



Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	17
Pouvoirs :	5

Ont voté :	
Pour	22
Contre	
Abstention	

**REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 30 JUIN 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le vendredi trente juin, à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal à Semoy, sous la présidence de M. Laurent BAUDE, Maire.

**Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23**

**Date de la convocation du Conseil Municipal : 26 juin 2023**

**Présents :**

Laurent BAUDE – Patricia BLANC – Jean-Louis FERRIER – Christophe SARRE – Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Philippe RINGUET – Elisabeth GUEYTE – Nathalie RODRIGUES – Francis RODRIGUES – Stéphanie DARDEAU – Linda LOISEL – Amandine LOUIS – Robert FENNINGER – Martine AIME – Stéphanie HOUDAS – Anne-Sophie FABRE

**Absents excusés :** Sana CHENET-CHELDA – Jean-Paul LEGAL – Olivier MORAND – Rabah LOUCIF – Christelle LEGENDRE – Hugo LEMAITRE

**Pouvoirs :**

Jean-Paul LEGAL a donné pouvoir à Laurent BAUDE  
Olivier MORAND a donné pouvoir à Stéphanie DARDEAU  
Rabah LOUCIF a donné pouvoir à Jean-Louis FERRIER  
Christelle LEGENDRE a donné pouvoir à Linda LOISEL  
Hugo LEMAITRE a donné pouvoir à Christophe SARRE  
**Secrétaire de séance :** Amandine LOUIS

**54/23 – VENTE PAR LA COMMUNE À CAP WEST DE LA PARCELLE COMMUNALE AI0560P  
ROUTE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE**

Dans le cadre de la création d'une résidence hôtelière de 96 chambres (logements privés) et d'un bâtiment de restauration situés dans la ZAC des Châtelliers sur une parcelle appartenant à Orléans Métropole et constituant l'entrée de ville de Semoy, route de Saint-Jean-de-Braye, Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal le projet de vente de la Commune d'une parcelle complémentaire au profit de la société SASU CAPWEST GROUPE domiciliée 30 rue de l'Europe 44240 La Chapelle-sur-Erdre représentée par son PDG, Monsieur Arnaud Moulet, qui s'engage à acquérir la parcelle indiquée au tableau ci-dessous :

Cadastre	Surface	Lieu-dit	PRIX
AI 0560p	120 m <sup>2</sup>	Route de Saint Jean de Braye	70€/m <sup>2</sup>

Cette cession sera faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit moyennant une cession à 8 400€.

Le prix de vente proposé correspond au prix de vente négocié par les services métropolitains pour la parcelle AI 561 (9039 m<sup>2</sup>) constituant la parcelle principale du projet.

Les frais de notaires et de bornage sont à la charge de l'acquéreur.

**Ceci étant exposé,**

**Vu le code général des collectivités territoriales**

**Vu l'avis des domaines en date du 23 juin 2023**

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER** la vente de la parcelle AI 0560p au profit de la société SASU CAPWEST GROUPE au prix de 8 400€
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer l'acte de vente à venir

Fait à Semoy, le 30 juin 2023

Le président de séance,

La secrétaire de séance,

Laurent BAUDE

Amandine LOUIS

Maire

Conseillère municipale



Transmission au contrôle de légalité le : **06 JUIL. 2023**

Publication numérique le : **06 JUIL. 2023**

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voies de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de réception par le représentant de l'État dans le département pour contrôle de légalité
- date de publication et/ou de notification



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**FINANCES PUBLIQUES**

**Direction Générale Des Finances Publiques**  
**Direction régionale des Finances Publiques du**  
**Centre Val de Loire et du département du Loiret**  
**Pôle d'évaluation domaniale**  
Cité administrative Coligny – BAT P3  
131 rue du Faubourg Banner  
CS 54211  
45042 ORLEANS Cedex 1  
Téléphone : 02 18 69 53 12  
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 23/06/2023

La Directrice régionale des Finances  
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

**COMMUNE DE SEMOY**

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Martine FRITSCH  
Téléphone : 02 18 69 53 04  
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr  
**Réf DS: 12192281**  
**Réf OSE : 2023-45308-36398**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Terrain à bâtir industriel

*Adresse du bien :*

Route de Saint Jean de Braye , 45400 SEMOY

*Valeur :*

**13 800 €**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme LEJARRE Julie

## 2 - DATES

de consultation :	15/05/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	16/06/23

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/> Bail emphytéotique <input type="checkbox"/> Évaluation dans le cadre d'une COP <input type="checkbox"/> Saisine par un service interne de la DGFIP <input type="checkbox"/> Réquisition judiciaire <input type="checkbox"/> Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

<sup>1</sup> Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable, par la commune de Semoy, d'un terrain à vocation économique à un prix de 70€/m<sup>2</sup> pour l'implantation d'une résidence hôtelière.

Le projet dans lequel s'inscrit la vente du bien, soumis à la présente évaluation, porte également sur la vente d'une partie de la parcelle AI 561, propriété d'ORLÉANS MÉTROPOLE. Cette parcelle jouxtant le terrain de la commune de Semoy a fait l'objet d'une demande d'évaluation par ORLÉANS MÉTROPOLE en date du 16/06/23.

L'ensemble des deux parcelles, AI 560 et AI 561, forme un terrain à bâtir de 9 275m<sup>2</sup>.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

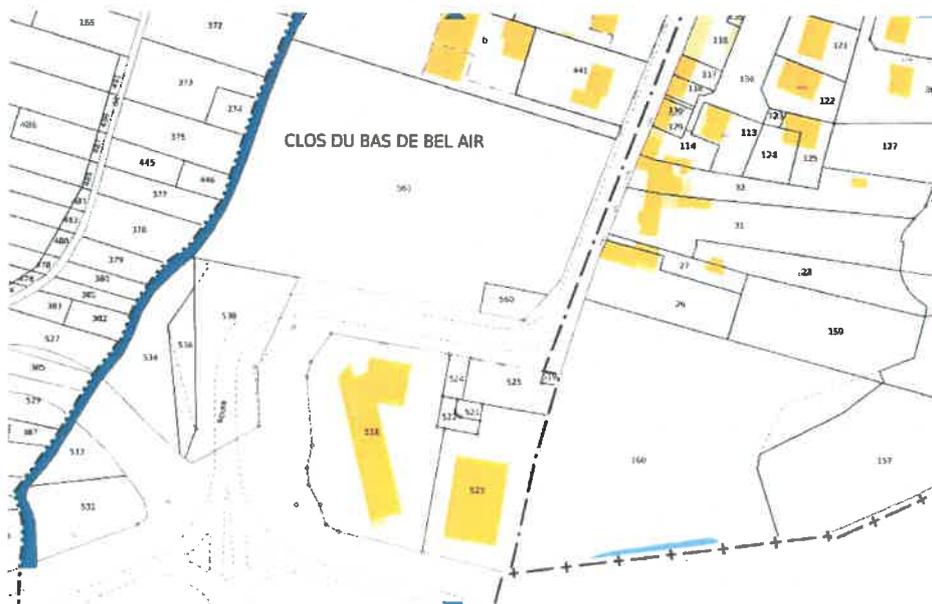
### 4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain est situé à l'entrée de la commune de Semoy au Nord-Est de l'agglomération, à proximité de la tangentielle avec une très bonne visibilité depuis le rond-point la desservant.

### 4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Nature réelle
SEMOY	AI 560	CLOS DU BAS DE BEL AIR	200	Enherbé



### 4.3. Surfaces du bâti

/

### 4.4. Descriptif

La parcelle est de forme globalement rectangulaire.

Le terrain est enherbé.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de SEMOY.

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation

## 6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Zone UAE1, zone urbaine d'activités économique mixtes, au PLUM d'Orléans Métropole approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07/04/2022, opposable à compter du 04/05/2022. OAP des Châtelliers.

Terrain impacté par une servitude d'utilité publique SUP 1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques liée à la présence de la canalisation de transport d'hydrocarbures du dépôt des pétroles orléanais (DPO) situé au Nord.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode par comparaison sera retenue. Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### ***8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison***

Une 1<sup>ère</sup> étude de marché porte sur les ventes de terrains en zone UAE, situés sur la commune de Semoy et sur celle de Saint-Jean de Braye dans un rayon de 2km autour du bien à évaluer.

### Termes de comparaison les plus pertinents

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Zone au PLUM	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup>	Observation
4504P01 2014P05497	308//AH/540//	SEMOY	RUE LEONARD DE VINCI	UAE3-U	01/08/2014	5005	225 225	45,00	Terrain pour la construction d'un centre technique poids lourds au sein de la P.A. des Chatelliers, sur une impasse parallèle à la tangentielle
4504P01 2018P06777	284//AI/333//	SAINT JEAN DE BRAYE	RUE BERNARD PALISSY	UAE1-M	18/07/2018	5500	330 000	60,00	Terrain au sein du Parc Archimède, zone industrielle
4504P01 2017P00674	284//AH/427//	SAINT JEAN DE BRAYE	AVENUE ANDRE AMPERE	UAE1-M	28/12/2016	3416	91 000	26,64	Terrain loué au sein du Parc Archimède, zone industrielle
4504P01 2017P09626	284//AI/322// 284//AI/325//	SAINT JEAN DE BRAYE	RUE BERNARD PALISSY	UAE1-M	24/10/2017	1641	80 000	48,75	Terrain au sein du Parc Archimède, zone industrielle
							<b>MOYENNE</b>	<b>45,0975</b>	
							<b>MEDIANE</b>	<b>46,8754</b>	

Les termes de comparaison situés à proximité sont relativement anciens et implantés au sein de parcs d'activités industrielles.

La situation, proche de la tangentielle, et l'intérêt commercial de cette situation conduisent à examiner des termes de comparaison plus éloignés au sein d'une zone d'activités en développement.

Une 2<sup>ème</sup> étude de marché porte sur les ventes de terrains au sein de la ZAC « PORTES DU LOIRET » en zone à urbaniser 1AU-AE1, situés sur la commune de Saran au Nord de l'agglomération, à proximité de la tangentielle.

### Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Zone au PLUM	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup>	Observation
1	4504P01 2022P28558	302//BE/91	SARAN	LES PORTES DU LOIRET	1AU-AE1	27/12/22	7 141	494 100	69,19	Terrain au bord de la tangentielle, disposant d'une bonne visibilité, ZAC PORTES DU LOIRET, projet de construction d'un hôtel (SdP 4 190m2)
2	4504P01 2022P21347	302//BE/116	SARAN	LES PORTES DU LOIRET	1AU-AE1	22/07/22	10 675	859 652	80,53	Terrain au bord de la tangentielle, disposant d'une bonne visibilité, ZAC PORTES DU LOIRET (SdP 6 000m2), une partie inconstructible
3	4504P01 2021P12819	302//BE/118	SARAN	LES PORTES DU LOIRET	1AU-AE1	04/06/2021	2 152	163 550	76,00	Terrain proche de la tangentielle, disposant d'une faible visibilité, ZAC PORTES DU LOIRET (SdP 1 200m2), sur rond point
4	4504P01 2021P16155	302//BE/126	SARAN	LES PORTES DU LOIRET	1AU-AE1	06/07/2021	5 041	383 116	76,00	Terrain proche de la tangentielle, disposant d'une faible visibilité, ZAC PORTES DU LOIRET (SdP 2 000m2), sur rond point
							<b>MOYENNE</b>	<b>75,43</b>		
							<b>MEDIANE</b>	<b>76,00</b>		

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il ressort des termes de comparaison retenus, un prix moyen de 45€/m<sup>2</sup> pour les terrains en zone UAE situés à proximité du bien à évaluer.

Il ressort des termes de comparaison retenus, un prix moyen de 75 €/m<sup>2</sup> pour les terrains en zone 1AU-AE1 situés à proximité de la tangentielle au Nord de l'agglomération.

Éléments de plus-value :

- terrain rectangulaire à l'entrée de Semoy,
- à proximité d'une zone boisée,
- excellente visibilité depuis le rond-point desservant la tangentielle

S'agissant d'un terrain rectangulaire bénéficiant d'une excellente accessibilité à la tangentielle, le terme de comparaison n°1 des terrains au sein de la ZAC « PORTES DU LOIRET » sera retenu en tant que terme privilégié, soit 69€/m<sup>2</sup>.

$$200\text{m}^2 \times 69\text{€/m}^2 = 13\,800\text{€}$$

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

**La valeur vénale du bien est arbitrée à 13 800€.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

**Le prix négocié de 70€/m<sup>2</sup>, n'appelle donc pas d'observation.**

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.**

Par ailleurs, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,

La responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Laure CHENICLET

Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

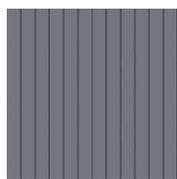
Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 045-214503088-20230630-54\_23-DE

## Traitements des constructions (Résidence):



Bardage Zinc



Bardage bois pose verticale à clair-voie



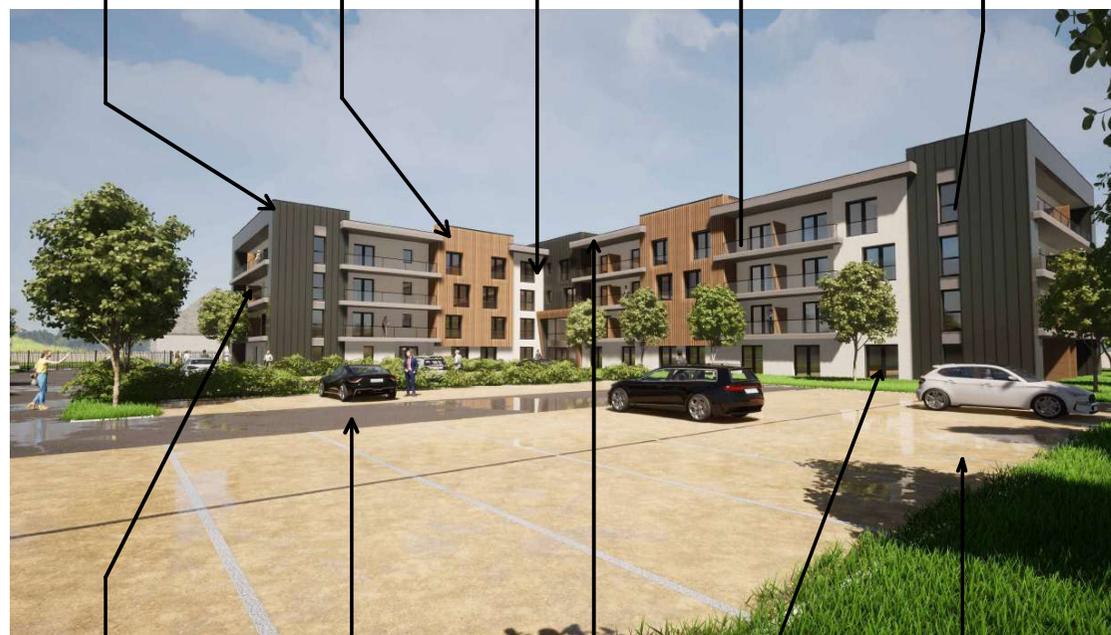
Enduit Ton Pierre



Garde-corps en verre



Menuiserie PVC ton anthracite



Panneaux Clastra Bois



Surface en enrobé (Circulation voiture)



Béton peint ton gris



Menuiserie Alu ton anthracite



Surface en nidagravel (Place de stationnement)

## Traitements des espaces libres:

Actuellement, le terrain est vierge de toute construction.

Comme expliqué précédemment, le terrain sera divisé en deux zones:

- La résidence Hôtelière avec le parking de 96 places et la voie en servitude pour la deuxième zone. Cette voie sera en enrobé pour créer le lien avec la route existante. Les places de stationnement seront en Nidagravel sauf les places PMR qui elles seront en enrobé. Les cheminements piétons seront en béton balayé et seront accompagné d'allée végétale. On retrouvera également des arbres à l'entrée et au centre de la parcelle.

- Au Sud du projet, des bandes d'arbres seront créées pour maintenir une connexion végétale entre le projet et son environnement urbain et paysagé. Au Nord, la frange végétale existante sera conservée

- Sur la Partie Ouest de la Parcelle, la lisière existante bordant le cour d'eau sera conservé et nettoyé afin d'y inclure un mouvement paysagé sous la forme d'une promenade, d'un cheminement en calcaire.

- Une séparation sera créée afin de bien distinguer la zone 1 (Résidence) et la zone 2 (Restaurant). L'idée étant de pouvoir ouvrir cette jonction la journée afin de permettre les échanges de flux (piétons et véhicules) entre la résidence et le restaurant.

- La zone restaurant/conférence sera traitée dans le prolongement de la zone résidence. Les places de stationnement seront en Nidagravel. Les cheminements piétons seront en Béton balayé et seront accompagné d'allée végétale. On retrouvera également des arbres à l'entrée et au centre de la parcelle. Implanté à l'angle de la route de Saint Jean de braye, le projet marquera l'entrée sur la commune de Semoy. La terrasse sera visuellement ouverte sur l'espace public pour retrouver un esprit de "Place de village".

- L'ensemble de la parcelle sera engazonnée et paysagée. Un traitement de qualité sera apporté. La parcelle sera donc entièrement plantée. Comme évoqué précédemment, des arbres seront plantés le long de l'hôtel et de la voirie afin de donner de l'intimité aux terrasses. Il s'agira d'essences locales de hautes et moyennes tiges.

Architectes :

**L'HEUDE ASSOCIES** ARCHITECTES URBANISTES  
S.A.R.L L'HEUDE&ASSOCIES Architectes  
22 Quai des Augustins  
45100 ORLEANS  
Tel : 02.38.66.66.95 - Fax : 02.38.55.29.13  
Email : secretariat@lheude.com

Maître d'ouvrage :

Adresse du projet :

Route de Saint Jean de Braye  
45400 SEMOY

Construction d'une Résidence  
Hôtelière

PC

Notice Architecturale

Echelle =  
Avril 2023

Ce document est la propriété de SARL L'HEUDE ARCHITECTES et ne peut être reproduit sans son accord écrit

Envoyé en préfecture le 06/07/2023  
Reçu en préfecture le 06/07/2023  
Publié le  
ID : 045-214503088-20230630-54\_23-DE

SLOX

ARCHITECTE	SARL L'HEUDE & ASSOCIÉS
SAU, L'HEUDE & ASSOCIÉS	22, rue de la République, 45100 SEMMUR
TEL. 03 45 23 40 22	03 45 23 40 22
EMAIL: heude@heude.com	heude@heude.com
MAÎTRE D'OUVRAGE	SASU CAPWEST OR
APPARENTEMENT N°	DESIGN
PC	TD
DESIGNATION	PC04
Plan de Masse	

Envoié en préfecture le 06/07/2023  
 Reçu en préfecture le 06/07/2023  
 Publié le

045-214503088-20230630-54\_23-DE  
 ID 4500 SEM

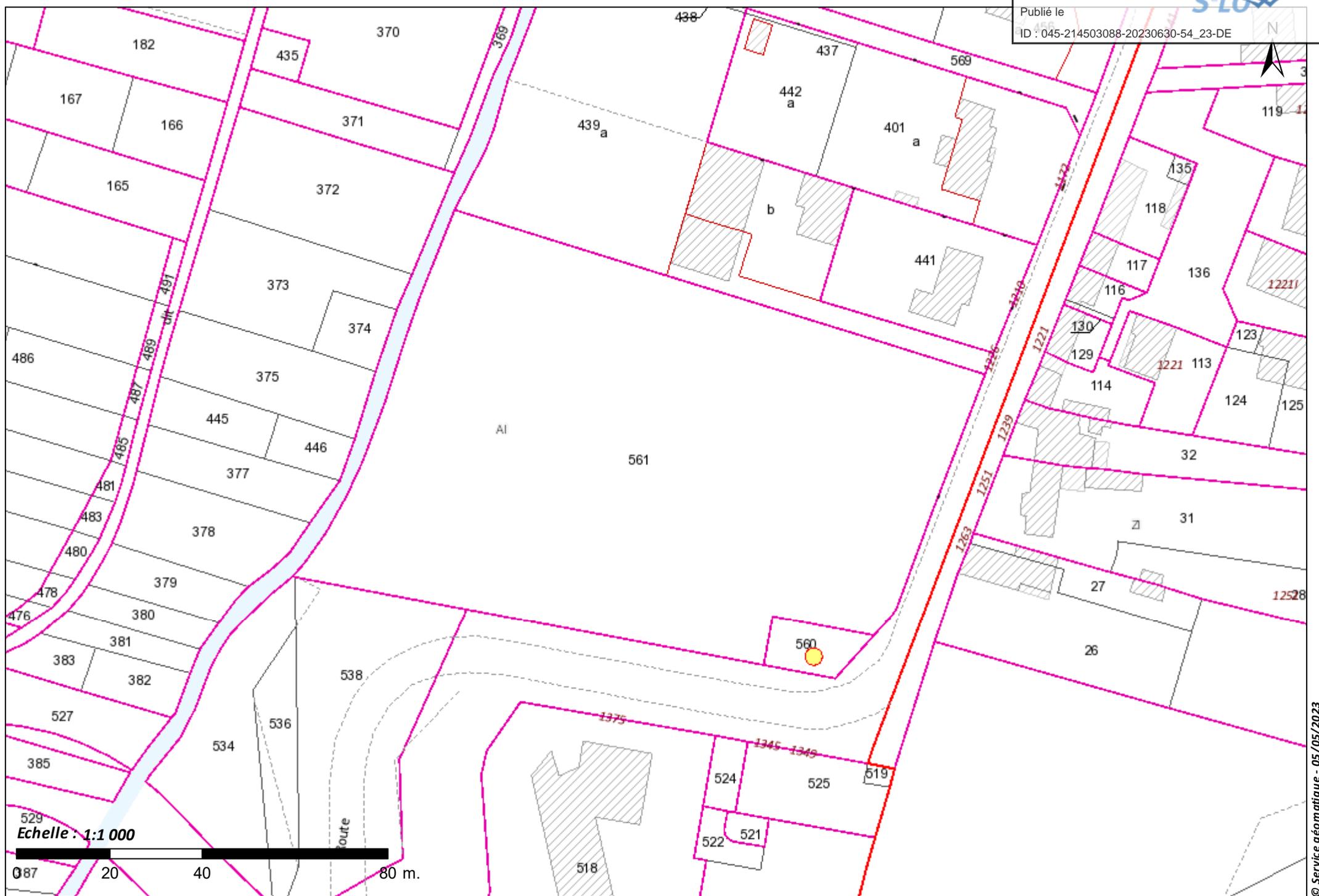
Route de Saint Jean  
 45000 SEMMUR

Construction d'une Résidence

PROJET:  
 Emprise Projet (résidence): 1675 m2  
 Emprise Projet (restaurant): 410 m2  
 Surface de Plancher (Restaurant): 459 m2  
 Répartition:  
 Nombre de T1 : 55 Logements  
 Nombre de T2 : 30 Logements  
 Nombre de T3 : 11 Logements  
 TOTAL: 96 Logements dont 42 Logements PMR

STATIONNEMENT:  
 -> 96 places dont 5 PMR (Résidence)  
 -> 18 places dont 2 PMR (Restaurant)  
 -- Calcul Place commandées:  
 10% par rapport au nombre total de places  
 == 10 places commandées maximum  
 -- Calcul Nombre d'arbres:  
 1 Arbre pour 4 places de parking  
 Soit pour 96 places  
 ==> 24 Arbres à planter





Echelle : 1:1 000

