

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

DOSSIER DE RÉALISATION

4- Modalités Prévisionnelles de Financement



25/09/2025

PRÉAMBULE

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, **le dossier de réalisation comporte les trois pièces suivantes :**

1. Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP) et son annexe, la notice descriptive des ouvrages.
2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC).
3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF).

Le présent document expose les modalités prévisionnelles de financement de l'opération de la ZAC des Sources de l'Yerres, à vocation d'activités économiques, située sur les Communes de Rozay-en-Brie et Lumigny-Nesles-Ormeaux, et portée par la Communauté de Communes du Val Briard (77).

Les modalités prévisionnelles de financement constituent le plan de financement de l'opération échelonné dans le temps. Elles doivent faire apparaître les charges de l'aménageur.




En l'espèce, la ZAC des Sources de l'Yerres est menée en régie par la Communauté de Communes de Val Briard, qui en est donc l'aménageur. Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leur sont rattachés, les espaces verts et les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des usagers de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

ÉCHELONNEMENT PRÉVISIONNEL ET INDICATIF DE L'OPÉRATION DANS LE TEMPS

1- PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

La réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC des Sources de l'Yerres est prévue en une seule phase.

Le découpage commercial des lots cessibles, quant à lui, est prévu en 3 tranches sur lesquelles les constructions s'étaleront de 2028 à 2031. La répartition prévisionnelle de la programmation par tranche est la suivante :

-  Tranche 1 « ilot central » : 72 801 m²
-  Tranche 2 « macrolot grand compte industriel » : 169 795 m²
-  Tranche 3 « entrée Nord PME-PMI » : 43 117 m²

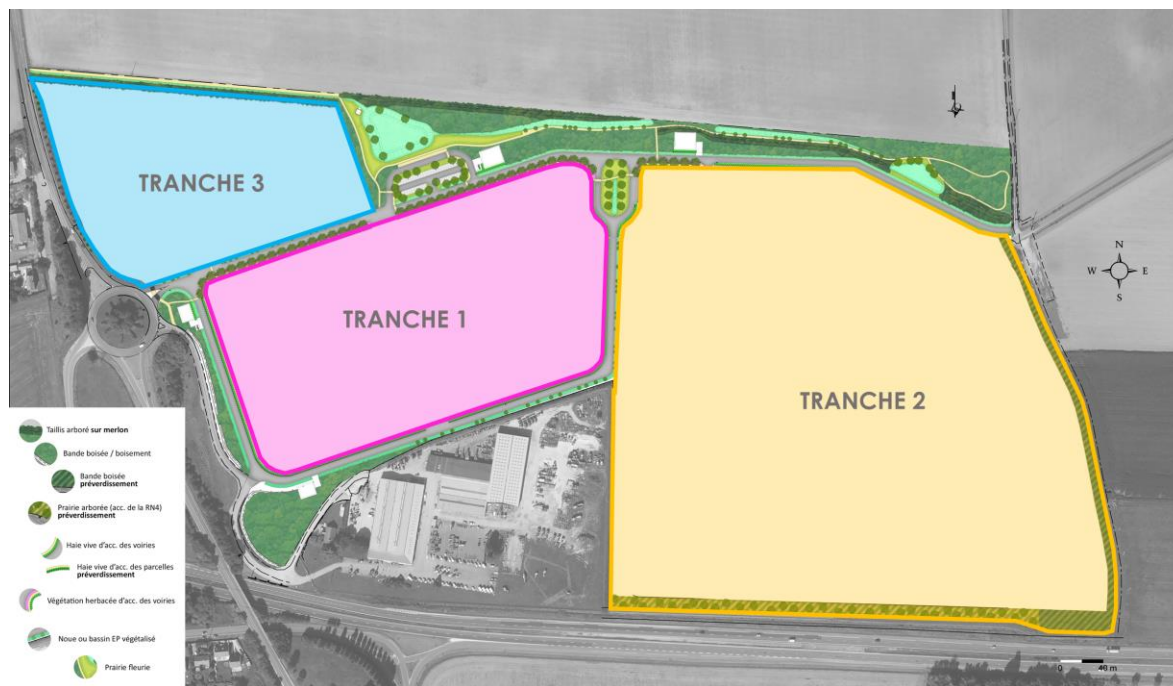
Soit une surface cessible prévisionnelle globale de 285 713 m², représentant plus de 80% du périmètre total de la ZAC.

2- ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE RÉALISATION DE LA ZAC

- Tranches 1 à 3 :
 - Etudes de maîtrise d'œuvre et consultation des entreprises : 2025.
 - Travaux d'aménagement et d'équipement (VRD) : 1^{er} semestre 2026.
 - Travaux d'aménagements paysagers : 2nd semestre 2026.
 - Démarrage des constructions tranche 1 : 2027.
 - Démarrage des constructions tranche 2 : 2027.
 - Démarrage des constructions tranche 3 : 2029.

3- PHASAGE PRÉVISIONNEL DE LA ZAC

La délimitation prévisionnelle des tranches commerciales est la suivante :



L'échéancier prévisionnel ainsi que le découpage des tranches pourront être ajustés, avec la validation des élus communautaires et communaux, afin de pouvoir adapter le rythme de développement du projet à l'actualisation des besoins de la collectivité, notamment au regard des projets en cours ou projetés sur son territoire.

LE BILAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DES SOURCES DE L'YERRES

La Communauté de communes prévoit une réalisation de l'opération en une phase.

Le tableau ci-après présente, de manière détaillée, le bilan prévisionnel global de la ZAC décliné par année, comportant notamment la simulation des postes de travaux d'aménagements et d'équipements. Ce bilan repose sur les considérations suivantes :

- Surface totale de 34,7 hectares, dont environ 28,5 hectares de surface cessible.
- Secteur d'aménagement à vocation d'activités économiques de nature artisanale et industrielle. La ZAC pourra également accueillir des bâtiments et équipements à vocation de services et d'activités tertiaires.
- Le bilan prévisionnel est établi sur la base du programme exposé ci-avant, considérant une surface de plancher globale autorisée d'environ 350 000 m².

Bilan global de la ZAC :

DEPENSES	BILAN GLOBAL HT	TVA	BILAN GLOBAL TTC
FONCIER			
Acquisitions foncières	1 806 000 €		
Compensation agricole	598 461 €		
Indemnités	263 300 €		
Intérêts d'emprunt	408 226 €		
Frais d'actes	82 772 €		
TOTAL FONCIER	3 158 759 €	0 €	3 158 759 €
TRAVAUX			
VRD	3 682 743 €	736 549 €	4 419 292 €
Accès sur giratoire (entrée ZA+voie cyclable) + reprofilage voie existante	30 000 €	6 000 €	36 000 €
Voie d'accès au réseau Gaz	0 €	0 €	0 €
Dévoiemnt HTA :	124 000 €	24 800 €	148 800 €
PAYSAGE dont préverdissement et option talus Nord 2m	808 079 €	161 616 €	969 695 €
Entretien des espaces paysagers	120 000 €	24 000 €	144 000 €
SOUS-TOTAL TRAVAUX	4 764 822 €	952 964 €	5 717 786 €
PARTICIPATIONS DE LA ZAC :			
Voie douce vers Rozay	270 000 €	54 000 €	324 000 €
Requalification paysagère Chemin d'Aulnay	13 400 €	2 680 €	16 080 €
Renforcement AEP-desserte incendie	45 000 €	9 000 €	54 000 €
Concours financier pour l'aménagement de l'échangeur RN4	825 000 €	165 000 €	990 000 €
Diagnostic archéologique	243 850 €	48 770 €	292 619 €
Fouilles archéologiques	0 €	0 €	0 €
Aléas	247 500 €	49 500 €	297 000 €
TOTAL TRAVAUX	6 409 572 €	1 281 914 €	7 691 486 €
MAITRISE D'ŒUVRE			
Etudes préalables	95 850 €	19 170 €	115 020 €
Etudes réglementaires + études phase opérationnelle	200 000 €	40 000 €	240 000 €
Géomètre forfaitaire	20 000 €	4 000 €	24 000 €
BET VRD + paysage (% montant Trvx)	242 461 €	48 492 €	290 953 €
TOTAL MAITRISE D'ŒUVRE	558 311 €	92 492 €	669 973 €
HONORAIRES REALISATION			
Frais de gestion 2017-2026	439 000 €	87 800 €	526 800 €
Frais de gestion 2027 et suivants	806 415 €	161 283 €	967 698 €
Commercialisation /REC	405 386 €	81 077 €	486 463 €
Frais financiers /DEP	806 415 €	161 283 €	967 698 €
Divers et imprévus / DEP (travaux + études)	1 393 577 €	278 715 €	1 672 292 €
TOTAL HONORAIRES MOA	3 850 793 €	682 359 €	4 620 952 €
Financement d'actions de développement économique (innovation, offre immobilière, formation...)	5 000 000 €	1 000 000 €	6 000 000 €
TOTAL DEPENSES	18 977 435 €	3 056 765 €	22 141 170 €
RECETTES	HT	TVA	TTC
Tranche 1 - ilot central	4 732 065 €	946 413 €	5 678 478 €
Tranche 2 - macrolot grand compte industriel	12 734 625 €	2 546 925 €	15 281 550 €
Tranche 3 - entrée Nord PME-PMI	2 802 605 €	560 521 €	3 363 126 €
TOTAL RECETTES	20 269 295 €	4 053 859 €	24 323 154 €
RECETTES - DEPENSES	1 291 860 €		

Bilan de la ZAC par année (hors taxes) :

DEPENSES	BILAN GLOBAL HT	TVA	BILAN GLOBAL TTC	2010-2024	2025	2026 SEM 1	2026 SEM 2	2027	2028	2029	2030
FONCIER											
Acquisitions foncières	1 806 000 €			906 000 €			900 000 €				
Compensation agricole	598 461 €						299 231 €	299 231 €			
Indemnités	263 300 €			263 300 €							
Intérêts d'emprunt	408 226 €			408 226 €							
Frais d'actes	82 772 €			46 772 €	0 €		36 000 €	0 €	0 €		
TOTAL FONCIER	3 158 759 €	0 €	3 158 759 €	1 624 298 €	0 €	0 €	1 235 231 €	299 231 €	0 €	0 €	0 €
TRAVAUX											
VRD	3 682 743 €	736 549 €	4 419 292 €			3 130 332 €					552 411 €
Accès sur giratoire (entrée ZA+voie cyclable) + reprofilage voie existante	30 000 €	6 000 €	36 000 €			30 000 €					
Voie d'accès au réseau Gaz	0 €	0 €	0 €								
Dévoisement HTA :	124 000 €	24 800 €	148 800 €			41 333 €	82 667 €				
PAYSAGE dont préverdissement et option talus Nord 2m	808 079 €	161 616 €	969 695 €			269 360 €	538 719 €				
Entretien des espaces paysagers	120 000 €	24 000 €	144 000 €					30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
SOUS-TOTAL TRAVAUX	4 764 822 €	952 964 €	5 717 786 €	0 €	0 €	3 471 025 €	621 386 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	582 411 €
PARTICIPATIONS DE LA ZAC :											
Voie douce vers Rozay	270 000 €	54 000 €	324 000 €						270 000 €		
Requalification paysagère Chemin d'Aulnay	13 400 €	2 680 €	16 080 €				13 400 €				
Renforcement AEP-deserte incendie	45 000 €	9 000 €	54 000 €			15 000 €	30 000 €				
Concours financier pour l'aménagement de l'échangeur RN4	825 000 €	165 000 €	990 000 €								825 000 €
Diagnostic archéologique	243 850 €	48 770 €	292 619 €		243 850 €						
Fouilles archéologiques	0 €	0 €	0 €								
Aléas	247 500 €	49 500 €	297 000 €			123 750 €					123 750 €
TOTAL TRAVAUX	6 409 572 €	1 281 914 €	7 691 486 €	0 €	243 850 €	3 609 775 €	664 786 €	30 000 €	300 000 €	30 000 €	1 531 161 €
MAITRISE D'ŒUVRE											
Etudes préalables	95 850 €	19 170 €	115 020 €	95 850 €							
Etudes réglementaires + études phase opérationnelle	200 000 €	40 000 €	240 000 €	180 000 €	20 000 €						
Géomètre forfaitaire	20 000 €	4 000 €	24 000 €	2 200 €		7 800 €	10 000 €				
BET VRD + paysage (% montant Trvx)	242 461 €	48 492 €	290 953 €	121 231 €	72 738 €	24 246 €	24 246 €				
TOTAL MAITRISE D'ŒUVRE	558 311 €	92 492 €	669 973 €	399 281 €	92 738 €	32 046 €	34 246 €	0 €	0 €	0 €	0 €
HONORAIRES REALISATION											
Frais de gestion 2017-2026	439 000 €	87 800 €	526 800 €	337 000 €	50 000 €	26 000 €	26 000 €				
Frais de gestion 2027 et suivants	806 415 €	161 283 €	967 698 €			134 403 €	134 403 €	134 403 €	134 403 €	134 403 €	134 403 €
Commercialisation /REC	405 386 €	81 077 €	486 463 €				349 334 €		56 052 €		
Frais financiers /DEP	806 415 €	161 283 €	967 698 €	147 240 €	28 273 €	305 913 €	145 185 €	23 466 €	25 200 €	2 520 €	128 618 €
Divers et imprévus / DEP (travaux + études)	1 393 577 €	278 715 €	1 672 292 €	79 856 €	67 318 €	728 364 €	139 806 €	6 000 €	60 000 €	6 000 €	306 232 €
TOTAL HONORAIRES MOA	3 850 793 €	682 359 €	4 620 952 €	564 097 €	145 591 €	1 194 680 €	794 728 €	163 869 €	275 655 €	142 923 €	569 252 €
Financement d'actions de développement économique (innovation, offre immobilière, formation...)	5 000 000 €	1 000 000 €	6 000 000 €				4 000 000 €		1 000 000 €		
TOTAL DEPENSES	18 977 435 €	3 056 765 €	22 141 170 €	2 587 675 €	482 179 €	4 836 500 €	6 728 990 €	493 099 €	1 575 655 €	172 923 €	2 100 414 €
RECETTES	HT	TVA	TTC	2010-2024	2025	2026 SEM 1	2026 SEM 2	2027	2028	2029	2030
Tranche 1 - Ilot central	4 732 065 €	946 413 €	5 678 478 €				4 732 065 €				
Tranche 2 - macrolot grand compte industriel	12 734 625 €	2 546 925 €	15 281 550 €				12 734 625 €				
Tranche 3 - entrée Nord PME-PMI	2 802 605 €	560 521 €	3 363 126 €						2 802 605 €		
TOTAL RECETTES	20 269 295 €	4 053 859 €	24 323 154 €	0 €	0 €	0 €	17 466 690 €	0 €	2 802 605 €	0 €	0 €
RECETTES - DEPENSES	1 291 860 €										

CALCUL DES CONVENTIONS DE PARTICIPATION

L'article L.311-4 du Code de l'urbanisme dispose « lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour créer la zone d'aménagement concerté et le constructeur, signée par l'aménageur, précise les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir ».

L'intégralité du foncier situé au sein du périmètre de la ZAC Les Sources de l'Yerres est maîtrisée par la Communauté de Communes du val Briard, aménageur de la zone.

Dans l'hypothèse où des conventions de participations devraient être conclues avec des tiers, celles-ci seraient calculées et dues comme suit :

Prix de revient pour convention de participation : (montant total des dépenses moins acquisitions foncières et indemnités)	15 818 676,00	€ HT
Surface de plancher globale autorisée sur la zone :	350 000	m ²
Montant de référence pour le calcul de la participation :	45,20	€ HT / m²

La participation due par les tiers sera calculée au prorata des frais engagés par l'aménageur de la zone pour l'amené des viabilités au droit des lots concernés ; la réalisation des viabilités internes aux lots restant à la charge des tiers.

PARTICIPATION DE LA ZAC AUX ÉQUIPEMENTS

En vertu des dispositions de l'article 1635 quater D et celles de l'article 318H (annexe II) du Code Général des Impôts, et conformément aux dispositions du dossier de création de la ZAC des Sources de l'Yerres approuvé, les constructions et aménagements réalisés à l'intérieur de la ZAC sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans la mesure où l'aménageur prend en charge au moins le coût des équipements suivants :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

En contrepartie, il peut être mis à la charge de la ZAC une participation au renforcement ou à la création d'équipements induits par les besoins générés par la nouvelle zone d'activités.

Ayant pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, le projet « Sources de l'Yerres » constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, deux catégories d'équipements peuvent être à créer ou à renforcer :

- Les équipements propres.
- Les équipements publics.

Aux termes de l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme, la qualification d'équipement propre est réservée aux « travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de

stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés ». Cette qualification s'étend au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés.

La qualification d'équipement public, quant à elle, recouvre les équipements qui ont vocation à satisfaire des besoins plus larges que ceux de l'opération. Dans ce cas, le Code de l'urbanisme prévoit la possibilité de mettre à la charge de l'aménageur de la ZAC une participation au renforcement ou à la création d'équipements induits par le nouveau quartier. Cette participation permet à la collectivité de répondre aux besoins des usagers de la ZAC.

Le calcul des participations est réglementé par l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme qui dispose qu'« *il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.* »

Dans le cadre de la ZAC des Sources de l'Yerres, l'aménageur prend à sa charge le financement des équipements propres à l'opération (infrastructures et réseaux divers, ouvrages de gestion des eaux pluviales, espaces collectifs, etc.) et participe à la création ou au renforcement d'équipements publics.

Les caractéristiques de ces équipements sont présentées dans la notice descriptive des ouvrages annexée au Programme des Équipements Publics.

1- LES ÉQUIPEMENTS PROPRES DE L'OPÉRATION

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Sources de l'Yerres, il est prévu la réalisation des équipements propres nécessaires à la viabilité et au fonctionnement de la zone : voiries, réseaux divers, ouvrages de gestion des eaux pluviales, aménagements paysagers et espaces verts, mobilier urbain, etc.

L'aménagement de la zone induit notamment :

- La création des aménagements en entrée de la ZAC ;
- La création de la voie principale en bouclage (création de voie + dévoiement de l'actuel CR n° 16) et des aménagements routiers permettant de gérer les accès aux lots et les manœuvres des poids-lourds ;
- L'apport des viabilités au droit de l'ensemble des lots cessibles ;
- L'aménagement paysager sur l'ensemble de la zone

Le coût de ces équipements est pris en charge à 100% par l'opération, au titre du poste travaux inscrit au bilan d'aménagement.

Le poste travaux inscrit au bilan d'aménagement prévisionnel s'élève à 4 644 822 € hors taxes (hors aléas et imprévus, et hors frais d'entretien). Ce poste inclut une enveloppe d'environ 808 000 € hors taxes au titre des aménagements paysagers (hors participations).

2- LA PARTICIPATION AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La participation de la ZAC aux équipements publics se distinguent entre :

- Les « participations en travaux », liées à des travaux de viabilité ou d'infrastructures, dont la réalisation est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement et dont l'usage va bénéficier à l'ensemble de la population ; ces travaux sont directement pris en charge par l'aménageur et, dans la plupart du temps, financés à 100% par ce dernier.
- Les « participations financières », versées par l'aménageur aux collectivités et organismes compétents, au titre de la création ou du renforcement des équipements publics induits par réalisation de la nouvelle zone d'activités, dans la limite de la fraction maximale correspondant aux besoins générés par l'opération d'aménagement.

PARTICIPATIONS EN TRAVAUX

- **Aménagement d'une liaison douce vers Rozay-en-Brie**

Il est projeté d'aménager une continuité douce piétons / cycles permettant de connecter la zone d'activités au bourg de Rozay-en-Brie, via le chemin existant des étangs.

Le parcours cyclable envisagé emprunte le passage sous la RD 1004 (existant), rejoint le chemin des étangs longeant la RD 1004 (existant) et s'accroche au giratoire de la RD 201 (à créer).

À ce jour, le chemin des étangs débouche sur la voie d'entrée de la RD 1004 et rend son accès très dangereux et difficilement accessible. **L'objectif est d'aménager un accès sur le giratoire ou à proximité immédiate, et de créer une jonction d'environ 120 m pour rejoindre le chemin des étangs en toute sécurité.**

Cet aménagement va bénéficier à l'ensemble de la population (actifs et usagers de la zone d'activités, promeneurs réguliers ou occasionnels). Sa réalisation est complètement rendue nécessaire par l'aménagement de la ZAC.

- Coût estimatif total des travaux : 270 000 € HT.
- Échéance prévisionnelle de réalisation / lancement des travaux : 2028.
- Coût pris en charge par l'opération : 100%, soit 270 000 € HT.

• **Requalification paysagère du Chemin d'Aulnay**

Afin de renforcer l'intégration paysagère des constructions au sein de la ZAC et en limiter la perception depuis les villages et habitations situées en contrebas, un aménagement paysager supplémentaire sera mis en oeuvre en dehors du périmètre de la ZAC. Cet aménagement consiste en la réalisation d'un accompagnement paysager le long du Chemin menant au Moulin d'Aulnay, de type haie champêtre ou alignement d'arbres, situé à environ 250 mètres au Nord de la limite de la ZAC.

Au-delà de l'aspect protecteur de cet aménagement paysager, la réalisation de celui-ci participera à redonner un caractère bocager au sein de la plaine agricole.

Cet aménagement va bénéficier à l'ensemble de la population, notamment les habitants des villages et hameaux situés en contrebas de la zone d'activités, ainsi que les usagers de la RD 201 allant vers le Sud. Sa réalisation est complètement rendue nécessaire par l'aménagement de la ZAC.

- Coût estimatif total des travaux : 13 400 € HT.
- Échéance prévisionnelle de réalisation / lancement des travaux : 2026.
- Coût pris en charge par l'opération : 100%, soit 13 400 € HT.

• **Renforcement du réseau d'assainissement eau potable et desserte incendie**

Les travaux de viabilité de la ZAC prévoient la mise en place d'un réseau eau potable et incendie dimensionné en adéquation avec les besoins de l'opération. Cependant, le diagnostic initial a révélé une faiblesse sur le débit du réseau existant (33 m³/h pour 1 bar de pression), nécessitant la programmation importante d'équipements au sein de la zone d'activités (notamment plusieurs bâches à incendie) afin de pallier ce manque et assurer la sécurité ainsi que la salubrité pour les installations et les usagers.

L'aménagement de la ZAC et l'installation des ouvrages nécessaires à sa desserte en eau potable et en défense incendie nécessite toutefois d'envisager le renforcement du réseau en amont. Ces travaux de renforcement permettront également d'assurer l'amené du réseau AEP-incendie jusqu'au Moulin d'Aulnay, et ainsi éviter son enclavement et assurer la sécurité de ses occupants.

Ces travaux vont bénéficier à l'ensemble des usagers de la ZAC et du réseau AEP-incendie. Leur réalisation est complètement rendue nécessaire par l'aménagement de la ZAC.

- Coût estimatif total des travaux : 45 000 € HT.
- Échéance prévisionnelle de réalisation / lancement des travaux : 2026.
- Coût pris en charge par l'opération : 100%, soit 45 000 € HT.

3- RÉPARTITION DES PARTICIPATIONS - RÉCAPITULATIF :

L'ensemble des participations mises à la charge de la ZAC des Sources de l'Yerres sont rappelées ci-après :

Affectation de la participation	Part prise en charge par l'opération	Montant de la participation Aménageur	Échéance prévisionnelle de versement à la collectivité	Échéance prévisionnelle de réalisation
Participation en travaux				
Aménagement d'une liaison douce vers Rozay-en-Brie	100%	270 000 €	-	2028
Requalification paysagère du Chemin d'Aulnay	100%	13 400 €	-	2026
Renforcement du réseau d'assainissement eau potable et desserte incendie	100 %	45 000 €	-	2026
TOTAL À LA CHARGE DE L'OPÉRATION		328 400 €		

Il est précisé qu'au jour de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, la répartition des participations est prévisionnelle.

Des études de faisabilité et de programmation devront être menées ultérieurement par les collectivités compétentes afin de préciser les besoins induits par les affectations identifiées. En cas d'évolution de ces besoins, la Communauté de Communes aménageur pourra modifier les présentes modalités prévisionnelles de financement (modification des affectations, réaffectation des montants correspondants au sein du bilan de l'opération, etc.), avec l'approbation du Conseil communautaire.