

Zone d'Aménagement Concerté des Sources de l'Yerres
Communes de Rozay-en-Brie et Lumigny-Nesles-Ormeaux

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS



08/10/2025

SOMMAIRE

Article 1 - Dispositions générales	4
1.1 Etablissement du Cahier des Charges de Cession des Terrains.....	4
1.2 Organisation du Cahier des Charges de Cession des Terrains	4
1.3 Autonomie et portée du présent cahier des charges.....	4
1.4 Effet du présent cahier des charges.....	5
1.5 Appellation des parties.....	5
1.6 Fixation du prix de cession	5
Article 2 - Division des terrains par l'aménageur.....	5
<i>Titre I - Dispositions d'ordre général.....</i>	6
Article 3 - Objet de la cession.....	6
ARTICLE 4 - SURFACE DE PLANCHER AUTORISÉE PAR PARCELLE.....	6
Article 5 - Délai d'exécution	6
Article 6 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution	7
Article 7 - Sanctions à l'égard du constructeur.....	7
7.1 Dommages-intérêts.....	7
7.2 Résolution de la vente	8
7.3 Résiliation de l'acte de location	8
7.4 Frais et charges	9
Article 8 - Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués.....	9
Article 9 - Nullité.....	10
Article 10 - OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PRÉVUE.....	10
<i>Titre II - Dispositions bilatérales</i>	11
<i>Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public</i>	<i>11</i>
Article 11 - Obligations de l'aménageur	11
Article 12 - Garde et entretien.....	11
12.1 Remise des ouvrages	11
12.2 Utilisation et police	12
12.3 Entretien	12
12.4 Documentation	12
<i>Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail</i>	13

Article 13 - Urbanisme et architecture	13
13.1 Lien avec la ZAC	13
13.2 Document d'urbanisme	13
13.3 Prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques	13
13.4 Prescriptions énergétiques et environnementales.....	13
Article 14 - Bornage et clôture.....	14
14.1 Bornage.....	14
14.2 Clôtures et mitoyenneté.....	14
Article 15 - Desserte des terrains cédés ou loués	14
15.1 Limites des prestations et définition.....	14
15.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur.....	15
Article 16 - Branchements et canalisations	15
Article 17 - Électricité.....	16
Article 18 - Gaz	17
Article 19 - Télécommunications.....	17
19.1 TELECOM.....	17
19.2 Vidéocommunication, TNT, antenne collective	17
Article 20 - Établissements des projets du constructeur, coordination des travaux	18
20.1 Établissement des projets du constructeur	18
20.2 Coordination des travaux.....	19
Article 21 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur.....	19
<i>Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général</i>	20
Article 22 - Entretien des espaces libres autres que ceux DE L'ARTICLE 11	20
Article 23 - Usage des espaces libres, servitudes	20
23.1 Parties non construites	20
23.2 Servitude réciproque.....	20
23.3 Servitude de passage des réseaux	20
Article 24 - Tenue générale	20
Article 25 - Centre de vie et de services	21
25.1 Réalisation d'un centre de vie et de services	21
25.2 Constitution d'une ASL pour le centre de vie et de services	21
Article 26 - Assurances	21

Article 27 - Modification du cahier des charges	21
Article 28 - Litiges, subrogation	22
FICHE DE LOT	23

ANNEXES

Annexe 1 : Périmètre de la ZAC des Sources de l'Yerres approuvé le 16 décembre 2021.

Annexe 2 : Plan de délimitation des lots cédés.

Annexe 3 : Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.

Annexe 4 : Cahier des Limites de Prestations Générales.

Annexe 5 : Arrêté du Préfet de Seine-et-Marne du 28 mars 2025 autorisant la réalisation de la ZAC des Sources de l'Yerres.

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 Etablissement du Cahier des Charges de Cession des Terrains

La Communauté de Communes Val Briard, compétente en matière de développement économique, est maître d'ouvrage et réalise l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Sources de l'Yerres », à vocation d'activités, située sur les communes de Rozay-en-Brie et Lumigny-Nesles Ormeaux (Seine-et-Marne).

L'aménageur établit le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme.

Conformément à ces dispositions, le présent cahier des charges indique notamment, à l'article 4, le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il fixe, en outre, des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone ; ces prescriptions figurent en annexe n° 3 (Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales).

1.2 Organisation du Cahier des Charges de Cession des Terrains

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- **Le titre I comprend des dispositions d'ordre général** déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains. Elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- **Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments.** Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- **Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs**, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages communs.

1.3 Autonomie et portée du présent cahier des charges

1° - S'agissant de son statut : Le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) est un acte de droit privé, destiné à fixer pour le présent et l'avenir, les règles des relations entre l'aménageur et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC dont il s'agit, de même que lesdits propriétaires et occupants entre eux. En ce sens, les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque constructeur. Ils ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil.

2° - S'agissant de sa durée : Le présent cahier des charges disparaît à la fin de la ZAC, lorsque l'achèvement et la conformité de l'aménagement du secteur dit des « Sources de l'Yerres » sont constatés par la Communauté de Communes Val Briard, ainsi que tout autre collectivité compétente, et que les équipements publics des infrastructures et espaces libres sont repris dans leur domaine public.

Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

1.4 Effet du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1° - Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles de la zone territoriale soumis audit cahier des charges.

2° - Tant qu'il est encore en vigueur, le présent cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone soumise au présent cahier des charges, par reproduction in extenso ou tout au moins, s'il s'agit de locations par référence précise, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou de locations successives. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

3° - Par ailleurs, le présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes de Maître Pierre-Antoine ODENT, Notaire à PARIS, qui procédera aux formalités de publicité foncière.

1.5 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « **constructeur** » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général « **acte de cession** » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par « **location** » ou « **bail** » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction ou un bail emphytéotique.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « **aménageur** » la collectivité ou l'établissement public chargé de l'aménagement de la ZAC.

1.6 Fixation du prix de cession

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par l'aménageur.

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.442-1 c) du Code de l'urbanisme.

Titre I - Dispositions d'ordre général

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions à vocation d'activités économiques défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 - SURFACE DE PLANCHER AUTORISÉE PAR PARCELLE

Les terrains destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés sont dénommés « parcelles », « lots » ou « tranches ». Ils sont identifiés de Tranche 1 à Tranche 3 sur le plan d'aménagement figurant en annexe n° 1 du présent cahier des charges.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur chaque parcelle cédée ou louée est réparti comme suit :

Identification du lot	Surface terrain	Surface de plancher autorisée par lot
Tranche 1	72 801 m ²	82 350 m ²
Tranche 2	169 795 m ²	205 880 m ²
Tranche 3	43 117 m ²	61 770 m ²

Total Surface de Plancher autorisée : 350 000 m²

Observations : Les surfaces des lots et îlots sont susceptibles d'être modifiées suite au bornage des périmètres de l'opération.

ARTICLE 5 - DÉLAI D'EXÉCUTION

Le constructeur s'engage à :

- Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur son projet au stade de l'esquisse puis de l'APS, voire l'APS modifié, ainsi que le dossier définitif de construction avant le dépôt de sa demande de permis de construire.

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

- Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de **trois (3) mois** à compter de la prise à bail en état futur d'achèvement du ou des immeubles à construire, ou à compter de la vente en état futur d'achèvement du ou des immeubles à construire.

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six (6) premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **six (6) mois** à compter de la signature de l'acte authentique de cession de terrain.
- Avoir réalisé les travaux de constructions dans un délai d'au moins **vingt-quatre (24) mois** à compter du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier. L'exécution de cette obligation sera

considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par le **CONSTRUCTEUR**.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur, sous réserve de sa vérification éventuelle par l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE 6 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS D'EXÉCUTION

Les délais fixés à l'article 5 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, majorée de trois mois, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ainsi que les défaillances d'exécution par les entreprises de travaux de construction ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Sont considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les intempéries, les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 7 - SANCTIONS À L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation par le **CONSTRUCTEUR** de l'un des délais mentionnés à l'article 5 ou de l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou leurs annexes, l'**AMÉNAGEUR** pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

7.1 Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 5, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai :

- de dix (10) jours en ce qui concerne les délais du § 1° ;
- d'un (1) mois en ce qui concerne les délais du § 2° et 3° ;
- de trois (3) mois en ce qui concerne celui du § 4°.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix de cession hors taxes du terrain d'assiette.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le **CONSTRUCTEUR** de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

7.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés aux articles 5 et 7.1 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes du terrain d'assiette.

Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu quinze (15) jours avant la date de la résolution.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value est fixée par voie d'expertise contradictoire. À défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert, celui-ci est désigné par le Président du Tribunal Judiciaire statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supporte tous les frais correspondants.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du Tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou de la plus diligente des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

7.3 Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location et le régime applicable.

7.4 Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur, qui consent dès à présent à ce que soient prélevées sur la somme qui doit lui être restituée, les sommes permettant la mainlevée des éventuelles inscriptions prises par lui sur le terrain.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 8 - VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le terrain pourra être revendu avant l'achèvement total des constructions dans le cadre d'un contrat de vente en état futur d'achèvement (VEFA) pour lequel l'acquéreur a fourni une garantie de paiement à première demande, sans nécessiter l'accord du Vendeur, sous réserve pour l'acquéreur d'avoir notifié son projet au vendeur au moins trois mois avant la revente, en précisant :

- L'identification complète de l'acquéreur en état futur d'achèvement,
- Le prix de vente en état futur d'achèvement,
- Les garanties de paiement du prix de vente mises en place par l'acquéreur en état futur d'achèvement,
- Le délai prévisionnel d'achèvement des constructions.

De même, l'acquéreur pourra procéder à la location du terrain avant l'achèvement total des constructions dans le cadre d'un bail en état futur d'achèvement.

L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 15 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la Loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du Code civil.

En cas de recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du Code civil par le constructeur, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 9 - NULLITÉ

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre 1 du présent cahier des charges, sont nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L411-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq (5) ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

ARTICLE 10 - OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PRÉVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé l'AMÉNAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

Titre II - Dispositions bilatérales

Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR

L'aménageur exécutera, conformément au document d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation et au programme des équipements publics de la ZAC, ainsi qu'à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est éventuellement prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (annexe 4).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'aménageur s'engage à exécuter dans les six (6) mois de la cession ou de la location de chaque parcelle :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée ;
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant l'alimentation satisfaisante même provisoire de ladite parcelle.

L'aménageur s'engage en outre à exécuter :

- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
- La voirie définitive dans un délai de douze (12) mois après l'achèvement de l'ensemble des bâtiments prévus dans le programme de la ZAC. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

ARTICLE 12 - GARDE ET ENTRETIEN

12.1 Remise des ouvrages

La remise des ouvrages à la collectivité compétente, aux organismes concessionnaires ou association syndicale compétente, intervient à l'achèvement qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

Cette définition s'applique à l'ensemble du présent cahier des charges.

12.2 Utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par lui jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, aux organismes concessionnaires ou association syndicale compétente. L'aménageur pourra réglementer la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

12.3 Entretien

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par le constructeur demeureront sous sa garde tant que cette remise n'aura pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, aux organismes concessionnaires ou association syndicale compétente, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée à l'association et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à l'aménageur seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 21 ci-après.

La collectivité compétente ou, le cas échéant, l'association syndicale assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

12.4 Documentation

À la remise des ouvrages et au plus tard à leur réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public et aux administrations publiques compétentes, tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle : dossier des ouvrages exécutés (DOE), dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DUIO), assurances DO, achèvement/conformité, audit conformité ICPE, etc.

Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail

ARTICLE 13 - URBANISME ET ARCHITECTURE

13.1 Lien avec la ZAC

Tout projet de permis de construire et de modification de permis de construire sera soumis à l'avis de l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme préalablement à leur dépôt.

13.2 Document d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions des PLU en vigueur dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions des PLU ou des évolutions que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

13.3 Prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques

Pour assurer une cohérence architecturale de l'ensemble du site, **l'aménageur remet à chaque constructeur préalablement à sa demande de permis de construire, un document intitulé « Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales » (CPAUPE)**. Ce document est annexé au présent cahier des charges (annexe 3).

En application des dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, **les prescriptions contenues dans le CPAPE mentionné ci-avant sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Elles seront ainsi jointes par le CONSTRUCTEUR au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme et prises en compte pour l'instruction de celle-ci par les services compétents.**

Ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude, de permis de construire et de réalisation du projet.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment imposer l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles. D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets et devra notamment prendre en compte les principaux thèmes de la composition urbaine et paysagère de la zone (accès, implantation, gabarit, aspect, clôtures, etc.).

13.4 Prescriptions énergétiques et environnementales

Le constructeur s'engage à ce que, le cas échéant, son programme de travaux fasse l'objet d'une certification environnementale adéquate. La certification sera à la charge du constructeur. Il lui appartiendra d'entreprendre les démarches auprès de l'organisme pour obtenir cette certification.

Le constructeur devra pouvoir produire les justificatifs de mise en œuvre de cette démarche à première demande de l'aménageur.

ARTICLE 14 - BORNAGE ET CLÔTURE

14.1 Bornage

L'aménageur fera procéder à ses frais par un géomètre-expert, à :

- L'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- Le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'activités, le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du dit terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur dans les conditions définies ci-après.

Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert.

14.2 Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire, le cas échéant, l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 15 - DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

15.1 Limites des prestations et définition

La définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est définie dans le Cahier des Limites de Prestations Générales (annexe 4).

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci conformément aux prescriptions du document d'urbanisme en vigueur et dans les délais fixés à l'article 11 ci-dessus.

15.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un (1) mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 16 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, le cas échéant de gaz, d'électricité, égouts, etc. établis par l'aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par les services compétents.

Les différents points de branchements seront positionnés par l'aménageur. Toute modification ultérieure à la demande de l'acquéreur devra donner lieu à un nouvel accord de l'aménageur. Dans le cas où le branchement de l'acquéreur nécessiterait une intervention de l'aménageur pour modifier des ouvrages ou équipements déjà réalisés par ce dernier, tous les coûts induits d'interventions sur ces ouvrages ou équipements serait supporté par l'acquéreur (travaux, administratifs, études).

L'acquéreur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements uniquement sur le domaine privatif. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics et privés concernés.

Si nécessaire, la remise en état des sols et revêtements à l'identique sur le domaine public après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état sur domaine public feront l'objet d'un procès-verbal contradictoire avec l'aménageur. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage réaliser les travaux modificatifs dans un délai de trente (30) jours. Après cette date, il sera appliqué l'article 21 du présent CCCT.

Après remise des ouvrages par l'aménageur aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

1. Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, etc.) les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, à la régulation, au stockage, avant leur évacuation dans le réseau séparatif du domaine public, ainsi qu'il est établi dans l'Arrêté préfectoral du 28/03/2025 autorisant la réalisation de la ZAC des Sources de l'Yerres au titre de la Loi sur l'Eau, annexé au présent cahier des charges (annexe 5).

Le constructeur soumettra à l'aménageur, le cas échéant, les plans de ces dispositifs de prétraitement, de régulation, de stockage, avant tout commencement des travaux. L'aménageur et les services concernés donneront leur accord ou proposeront au constructeur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics seront à la charge du constructeur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de quarante-cinq (45) jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de l'aménageur vaudra accord.

2. Branchement aux réseaux électriques

Pour les bâtiments d'activités, l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles HTA ou BT installés par l'aménageur, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime « bornes poste » et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné. En cas de desserte aérienne, l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aéro-souterrain.

ARTICLE 17 - ÉLECTRICITÉ

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage et l'accès des matériels.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 18 - GAZ

Dans l'hypothèse où l'aménageur réalise une infrastructure de desserte du gaz, les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui qu'au profit du gestionnaire du réseau. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 19 - TÉLÉCOMMUNICATIONS

19.1 TELECOM

Dans l'hypothèse où l'aménageur réalise une infrastructure de télécommunication composée de plusieurs fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

19.2 Vidéocommunication, TNT, antenne collective

Dans l'hypothèse où l'aménageur réalise un réseau de vidéocommunication, TNT ou réseau d'antenne collective, tout constructeur sur un terrain sis dans ce périmètre aura l'obligation de brancher ses

immeubles à usage principal d'habitation sur le dit réseau. Le coût de ce raccordement est à la charge du constructeur.

Dans la mesure où il ne serait pas remis à sa demande à la collectivité ou à toute personne que la collectivité désignerait, le réseau de vidéocommunication ou d'antenne collective sera remis à l'association syndicale générale dont chaque constructeur sera membre de plein droit, ou le cas échéant à l'association syndicale spécifique dont chaque constructeur de terrain supportant des constructions raccordées ou devant être raccordées au réseau, sera membre de plein droit.

Cette association fonctionnera conformément aux dispositions de l'article 20 ci-après qui prévoient notamment que la répartition des dépenses d'entretien et de renouvellement sera obligatoirement faite proportionnellement au nombre de m² de surface de plancher construits.

En outre, l'association aura l'obligation de remettre gratuitement à tout moment à la collectivité compétente, ou à toute personne que cette dernière désignerait, la propriété et donc la charge de l'entretien des réseaux à première demande. Les constructeurs s'obligent à respecter cette obligation. Par ailleurs, les contrats passés par l'association avec des tiers devront prévoir une clause de résiliation immédiate en ce cas.

ARTICLE 20 - ÉTABLISSEMENTS DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX

20.1 Établissement des projets du constructeur

Le processus de mise au point du projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par le service en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme, aux différentes étapes de sa conception (esquisse – APS - accord préalable au dépôt de PC/APD – DCE). À cet égard l'acquéreur devra fournir au service en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC et aux lots adjacents.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4 ci-dessus.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le Cahier des Limites de Prestations Générales (annexe 4). Le constructeur devra respecter les principes de composition urbaine et architecturale défini dans les dossiers de création et de réalisation de la ZAC des Sources de l'Yerres, ainsi que dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (annexe 3).

Au stade du PC, outre les pièces obligatoires, définies règlementairement, le dossier transmis à l'aménageur pourra comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet. Pourra y figurer une notice définissant la stratégie environnementale du projet.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie papier et pdf du dossier complet de demande du permis de construire déposée dans le délai prévu à l'article 5.1 du présent CCCT, pour que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique. L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales et paysagères (annexe 2) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

20.2 Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur pour les besoins de sa construction, l'acquéreur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 21 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois (3) mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

À ce titre, il est indiqué qu'un dépôt de garantie pourra être versé par l'acquéreur à l'aménageur à la signature de l'acte authentique. Ce dépôt de garantie, non soumis à TVA, est destiné à garantir le paiement des pénalités de quelque nature que ce soit encourues au titre des réparations des dégâts. Le montant du dépôt de garantie sera de 0,5% du montant HT de cession du terrain et sera indiqué dans l'acte de vente. La somme correspondante devra être versée à l'aménageur à la signature de l'acte authentique, le cas échéant.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

À l'achèvement des travaux de construction, si aucune dégradation n'a été constatée ou en l'absence de contestation de l'aménageur, la somme sera restituée au constructeur dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de dépôt de la déclaration d'achèvement.

Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 22 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 11

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Le cas échéant, pour les espaces privatifs qui seront définis dans l'acte de cession ou de location, l'association syndicale compétente prévue à l'article 25 ci-après assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs implantés dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association.

ARTICLE 23 - USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

23.1 Parties non construites

Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent Cahier des Charges de Cession des Terrains sauf, d'une part, ceux cédés pour la construction de bâtiments publics, et sauf, d'autre part, les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées dans le présent Titre III.

23.2 Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

23.3 Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles, etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 24 - TENUE GÉNÉRALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers de la zone. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

ARTICLE 25 - CENTRE DE VIE ET DE SERVICES

25.1 Réalisation d'un centre de vie et de services

Le cas échéant, l'aménageur pourra procéder à la réalisation d'un centre de vie et de services dans la zone d'activités, qui pourra comprendre notamment un bâtiment destiné à abriter divers services d'intérêt commun, et plus spécialement : restaurant inter-entreprises, etc.

Le constructeur s'engage à ne réaliser sur le terrain vendu aucun équipement faisant double emploi avec les équipements collectifs du centre de vie, sauf autorisation écrite de l'aménageur et préalable au dépôt de la demande de permis de construire.

25.2 Constitution d'une ASL pour le centre de vie et de services

Il pourra être créé, si nécessaire, entre tous les constructeurs des terrains compris dans le périmètre de la zone, présents et à venir, à l'exception de l'aménageur, une association syndicale, dont feront partie de droit tous les constructeurs du fait même de leur acquisition ou prise à bail.

Cette association sera régie par les Lois des 21 juin 1865 et 31 décembre 1967 modifiées et codifiées aux articles L.322-1 et suivants et R.322-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Elle aura pour objet de devenir propriétaire des immeubles du centre de vie et d'en assurer la gestion soit directement, soit indirectement, notamment par location à des organismes spécialisés.

Les droits dont disposera chaque membre de l'association seront proportionnels au nombre de m² de terrains dont il dispose par rapport à la surface totale des terrains de la zone, à l'exception des terrains possédés par l'association syndicale elle-même ou par l'aménageur.

Les statuts devront, en outre, stipuler qu'en cas de défaillance d'un syndicataire dans le paiement, à leur date, des charges lui incombant, les autres syndicataires devront faire l'avance des fonds nécessaires pour parer aux conséquences de cette défaillance.

L'association ne pourra aliéner les biens immobiliers du "centre de vie" sans en avoir proposé l'achat, auparavant, à la commune.

L'association syndicale sera constituée dès qu'il y aura deux constructeurs dans le périmètre. Les statuts de cette association syndicale, auxquels chaque acquéreur sera réputé adhérer purement et simplement du seul fait de son acte, seront insérés dans l'acte de cession.

ARTICLE 26 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 27 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent Cahier des Charges de Cession des Terrains, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 23), pourront faire l'objet de modifications, qui donneront lieu à une approbation par délibération de l'organe délibérant de la personne publique

aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté ; cette délibération sera notifiée sans délai aux occupants de la zone.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 28 - LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent Cahier des Charges de Cession des Terrains feront Loi tant entre l'aménageur et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

L'aménageur subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

* * *

Le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains et ses annexes sont approuvés par le Conseil communautaire ainsi que par Arrêté du Président de la Communauté de Communes du Val Briard.

Il fait l'objet des mesures de publicité prévues aux articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme.

FICHE DE LOT

APPROUVÉ PAR LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL BRIARD,

LE

Article 1 : En application de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme et du Cahier des Charges de Cession des Terrains concernant la ZAC Sources de l'Yerres approuvé le 16/10/2025, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Surface de plancher autorisée	
Nature du programme	

Article 2 : Les autres clauses du Cahier des Charges de Cession des Terrains de la ZAC Sources de l'Yerres, approuvé le 16/10/2025, demeurent inchangées.

Lu et approuvé

À

Le

Le Président ou son représentant,