

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

ANNEXE 4 : Cahier des Limites de Prestations Générales



08/10/2025

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PRÉAMBULE..... | 2 |
| 1. PRÉPARATION DU TERRAIN – TERRASSEMENTS GÉNÉRAUX – VOIRIE | 3 |
| 2. RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT D'EAUX PLUVIALES..... | 4 |
| 3. RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT D'EAUX USÉES..... | 5 |
| 4. RÉSEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE – DÉFENSE INCENDIE... | 6 |
| 5. RÉSEAU ÉLECTRIQUE..... | 7 |
| 6. RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS..... | 8 |
| 7. RÉSEAU GAZ..... | 9 |
| 8. ECLAIRAGE..... | 10 |
| 9. ESPACES VERTS | 11 |
| 10. PHASE TRAVAUX IMMOBILIERS..... | 11 |

PRÉAMBULE

Le présent document est une annexe au Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) de la ZAC des Sources de l'Yerres située sur les communes de Rozay-en-Brie et Lumigny-Nesles-Ormeaux (77) et réalisée en régie par la Communauté de Communes du Val Briard, désignée ci-après « Aménageur ».

Ce document a pour objectif de préciser les limites des prestations dues par l'Aménageur à l'Acquéreur des terrains privés au titre de la viabilisation des terrains cédés.

Les positions de branchements seront définies sur les plans techniques. Les acquéreurs devront concevoir leur projet de manière à obtenir les validations des différents gestionnaires des réseaux, sur la base de ces positions de branchement imposés.

L'acquéreur, sur sa demande, pourra avoir accès aux études géotechniques établies sur l'opération pour le compte de l'aménageur. Ces études ne peuvent en aucun cas se substituer aux sondages et essais habituels, préalable à la construction de bâtiments par l'Acquéreur.

1.

PRÉPARATION DU TERRAIN – TERRASSEMENTS GÉNÉRAUX – VOIRIE

| Prestations | Aménageur | | Concessionnaire / Gestionnaire (exemple ville) | Acquéreur | |
|--|-------------|----------------------|--|-------------|----------------------|
| | Réalisation | Charge financière | Réalisation | Réalisation | Charge financière |
| Réalisation de l'ensemble des aménagements (terrassements, voiries, accès parcelle, réseaux et espaces verts) sur le futur domaine public (à l'extérieur des terrains cédés) | X | X | | | |
| Plan de bornage et bornage de la parcelle effectué par un géomètre expert mandaté par l'aménageur, une fois, et avant le démarrage des travaux sur la parcelle | X | X | | | |
| Remise en place de bornes suite à la disparition ou dégradations ou déplacements des bornes existantes après le démarrage des travaux sur la parcelle | X | | | | X |
| Définition du nivellement périphérique de l'îlot Définition du point d'accès des véhicules à l'îlot et de son emprise | X | X | | | |
| Nettoyage de la parcelle comprenant : - le déboisement, dessouchage et décapage de la terre végétale - la démolition des bâtiments existants y compris les fondations - la démolition des voiries existantes et leurs évacuations - les terrassements éventuels en déblais et remblais - les éventuelles dépollutions de sol - l'évacuation ou l'apport des matériaux - le drainage éventuel - la protection des arbres par une clôture rigide d'emprise de houppier minimum | | | | X | X |
| Travaux sur la parcelle comprenant : - toutes voies provisoires à l'intérieur de la parcelle - tous travaux de voirie / stationnement / cheminement piéton à l'intérieur de la parcelle - les drainages éventuels - nivellement et implantation en fonction des cotes altimétriques sur le domaine public en limite de propriété fournies par l'aménageur | | | | X | X |
| Réalisation d'une voirie Pompiers à l'intérieur de la parcelle (selon la réglementation en vigueur du SDIS) dans le respect des servitudes afférentes. | | | | X | X |
| Déplacement de l'accès à l'îlot à la demande de l'acquéreur de l'îlot et/ou accès supplémentaire moyennant toute autorisation administrative nécessaire. | X | | | | X |
| Tous travaux de soutènement en limite de parcelle pour récupérer les différences altimétriques. Dans le cas de mur avec semelle, toute partie de l'aménagement y compris garde-corps devra impérativement rester dans le domaine privé. | | | | X | X |
| Réalisation d'une clôture dès la signature de l'acte authentique de vente et son entretien | | | | X | X |
| Maintien en bon état et, en cas de dégradations, remise en bon état des voies connexes au programme pendant les phases de construction | | | | X | X |
| Implantation des constructions et ouvrages conformément au PC | | | | X | X |
| Protection et maintien de l'accès des éventuels piézomètres | | | | X | X |
| Obturation de puits (après autorisation administrative) en matériaux inertes | | | | X | X |

2. RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT D'EAUX PLUVIALES

| Prestations | Aménageur | | Concessionnaire / Gestionnaire (exemple ville) | Acquéreur | |
|--|-------------|----------------------|--|-------------|----------------------|
| | Réalisation | Charge financière | Réalisation | Réalisation | Charge financière |
| Réalisation du collecteur principal en domaine public (réseau de type séparatif et gravitaire), y compris les bassins ou noues de rétentions et/ou d'infiltration, et les ouvrages de régulations pour la gestion des eaux du domaine public. | X | X | | | |
| Réalisation d'un ouvrage de stockage / régulation compensatoire sur domaine public pour assurer une rétention et/ou une infiltration des eaux de ruissellement publiques et privées | X | X | | | |
| Définition de la position du point de raccordement (branchements Ø) Définition du niveau altimétrique de raccordement (côte radier du regard de contrôle / branchements) | X | X | | | |
| Réalisation d'un branchement unique selon plan de lot contractuel : - fourniture et pose d'un regard de branchement posé en limite de propriété, - canalisation de branchement depuis le regard de branchement jusqu'au collecteur principal, Ø fonction de la surface de l'îlot, - dispositif de raccordement de la canalisation de branchement au collecteur public (regard béton borgne, joint de piquage type "forsheda") | X | X | | | |
| Les réseaux privatifs sont réalisés en système séparatif (EU et EP), ils doivent se raccorder dans chaque regard respectif. Réalisation de la liaison entre le regard de branchement et la construction, y compris le raccordement au regard de branchement. En cas de sous-sol, protection contre les mises en charge accidentelles des branchements par clapet anti-retour. | | | | X | X |
| Déplacement éventuel ou modification d'un branchement déjà réalisé à la demande de l'acquéreur de l'îlot, Demande éventuelle de branchement(s) supplémentaire(s). | X | | | | X |
| La configuration de la parcelle (altimétrie) peut nécessiter un poste de relèvement ou de refoulement. Ce poste sera accessible pour les véhicules d'entretien. | | | | X | X |

3. RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT D'EAUX USÉES

| Prestations | Aménageur | | Concessionnaire / Gestionnaire (exemple ville) | Acquéreur | |
|--|-------------|----------------------|--|-------------|----------------------|
| | Réalisation | Charge financière | Réalisation | Réalisation | Charge financière |
| Réalisation du collecteur principal en domaine public (réseau de type séparatif et gravitaire), Raccordement du collecteur principal sur le réseau existant | X | X | | | |
| Définition de la position du point de raccordement (branchements Ø) Définition du niveau altimétrique de raccordement (côte radier du regard de contrôle / branchements) | X | X | | | |
| Réalisation d'un branchement unique selon plan de lot contractuel : - fourniture et pose d'un regard de branchement posé en limite de propriété, - canalisation de branchement depuis le regard de branchement jusqu'au collecteur principal, Ø fonction de la surface de l'îlot, - dispositif de raccordement de la canalisation de branchement au collecteur public (culotte, selle de branchement). | X | X | | | |
| Les réseaux privatifs sont réalisés en système séparatif (EU et EP), ils doivent se raccorder dans chaque regard respectif. Réalisation de la liaison entre le regard de branchement et la construction, y compris le raccordement au regard de branchement. En cas de sous-sol, protection contre les mises en charge accidentelles des branchements par clapet anti-retour Réalisation de la liaison entre le regard en attente et la construction, y compris le raccordement au regard | | | | X | X |
| Déplacement éventuel ou modification d'un branchement déjà réalisé à la demande de l'acquéreur de l'îlot, Demande éventuelle de branchement(s) supplémentaire(s). | X | | | | X |
| La configuration de la parcelle (altimétrie) peut nécessiter un poste de relèvement ou de refoulement. Ce poste sera accessible pour les véhicules d'entretien. | | | | X | X |

4. RÉSEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE – DÉFENSE INCENDIE

| Prestations | Aménageur | | Concessionnaire / Gestionnaire (exemple ville) | Acquéreur | |
|---|--------------------|----------------------|--|-------------|----------------------|
| | Réalisation | Charge financière | Réalisation | Réalisation | Charge financière |
| Réalisation du réseau principal en domaine public | X | X | | | |
| Raccordement du réseau principal sur le réseau public existant | | X | X | | |
| La défense incendie est assurée par la mise en place de Poteaux Incendie | X | X | | | |
| L'éventuelle nécessité d'un complément de défense incendie pour l'îlot suivant avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) | | | | X | X |
| Positionnement des colonnes sèches à moins de 60m du poteau incendie le plus proche sous domaine public (ou tel que prévu au plan de lot) | | | | X | X |
| Réseau de défense incendie éventuellement nécessaire à l'intérieur de l'îlot en complément de celui du domaine public suivant avis du SDIS | | | | X | X |
| Définition en concertation avec le SDIS de la position du point de raccordement (Branchement et Poteau Incendie) | X (Branchement) | X | X (Poteau Incendie) | | |
| <u>Réalisation d'un branchement sur réseau réalisé par l'aménageur, selon plan de lot contractuel</u> | | | | | |
| Branchements pour compteur de l'îlot Ø à déterminer - fourniture et pose de regards à compteur, non circulaire, en limite de propriété, à - 1.00m de la limite (dimensions fonction du Ø) - canalisation depuis la conduite principale jusqu'au regard à compteur, y compris la prise d'eau et le robinet d'arrêt sous bouche à clé avant compteur - la chambre de comptage sera équipée d'un clapet et d'une vanne d'arrêt (ensemble posé sur rail) | X | X | | | |
| Réalisation du réseau privé entre le regard à compteur et la construction | | | | X | X |
| Mise en place de sous comptages (si besoin) | | | | X | X |
| Demande de pose du compteur d'eau (demande de raccordement) Demande de souscription d'un contrat d'abonnement d'eau | | | | X | X |
| Fourniture et pose du compteur d'eau dans le regard à compteur | | | X | | X |
| Raccordement du réseau privé au réseau public | | | | X | X |
| Abonnement et distribution de l'eau potable | | | | | X |
| Déplacement éventuel du branchement déjà réalisé à la demande de l'acquéreur de l'îlot Demande éventuelle de branchement(s) supplémentaire(s) | | | X | | X |

5. RÉSEAU ÉLECTRIQUE

| Prestations | Aménageurs | | Concessionnaire / Gestionnaire (exemple ville) | Acquéreur | |
|---|---|----------------------|--|-------------|----------------------|
| | Réalisation | Charge financière | Réalisation | Réalisation | Charge financière |
| Réalisation du réseau Hta électrique en domaine public | | X | X | | |
| Réalisation du réseau Basse Tension électrique en domaine public | X | X | | | |
| Définition de la position du point de raccordement (branchement avec coffret REMBT) selon plan de lot contractuel | X | X | | | |
| <u>Alimentation pour bâtiments d'activités, puissance < 250 kVA pour coffret encastré (tarif jaune ou bleu)</u> | | | | | |
| Demande de Branchement | | | | X | |
| Réalisation du branchement | | | X | | X |
| Réalisation de la liaison entre le coffret de coupure et la construction | | | | X | X |
| Réalisation du génie civil des postes DP (intégré aux bâtiments) | | | | X | X |
| Coût de l'équipement technique des postes DP (équipements HT et BT) | | | | | X |
| Fourniture et pose du transformateur et équipement du poste | | | X | | |
| Accès aux postes HT/BT | X | X | | | |
| Ensemble des réservations pour tirage des câbles ENEDIS y compris vers îlots voisins selon plan de desserte ENEDIS | X | X | | | |
| Réalisation du réseau interne à l'îlot depuis le coffret de coupure vers les constructions | | | | X | X |
| Réalisation de la Gaine Technique ou des colonnes montantes | | | | X | X |
| Demande de raccordement au fournisseur d'énergie (demande de branchement) | | | | X | X |
| Fourniture et pose du compteur d'énergie dans la Gaine Technique ou des colonnes montantes | | | X | | X |
| Abonnement et livraison d'énergie | | | | X | X |
| Déplacement éventuel du branchement ou du coffret de coupure déjà réalisé à la demande de l'acquéreur de l'îlot Demande éventuelle de point(s) d'alimentation(s) supplémentaire(s) | X (si réseau non mis en service) | | X (si réseau en service) | | X |
| Poste de transformation provisoire et branchement de chantier | | X | X | | |

6. RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

| Prestations | Aménageur | | Concessionnaire / Gestionnaire (exemple ville) | Acquéreur | |
|---|----------------------------------|----------------------|--|-------------|----------------------|
| | Réalisation | Charge financière | Réalisation | Réalisation | Charge financière |
| Réalisation du génie civil du réseau en domaine public, y compris les raccordements aux réseaux existants et les éventuels Sous Répartiteurs | X | X | | | |
| Câblage du réseau sur domaine public | | | X | | |
| Définition de la position du point de raccordement (branchement déjà réalisé) | X | X | | | |
| Réalisation d'UN branchement par lot, selon plan de lot contractuel: - fourniture et pose d'un regard de branchement (de type L1T avec tampon fonte), posé en limite de propriété, - fourniture et pose de fourreaux Ø45/60 depuis la chambre de tirage du réseau principal jusqu'au regard de branchement y compris le raccordement. - fourniture et pose de fourreaux Ø45/60 depuis la chambre de tirage du réseau principal jusqu'en limite de parcelle pour poste de transformation. | X | X | | | |
| Réalisation de la liaison génie civil entre le regard de branchement et la construction | | | | X | X |
| Demande de raccordement à l'opérateur télécom (demande de branchement) | | | | X | X |
| Câblage depuis le réseau sur domaine public jusqu'à la Gaine Technique et raccordement du client | | | X | | X |
| Abonnement à la fourniture de l'accès aux réseaux téléphoniques et communications électroniques | | | | | X |
| Déplacement éventuel du branchement déjà réalisé à la demande de l'acquéreur de l'îlot Demande éventuelle de branchement(s) supplémentaire(s) | X (si câblage non réalisé) | | X (si câblage en service) | | X |
| Réalisation du Génie Civil télégestion jusqu'au poste HT/BT, le cas échéant | | | | X | X |

7. RÉSEAU GAZ

Il n'est pas prévu de raccordement de la ZAC au réseau GAZ.

En cas de besoins individuels des entreprises en GAZ, celles-ci devront installer les dispositifs nécessaires sur leur parcelle et à leurs frais, dans le respect de l'ensemble des normes de sécurité et de salubrité, et en assurant l'intégration paysagère qualitative des installations.

8. ECLAIRAGE

| Prestations | Aménageur | | Concessionnaire / Gestionnaire / (exemple ville) | Acquéreur | |
|---|-------------|----------------------|--|-------------|----------------------|
| | Réalisation | Charge financière | Réalisation | Réalisation | Charge financière |
| Réalisation du réseau d'éclairage public extérieur, y compris les armoires de commandes. Remise des réseaux à la collectivité | X | X | | | |
| Réalisation de l'éclairage extérieur sur domaine privé, avec matériel identique ou similaire à celui du domaine public. Possibilité de raccordement sur le réseau public en cas de rétrocession à la commune. A étudier au cas par cas. Le choix des appareils sera soumis à validation du service instructeur. | | | | X | X |

9. ESPACES VERTS

| Prestations | Aménageur | | Concessionnaire / Gestionnaire (exemple ville) | Acquéreur | |
|---|-------------|----------------------|--|-------------|----------------------|
| | Réalisation | Charge financière | Réalisation | Réalisation | Charge financière |
| Réalisation des Espaces Verts sur domaine public | X | X | | | |
| Réalisation des espaces verts en pré-verdissement sur espace privé | X | X | | | |
| Réalisation des espaces verts privés | | | | X | X |
| Respect des règles d'aménagements paysagers (portail, portillon, sols, plantations) | | | | X | X |

10. PHASE TRAVAUX IMMOBILIERS

| Prestations | Aménageur | | Concessionnaire / Gestionnaire (exemple ville) | Acquéreur | |
|--|-------------|----------------------|--|-------------|----------------------|
| | Réalisation | Charge financière | Réalisation | Réalisation | Charge financière |
| Installation de chantier dans limite privative + 1m de sécurité pour ne pas dégrader les espaces publics ou gêner les chantiers limitrophes. PIC à valider par l'aménageur préalablement au début des travaux. | | | | X | X |
| Remise en état des dégradations générées sur l'espace public et en lien avec les travaux de l'acquéreur si dans emprise concession NMA et avant rétrocession | X | | | | X |
| Remise en état des dégradations générées sur l'espace public et en lien avec les travaux de l'acquéreur si après rétrocession | | | X | | X |
| Tout retard ou adaptation du chantier de l'aménageur généré par l'impact du chantier privé sur l'espace public | | | | X | X |