige d'une plante ligneuse après la coupe de celle-ci. Par extension, peut également désigner une branche nouvelle d'un arbre.

X / Annexes

- **Barème de l'arbre VIE (Valeur Intégrale Evaluée de l'arbre) – BED (Barème d'Evaluation des Dégâts causés à un arbre)**

Le barème de l'arbre s'articule autour de deux volets :

I – La valeur Intégrale Evaluée de l'arbre (VIE).

La VIE permet d'évaluer la valeur d'un arbre, exprimée en euros. Elle constitue un élément d'appréciation et de débat permettant de mieux connaître les arbres. Elle sensibilise à leur présence et à leurs bénéfices en ville. Les données à renseigner afin de calculer la VIE couvrent plusieurs thèmes : écologie, environnement, paysage, protections réglementaires, dimensions et état de l'arbre, caractère remarquable.

II – Le Barème d'Evaluation des Dégâts causés à l'arbre (BED)

En cas de dégâts occasionnés à un arbre, le BED permet de quantifier le préjudice subi et de calculer le montant d'un éventuel dédommagement. Ce montant calculé automatiquement correspond à une proportion de VIE, et peut ensuite être réclamé à l'auteur des dégâts. Le BED permet ainsi de protéger les arbres de façon répressive. Les données à renseigner afin de le calculer prennent en compte différents paramètres, selon que la dégradation concerne l'arbre entier, le houppier, le tronc et/ou les racines.

Ce barème est accessible librement et gratuitement sur le site internet (www.baremedelarbre.fr). Il est composé d'un calculateur, d'une notice d'utilisation, d'un document de présentation détaillé permettant d'en comprendre les mécanismes et d'en connaître les sources, de modèles de « fiches terrain » et de « fiches bureau » destinés aux évaluateurs, des conditions générales d'utilisation (CGU) et de documents annexes.



PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
HABITAT
DU GRAND SÉNONAIS