



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de Seine-et-Marne
Arrondissement de Provins
Canton de Fontenay-Trésigny

ARRÊTÉ DU MAIRE

OBJET : ARRETE PORTANT APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SOURCES DE L'YERRES ET DE SES ANNEXES

Arrêté n° 129-URBA

2025

LE MAIRE,

VU le Code Général des Collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment son article L.311-6,

VU le Plan Local d'Urbanisme communal, dont la révision a été approuvée le 8 novembre 2024,

VU la délibération n° 2014-06-50 du 23 juin 2014 par laquelle le Conseil communautaire du Val Briard 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 du Val Briard a approuvé la modification du périmètre et du dossier de création de la ZAC des Sources de l'Yerres,

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° 56/2025 du 16 octobre 2025 par laquelle le Conseil communautaire du Val Briard a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser au sein de la ZAC des Sources de l'Yerres,

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

VU la délibération n° 58/2025 du 16 octobre 2025 par laquelle le Conseil communautaire du Val Briard a validé le contenu du cahier des charges de la ZAC des Sources de l'Yerres et a autorisé le Président à approuver ce dernier ainsi que ses annexes, par voie d'arrêté,

VU l'arrêté n° 15/2025 du 23 octobre 2025 par lequel le Président de la Communauté de Communes du Val Briard a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC des Sources de l'Yerres et ses annexes,

Commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de Seine-et-Marne
Arrondissement de Provins
Canton de Fontenay-Trésigny

Commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux

VU le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) de la ZAC des Sources de l'Yerres et ses annexes, comprenant notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE),

CONSIDÉRANT que la Zone d'Aménagement Concerté des Sources de l'Yerres est une opération d'aménagement à vocation d'activités économiques, réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du Val Briard.

CONSIDÉRANT que le dossier de création de la ZAC a été approuvé par le Conseil communautaire en juin 2014 et que ce dernier en a approuvé la modification en décembre 2021, portant principalement sur l'adaptation du périmètre de l'opération.

CONSIDÉRANT que le Programme des Équipements Publics et le Dossier de Réalisation de la ZAC ont été approuvés par le Conseil communautaire en octobre 2025.

CONSIDÉRANT que le périmètre de la ZAC des Sources de l'Yerres est situé sur le territoire des Communes de Rozay-en-Brie et de Lumigny-Nesles-Ormeaux, et porte sur une superficie totale d'environ 34,7 hectares.

CONSIDÉRANT que, 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.

CONSIDÉRANT que ce cahier des charges est dénommé « Cahier des Charges de Cession de Terrains ».

CONSIDÉRANT que le Cahier des Charges de Cession de Terrains peut, en outre, fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone au travers un document intitulé « Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales » dont l'objet 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.

CONSIDÉRANT que, dans les cas où la création de la zone d'aménagement concerté relève de la compétence du Conseil communautaire, le Président de la Communauté de Communes peut approuver le cahier des charges de la ZAC.

CONSIDÉRANT que 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.

CONSIDÉRANT que, par délibération du 16 octobre 2025, le Conseil communautaire a autorisé le Président à approuver, par voie d'arrêté, le cahier des charges de la ZAC comprenant notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.

CONSIDÉRANT que, n° 15/2025 du 23 octobre 2025, le Président de la Communauté de Communes a approuvé le cahier des charges de la ZAC et ses annexes, comprenant notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.

CONSIDÉRANT que l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées au sein du périmètre de la ZAC sera réalisée par les services municipaux sur la base des dispositions du PLU communal en vigueur et du cahier des charges de la ZAC approuvé, notamment les dispositions du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.

CONSIDÉRANT que pour garantir la bonne opposabilité des dispositions du cahier des charges de la ZAC, le Maire peut également approuver ce dernier.



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de Seine-et-Marne
Arrondissement de Provins
Canton de Fontenay-Trésigny

Commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux

ARRÊTÉ :

ARTICLE 1 : Le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC des Sources de l'Yerres est accompagné des annexes suivantes :

- Annexe 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.
- Annexe 2 : Le plan de délimitation des lots destinés à être cédés au sein de la ZAC.
- Annexe 3 : Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.
- Annexe 4 : Le cahier des limites de prestations générales.
- Annexe 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

ARTICLE 2 : Conformément à l'autorisation délivrée par le Conseil communautaire du 16 octobre 2025 et aux dispositions du Code de l'urbanisme, le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) de la ZAC des Sources de l'Yerres ainsi que l'ensemble des annexes qui le composent, est approuvé.

ARTICLE 3 : L'approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC des Sources de l'Yerres et de ses annexes fait l'objet des mesures de publicité prévues aux articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Mention de l'approbation du cahier des charges de la ZAC des Sources de l'Yerres ainsi que du lieu où les documents approuvés peuvent être consultés est 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.

ARTICLE 4 : 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 le site internet de la Communes de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

Article 5 : Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés, affiché, publié et transmis en Préfecture.

Fait à Lumigny, le 03/11/2025
Le Maire,
Pascale LEVAILLANT



