

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

30.09.2022

Département du Loiret

Commune de Semoy



Dossier approuvé par le Conseil Municipal du

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

Le Maire

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

01.09.2022

Département du Loiret

Commune de Semoy



1 – NOTE DE PRESENTATION

Le dossier de réalisation de la ZAC de l'Ecoquartier du Champ Prieur a été approuvé par le Conseil Municipal de Semoy le 8 octobre 2019.

Un premier modificatif a été approuvé le 25 décembre 2020 et un deuxième le 26 mars 2021.

Un nouveau modificatif est à présent nécessaire pour tenir compte des évolutions suivantes :

En phase 1 :

- Actualisation de l'ilot 1 : contours de l'ilot modifiés pour tenir compte de l'accès viaire au lot situés au nord, préservation d'une continuité piétonne depuis la rue Maurice Genevois et mise à jour de la programmation destinée à présent à 22 logements en accession. Cette adaptation tient également compte des nouvelles exigences du PLUm adopté le 7 avril 2022 en matière de stationnement.
- Adaptation de la surface de plancher attribuée aux ilots afin de tenir compte des projets retenus par la commune.
- Affectation des ilots n°2, 3.1, 3.2, 4 et 5 à uniquement du logement locatif social en maisons individuelles groupées.

En phase 2 :

- Suppression de 4 terrains à bâtir pour l'implantation au cœur du quartier d'un pôle santé réparti sur 3 ilots, dont l'un réservé à un projet communal en matière d'accueil de professionnels de santé (ilots 14a, 14b et 14c).
- Nouveaux contours de l'ilot 06 destiné à accueillir 17 logements en maisons individuelles groupées pour seniors en accession ainsi qu'une salle commune.
- Réaménagement du mail desservant les ilots 6, 14 a à c pour y accueillir du stationnement visiteur supplémentaire (32 places).
- Agrandissement du lot 7b par la suppression du terrain n°89 pour y accueillir un bâtiment de 14 logements collectifs en accession.
- Affectation de l'ilot 7a à du logement en accession.

Au total, le projet accueillera toujours 255 logements dont 73 logements locatifs sociaux (29%) ainsi que des services et équipements de proximité supplémentaires en matière de santé. La surface de plancher totale autorisée reste inchangée.

Les plans du dossier de réalisation sont modifiés en conséquence. Par ailleurs, les modalités prévisionnelles de financement sont modifiées afin de tenir compte de ces évolutions de la programmation, ainsi que du coût prévisionnel des fouilles d'archéologie préventive prescrites sur une partie de la phase 2.

Ces modifications modifient ainsi les documents suivants :

- Programme des Equipements Publics (plans annexés)
- Programme Global des Constructions
- Modalités Prévisionnelles de Financements

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

30.09.2022

Département du Loiret

Commune de Semoy



3 – PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (plans annexes)

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

30.09.2022

Département du Loiret

Commune de Semoy



4 – PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS DE LA ZAC DE L'ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR:

Les modificatifs sont surlignés en gris

Le programme global des constructions à réaliser au sein de la ZAC du Champ Prieur porte sur un périmètre de 12,8 ha. Il consiste en la réalisation :

D'un programme de 255 logements environ répartis comme suit :

- 38% de terrains à bâtir de superficies variant de 300 et 600m² environ pour des maisons individuelles.
- 25% de maisons individuelles groupées.
- 33% de petits collectifs.
- 4% d'habitats intermédiaires.

La totalité des maisons individuelles est en accession libre.

60 % des maisons groupées sont proposées en logement locatif social et un ilot sera en bégainage en accession (destiné à des personnes âgées).

29% des logements collectifs seront en logement locatif social, incluant également pour l'un du bégainage (destiné à des personnes âgées).

100% des logements intermédiaires seront des logements sociaux.

Cela permet donc de réaliser près de 29% de logement social sur l'ensemble de la ZAC (PSLA compris).

En complément, le programme prévoit :

- une offre en matière d'équipement de santé de proximité en phase 2 sur 3 ilots totalisant 1100 m² de surface de plancher.

-Un ou plusieurs équipements publics dont la définition et l'emprise exacte seront définis ultérieurement selon les besoins générés par le nouveau quartier. Ces équipements publics seront créés sur une réserve foncière de l'ordre de 5 000 m² sur un ou plusieurs sites cédés à l'euro symbolique à la commune par l'aménageur.

-Un parc urbain paysager d'environ 2ha au cœur du quartier.

Le programme global prévisionnel des constructions s'appuie sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 42 500 m² environ.

Le programme pouvant varier de plus ou moins 5% sous réserve de respecter les équilibres de l'opération. Cette "tolérance" de plus ou moins 5% de logements par rapport au programme sera accordée sous réserve d'un accord commun Ville/Aménageur et d'améliorer l'équilibre financier, le plan masse du projet ou afin de répondre à une demande sociale identifiée.

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

30.09.2022

Département du Loiret

Commune de Semoy



5 – MODALITES DE FINANCEMENT

Préambule

Les modificatifs sont surlignés en gris

Aux termes de l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation comporte trois pièces obligatoires :

1. Le programme des équipements publics à réaliser (PEP)
2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC) ;
3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps (MPF), dont vous trouverez le contenu ci-après.

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

En l'espèce, le mode de réalisation de l'opération est la concession d'aménagement. Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leur sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des habitants de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

L'échelonnement prévisionnel et indicatif de l'opération dans le temps

La maîtrise foncière et la rationalisation des travaux tendent à privilégier la réalisation de la ZAC en deux tranches opérationnelles. La ZAC sera réalisée en 2 phases d'aménagement, permettant de maintenir un rythme de construction réparti sur 10 ans : 140 (phase 1) et 115 (phase 2).

La première phase (Phase 1) sera localisée dans la partie Ouest et Sud de la ZAC. Cette phase permettra de relier la rue des Tarètes à la rue des Barois. Elle intègre :

- La réalisation du parc créé dans le cadre de la ZAC ainsi que la coulée verte et Nord Sud : aménagement des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales (noues, mare, bassin), aménagement des limites privé/public (merlon, clôture, plantations), maintien de la piste cyclable actuelle qui traverse le parc, engazonnement de la prairie.
- Réalisation des voiries principales, secondaires et des cheminements piétons le long des voiries.
- La desserte de la ZAC est assurée par une boucle en sens unique qui se retrouve interrompue lors de la première phase. Par conséquent, la phase 1 intègre la réalisation d'aménagements provisoires sur une partie de la voie principale en phase 1 pour permettre un double sens de circulation pendant les travaux, et recréer une voirie à sens unique à la fin des travaux de la phase 2.

La deuxième phase (Phase 2) sera localisée dans le quart Nord-Est de la ZAC. Elle intègre :

- La finalisation du parc urbain : réalisation des autres plantations, création des autres allées, pose du mobilier urbain.
- Remise à sens unique de la voie principale entourant le parc.

Calendrier prévisionnel

Phase 1 :

- 2017-2019 : démarches d'études de maîtrise d'œuvre et d'acquisitions foncières
- Commercialisation des lots pour la réalisation des logements et équipements, étalée dans la période 2019-2021.
- 2020 : travaux

Phase 2 :

- 2021 : démarches d'études de maîtrise d'œuvre et d'acquisitions foncières
- Commercialisation des lots pour la réalisation des logements et équipements, étalée dans la période 2022-2026.
- 2022 : travaux

Le phasage définitif et l'étalement le temps des tranches de travaux dépendront des acquisitions foncières, des perspectives de commercialisation ainsi que des opérations de fouilles archéologiques préventives pouvant être rendues nécessaires. Il s'agira de pouvoir adapter le rythme de développement du projet à l'actualisation des besoins de la commune, notamment au regard des projets en cours ou projetés sur la Commune.

Bilan d'aménagement de la ZAC du Champ Prieur

Périmètre du secteur d'aménagement :

- Surface de 12,8 ha
- Secteur d'aménagement à vocation résidentiel
- Nombre de logements prévus : 255 pour environ 42 500 m² de surface de plancher.

Le tableau ci-après présente, de manière détaillée, le bilan prévisionnel global de l'opération ainsi qu'une simulation aux ratios des bilan de chaque phase de travaux.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220930-66_22-DE

Commune de SEMOY ZAC du Champ Prieur				BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT)			
06-09-2022 avec fouilles archéologiques			255 logements				
DÉPENSES PREVISIONNELLES			RECETTES PREVISIONNELLES				
			LOGEMENTS EN ACCESSION				
	1ère phase	2ème phase	TOTAL prévisionnel		1ère phase	2ème phase	TOTAL
ACQUISITIONS FONCIERES	1577,2	949,1	2 526,3	GRANDES PARCELLES / environ 550 m² en moyenne	2781,1	702,0	3 483,1
* Charges foncières	1404,1	514,9	1919,0	nombre	31	9	40
* Frais de notaire	80,1	36,0	116,1	prix unitaire HT moyen (98 900 € TTC)	89,7	78	87,1
* Provision pour indemnités de portage EPFL	55,0	45,0	100,0				
* Provision pour clôtures	35,0	25,0	60,0				
* Généraliste	3,0	3,2	6,2	TERRAINS A BATIR DENSES / 425 m² en moyenne	2693,7	1063,0	3 756,7
* Fouilles phase 2 (hypothèse 6 300 m² à 52€/m²) - à confirmer selon options, actualisations et avis SRA		325,0	325,0	terrains traditionnels	29	13	42
				prix unitaire HT moyen (83 800 € TTC)	64,1	71,0	64,2
				terrains sur cours	12	2	14
				prix unitaire HT moyen (82 800 € TTC)	69,6	70,0	69,6
TAXES - REDEVANCES - FRAIS DIVERS	67,5	10,0	77,5				
* Taxe foncière	26,0	10,0	36,0				
* Redevance pour l'Archéologie Préventive (RAP)	41,5		41,5				
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT	2904,3	1910,3	4 814,6	LOGEMENTS COLLECTIFS	460,0	600,9	1 060,9
* Travaux Voirie Réseaux Divers (VRD), mise en lumière	2335,0	1360,0	3 695,0	nombre de logements (58 m² par logement)	22	37	59
* Espaces verts - parc urbain - mobilier - entretien 10 ans	270,0	330,0	600,0	Surface de Plancher (SdP) constructible	1276	2146	
* Travaux divers - raccordements concessionnaires	270,0	100,0	370,0	€/m²sdp	361	280	
* Options mairie	89,3	63,0	152,3				
... pavés béton perméables (accès véhicule)	21,0	6,0	27,0				
... pavage perméable à hauteur de 23% sur cours et hameaux	29,3	42,0	71,3				
... plantation d'arbres sur le 2ème côté de la voirie (noue)	39,0	15,0	54,0				
* Surcoût pôle santé		57,3	57,3				
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	524,5	443,2	967,7	PETITS TERRAINS A BATIR PROMOTEURS / 200 m² en moyenne			962,0
Participation en numéraire pour la requalification de la place F. Millerrand		100,0	100,0	dont 17 bégulnage en phase 2			962
Participation en travaux (viabilisation ilot(s) Commune)	30,0		30,0	nombre			26
Participation en numéraire	261,5	433,2	714,7	prix unitaire HT moyen			37
* Coffinement fouilles phase 2 (à confirmer hors options et actualisations)		-75,0	-75,0				
* Participation équilibre pôle santé		-35,0	-35,0				
Participation par rétrocession de foncier à Teuro symbolique	233,0		233,0				
HONORAIRES EQUIPE FLURIDISCIPLINAIRE	559,8	162,0	715,8	SURFACE COMMERCIALE		346	346,0
* Bureau d'Etudes Techniques VRD	80,0	40,0	120,0	2 terrains à bâtir professionnels de santé (400 m² moyen)		190	190,0
* Urbaniste - Paysagiste - Architecte - visas PC	210,0	60,0	270,0	Parcelle pôle santé communal à céder (780 m² environ)		156	156,0
* Concours ilots	6,0		6,0				
* Géomètre	75,0	35,0	110,0				
* Bureau d'études en charge du projet de surface commerciale	10,0		10,0	RESERVE FONCIERE POUR EQUIPEMENT - un ou plusieurs ilots(s)			0,0
* Assistant à Maîtrise d'Ouvrage	60,0	10,0	70,0	Env. 2500 m² rétrocédés à la commune de Semoy à Teuro symbolique			
* Partenaire "concertation publique"	30,0		30,0				
* Etudes diverses (étude d'impact, loi sur l'eau, études de sol, lumière)	45,4	8,0	53,4				
* Coordonnateur de sécurité	25,0	9,0	34,0				
* Etudes à racheter à la Commune de Semoy	18,2		18,2				
ALEAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	145,2	95,5	240,7	LOGEMENTS LOCALITIFS SOCIAUX			
* Aléas travaux et honoraires (5% du montant des travaux)	145,2	95,5	240,7	PETITS TERRAINS A BATIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES (MIG) / 200 m² en moyenne, dont PSLA	792	544	1 336,0
				nombre	22	17	39
				prix unitaire HT	36	32	32,0
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	427,5	259,7	687,1	LOGEMENTS INTERMEDIAIRES	165	165,0	165,0
* Assurances	60,0	30,0	90,0	nombre de logements (75 m² par logement)		10	10
* Honoraires de montage et de suivi (5% CA HT)	367,5	229,7	597,1	Surface de Plancher (SdP) constructible		750	
				€/m²sdp		220	
FRAIS COMMERCIAUX	349,0	208,7	577,7	LOGEMENTS COLLECTIFS PSLA			
* Budget communication/marketing/publicité	75,0	25,0	100,0	nombre de logements (60 m² par logement)			
* Honoraires de commercialisation (4% du CA HT)	294,0	183,7	477,7	600 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible			
FRAIS BANCAIRES	367,5	229,7	597,1	LOGEMENTS COLLECTIFS dont 20 INTERGENERATIONNELS (BEGUNAGE)	388	0	388,0
* Frais financiers (5% du CA HT)	367,5	229,7	597,1	nombre de logements (60 m² par logement)	24		24
				Surface de Plancher (SdP) constructible	2093	0	2 093,0
				€/m²sdp	185		185,4
TOTAL DÉPENSES	6 942,5	4 268,2	11 204,7	Recettes exceptionnelles			
				FNAP (fouilles phase 2 : hypothèse 96% de la sdp éligible)		156	156,0
				Visa pc modificatifs	2		2,0
				Terrain rétrocédé à la commune	233		233,0
				Terrain en ODF		54,3	54,3
				Nbre	1		1
RÉSULTAT AMENAGEUR AVANT IMPOT	407,3	325,0	738,3	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	140	115	255
	5,54%	7,08%	6,18%				
TOTAL DÉPENSES	7 349,8	4 593,2	11 943,0	TOTAL RECETTES	7 349,8	4 593,2	11 943,0

Calcul de la convention de participation

L'article L311-4 du Code de l'Urbanisme dispose « Lorsqu'une construction est édifée 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 et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir ».

Pour faire face aux différentes situations particulières qui pourront se présenter, il est inscrit une base de calcul selon l'hypothèse suivante:

- Le propriétaire conserve son foncier (coût du foncier déduit) ;
- Les travaux internes du macro-lot sont réalisés par l'aménageur ;
- *In fine*, le montant de la participation devra déduire les travaux pris en charge par le macrolotisseur sur le périmètre de son opération.

Calcul du montant prévisionnel de la participation :

Poste de dépense	Budget prévisionnel de la ZAC	
Travaux de viabilisation et d'aménagement	4452,30	K€ HT
Participation aux équipements publics	844,70	K€ HT
Honoraires équipe pluridisciplinaire	607,20	K€ HT
Frais bancaires	535,29	K€ HT
Total des dépenses considérées	6439,49	K€ HT
Surface de plancher autorisée	42500	m ²
Montant de la participation brute	151,52	€HT/m ² de surface de plancher

Participation financière aux équipements

En référence à l'alinéa 5 de l'article L331-7 du Code de l'urbanisme, les constructions à l'intérieur de la ZAC du Champ Prieur sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement : « 5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. »

L'opération d'aménagement du Champ Prieur a pour objectif de répondre aux besoins de développement de la commune de Semoy en cœur de bourg, ainsi qu'au renforcement de son offre commerciale et en équipements publics.

Il est prévu dans le traité de concession que soit mise à la charge du concessionnaire de la ZAC une participation au renforcement ou à la création d'équipements induits par le nouveau quartier. Cette participation permettra à la collectivité de répondre aux besoins des usagers et habitants de la ZAC et de favoriser l'animation du quartier.

Le calcul des participations est réglementé par l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme : « 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 l'opération, trois catégories d'équipements sont à créer ou à renforcer :

- Equipements éducatifs : aménagement de l'école et de la structure petite enfance situées hors de la ZAC du Champ Prieur.
- Equipements publics et de loisirs, notamment situés sur la ZAC du Champ Prieur.
- Rénovation du centre-bourg et des abords de la ZAC.

Aucun de ces équipements n'est destiné exclusivement aux seuls habitants de la ZAC. Ils bénéficieront à l'ensemble de la population communale. Par conséquent, les futurs habitants de la ZAC participeront au financement de ces équipements dans la limite du pourcentage qu'ils représentent sur la population communale.

La population de Semoy étant, au 1/1/2019, de 3 156 habitants et la ZAC du Champ Prieur devant accueillir environ 638 habitants, les nouveaux habitants de la ZAC représenteront 20% des habitants de Semoy.

Ce pourcentage est retenu pour calculer le montant de la participation.

En outre, une enveloppe est prévue afin de participer aux travaux de requalification de la Place François Mitterrand qui seront réalisés par la Ville de Semoy dans les prochaines années.

Le montant de la participation en numéraire aux équipements figurant au Traité de concession se monte à 967 700 € HT répartis comme suit :

- 604 700 € HT au titre des équipements publics à réaliser ou à renforcer par la commune du fait des nouveaux besoins générés par l'opération d'aménagement.
- 233 000 € HT au titre de valorisation de la cession à l'euro symbolique d'une parcelle de réserve pour équipement public acquise dans le cadre de la ZAC

- 30 000 € HT au titre de la viabilisation de cette parcelle pour réserve pour un équipement public à définir
- 100 000 € HT au titre d'une participation à la requalification de la place François Mitterrand.

Nature		% retenu	Montant de la participation
Total participation à verser			967 700 €
Equipements publics de la ZAC	Par exemple : équipement d'éducation à la biodiversité, pôle santé	20%	214 700,00 €
Equipements éducatifs	Aménagement de l'école et de la structure petite enfance	20%	190 000,00 €
Equipements sportifs et de loisirs	A définir	20%	100 000,00 €
Rénovation du centre-bourg et des abords de la ZAC	A définir	20%	100 000,00 €
Requalification place François Mitterrand		Forfaitaire	100 000,00 €
Valorisation de la parcelle cédée à l'euro symbolique à la commune (réserve pour équipement public)		Charge foncière	233 000,00 €
Viabilisation de la parcelle cédée à l'euro symbolique à la commune (réserve pour équipement public)		Forfaitaire	30 000,00 €

L'affectation de cette participation sera versée par phase :

- Phase 1 : 524 500 € HT
- Phase 2 : 443 200 € HT