

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 16 OCTOBRE 2025**

Membres en exercice :	37	Date de convocation :	10/10/2025
Présents :	26	Date d'affichage :	10/10/2025
Pouvoir(s) :	10		
Suffrages exprimés :	35		
• Voix pour :	35		
• Voix contre :	0		
• Abstention(s) :	1		

OBJET : VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS ET DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES SOURCES DE L'YERRES

L'an deux mille vingt-cinq, le seize octobre, à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire du Val Briard, dûment convoqué, s'est réuni dans les locaux administratifs de la Communauté de communes, 2 rue des Vieilles Chapelles à Les Chapelles-Bourbon, sous la présidence de M. Marc CUYPERS, Président.

Etaient présents

Bernay-Vilbert :	Mme RENE
Châtres :	/
Courpalay :	/
Courtomer :	Mme ESQUER (suppléante)
Crèvecœur-en-Brie :	M. CUYPERS
Favières :	/
Fontenay-Trésigny :	Mme CARON - Mme FAVRE - M. FOURNIER - Mme MEUNIER-KOZAK - M. ROSSILLI
La Chapelle-Iger :	M. PERRIN
La Houssaye-en-Brie :	M. ABITEBOUL - Mme GOBARD
Le Plessis-Feu-Aussoux :	/
Les Chapelles-Bourbon :	Mme PARISY
Liverdy-en-Brie :	/
Lumigny-Nesles-Ormeaux :	M. BOUVELE - Mme LEVAILLANT
Marles-en-Brie :	M. POISOT
Mortcerf :	M. BOUVIER
Neufmoutiers-en-Brie :	M. POUILLOT
Pécy :	/
Presles-en-Brie :	M. BONNIN - Mme RICHARD - M. RODRIGUEZ
Rozay-en-Brie :	M. DE MATOS - Mme DUTARTRE - Mme MICHARD - M. PERCIK
Vaudoy-en-Brie :	M. BOURDIN (suppléant)
Voinsles :	Mme LAFORGE

<u>Ont donné pouvoir :</u>	Mme BENOTMANE à Mme PARISY Mme GARNOT à M. CUYPERS M. PATU à M. POUILLOT Mme BENARD à Mme MICHARD M. BIRLOUET à M. ROSSILLI M. COCQUELET à Mme MEUNIER KOZAK Mme PERIGAULT à M. ABITEBOUL M. MARCELOT à Mme RENE Mme STUBBE à M. POISOT Mme CROULARD à M. BOUVIER
-----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Était absent : M. GAINAND

Secrétaire de séance : M. ABITEBOUL

RAPPELS PRÉLIMINAIRES

- Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme : « les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement [...]. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone ».
- Ainsi, le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et ses annexes, notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), permettent :
 - d'une part, de définir les droits et devoirs des acquéreurs et de l'aménageur dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC ;
 - d'autre part, de préciser les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, en imposant des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales spécifiques pour la durée de réalisation de la zone.

OBJET DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS DE LA ZAC

- L'objet du CCCT est de définir les conditions de cession, de location et de concession d'usage des terrains et des immeubles bâtis, situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC, de fixer les servitudes ainsi que les droits et obligations de l'Aménageur et des Constructeurs, et de fixer les règles d'utilisation et d'entretien des terrains destinés à être construits. Le CCCT indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.
- Le CCCT comprend les annexes suivantes :
 1. Le périmètre de la ZAC des Sources de l'Yerres, tel qu'approuvé par le Conseil communautaire du Val Briard le 16 décembre 2021.
 2. Le plan de délimitation des lots destinés à être cédés au sein de la ZAC.
 3. Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.
L'objet du CPAUPE est, notamment, de compléter les règles d'urbanisme fixées par les PLU applicables sur la zone afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles cédées au sein de la ZAC, et d'offrir un espace agréable et pérenne pour l'ensemble des usagers. Le CPAUPE a ainsi vocation à transcrire à l'échelle de la parcelle privative les objectifs qualitatifs définis par la collectivité-aménageur dans le cadre du projet d'aménagement.
 4. Le cahier des limites de prestations générales.
 5. L'arrêté du 28 mars 2025 par lequel le Préfet de Seine-et-Marne autorise la réalisation de la ZAC des Sources de l'Yerres, qui fixe notamment les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales.

OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS DE LA ZAC

- Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le Président de la Communauté de Communes, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence de l'organe délibérant de l'EPCI, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'il contient sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme pendant toute la durée de réalisation de la ZAC ;
- Il est précisé que les mesures de publicité prévues aux articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme sont les suivantes :
 - Mention de l'approbation du cahier des charges, précisant le lieu où le document peut être consulté, affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes compétente ainsi que dans les mairies des communes membres concernées.

- En vertu de ces dispositions, afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales contenues au CCCT et au CPAUPE, le Président de la Communauté de Communes du Val Briard souhaite approuver le cahier des charges de la ZAC des Sources de l'Yerres. Il sollicite, pour cela, l'autorisation des membres du Conseil communautaire.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-6 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,

VU la délibération n° 2014-06-50 du 23 juin 2014 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté des Sources de l'Yerres,

VU la délibération n° 144/2021 du 16 décembre 2021 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé la modification du périmètre et du dossier de création de la ZAC des Sources de l'Yerres,

VU la délibération n° 83/2021 du 24 juin 2021 par laquelle le Conseil communautaire a autorisé le dépôt du dossier d'autorisation environnementale relative à la ZAC des Sources de l'Yerres auprès de l'autorité administrative compétente,

VU les statuts de la Communauté de Communes du Val Briard, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°30 en date du 13 juillet 2022 portant modification des statuts de la Communauté de Communes,

VU l'avis délibéré n° ACIF-2024-003 émis le 28 février 2024 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France sur le projet de zone d'activités des Sources de l'Yerres et sur les modifications conjointes des plans locaux d'urbanisme de Lumigny-Nesles-Ormeaux et de Rozay-en-Brie,

VU l'arrêté préfectoral n°2025/01/DCSE/BPE/E du 28 mars 2025 autorisant, en application de l'article L.181-1 du Code de l'environnement, la Communauté de Communes du Val Briard à réaliser la Zone d'Aménagement Concerté des Sources de l'Yerres sur le territoire des communes de Rozay-en-Brie et Lumigny-Nesles-Ormeaux,

VU la délibération n°56 du 16 octobre 2025 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé le Programme des Equipements Publics à réaliser au sein de la ZAC des Sources de l'Yerres,

VU la délibération n° 57 du 16 octobre 2025 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé le Dossier de Réalisation de la ZAC des Sources de l'Yerres,

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux, dont la révision a été approuvée par délibération du Conseil municipal du 8 novembre 2024,

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Rozay-en-Brie, dont la modification n° 1 a été approuvée par délibération du Conseil municipal du 24 février 2025 et confirmée par délibération du Conseil municipal du 9 avril 2025,

VU le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) relatif à la Zone d'Aménagement Concerté des Sources de l'Yerres et ses annexes, notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE),

Après délibération, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

Article 1 :

VALIDE le contenu du cahier des charges de la ZAC des Sources de l'Yerres.

Article 2 :

AUTORISE le Président de la Communauté de Communes du Val Briard à approuver par voie d'arrêté le cahier des charges de la ZAC des Sources de l'Yerres ainsi que ses annexes, afin de rendre opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'il contient.

Article 3 :

DIT :

- Conformément aux dispositions des articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme, mention de l'approbation du cahier des charges sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Val Briard ainsi que dans les mairies de Lumigny-Nesles-Ormeaux et de Rozay-en-Brie ;

- Le cahier des charges de la ZAC des Sources de l'Yerres et ses annexes seront consultables par le public de manière libre, complète et gratuite, sur le site internet de la Communauté de Communes du Val Briard ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes, sur demande, aux jours et heures d'ouverture habituels au public. Ils seront également librement consultables sur les sites internet des Communes de Lumigny-Nesles-Ormeaux et de Rozay-en-Brie.

Article 4 :

AUTORISE le Président ou son représentant à effectuer toutes démarches et à signer tous les actes nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Pour extrait conforme, le 16 octobre 2025

Le Secrétaire de séance

Jean ABITEBOUL

Acte certifié exécutoire compte tenu :

- de sa transmission en Préfecture, le :
- de sa publication, le :

21 OCT. 2025

Le Président,

Marc CUYPERS

