

REGISTRE DES DELIBERATIONS  
du CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2022



Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	19
Pouvoirs :	4
Ont voté :	
Pour	19
Contre	
Abstention	4

L'an deux mille vingt-deux, le vendredi trente septembre, 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 : 23 septembre 2022**

**Présents :**

Laurent BAUDE – Patricia BLANC – Jean-Louis FERRIER – Sana CHENET-CHELDA – Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Philippe RINGUET – Elisabeth GUYEYTE – Olivier MORAND – Rabah LOUCIF – Francis RODRIGUES – Stéphanie DARDEAU – Linda LOISEL – Christelle LEGENDRE – Amandine LOUIS – Hugo LEMAITRE – Robert FENNINGER – Martine AIME – Laurent BAUCHET

**Absents excusés :** Christophe SARRE – Jean-Paul LEGAL – Nathalie RODRIGUES – Stéphanie HOUDAS

**Pouvoirs :**

Christophe SARRE a donné pouvoir à Laurent BAUDE  
Jean-Paul LEGAL a donné pouvoir à Patricia BLANC  
Nathalie RODRIGUES a donné pouvoir à Francis RODRIGUES  
Stéphanie HOUDAS a donné pouvoir à Martine AIME

**Secrétaire de séance :** Philippe RINGUET

## **66/22 – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU CHAMP PRIEUR – MODIFICATION N°3 DU DOSSIER DE RÉALISATION**

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération en date du 30 juin 2017, le Conseil Municipal de Semoy a décidé de retenir la société Nexity Foncier Conseil comme aménageur-concessionnaire de la ZAC du Champ Prieur et a autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession.

Le 28 septembre 2017, la Commune de Semoy et le concessionnaire ont procédé à la signature du traité de concession.

Conformément à ses missions inscrites au traité de concession, l'aménageur a réalisé les études nécessaires à la création et à la réalisation de la ZAC.

L'article 33.2 du traité de concession prévoit que les éléments techniques, financiers et qualitatifs des futurs aménagements (schéma de composition, pièces contractuelles et référentiel d'aménagement) ainsi que le planning prévisionnel, seront incorporés par avenant dans le présent Traité après approbation des dossiers de création et de réalisation par le Conseil municipal.

Le dossier de création de la ZAC du Champ Prieur a été approuvé par le Conseil municipal le 6 mai 2019. Le Programme des Équipements de la zone ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC ont quant à eux été approuvés par le Conseil municipal du 8 octobre 2019. Un modificatif n°1 du Traité de Concession a été approuvé par le Conseil Municipal de Semoy à la même date. Enfin, un modificatif n°2 du Traité de Concession a été approuvé par le Conseil Municipal de Semoy le 15 décembre 2020.

Concernant le dossier de réalisation, un modificatif n°1 a été approuvé le 25 septembre 2020 et un modificatif n°2 le 26 mars 2021. Depuis, cette date, il a été nécessaire de procéder à certaines modifications significatives du dossier de réalisation qu'il convient à présent de délibérer :

- **En phase 1 :**
  - Actualisation de l'ilot 1 : contours de l'ilot modifiés pour tenir compte de l'accès viaire aux lots situés au nord, préservation d'une continuité piétonne depuis la rue Maurice Genevoix 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 du logement locatif social en maisons individuelles groupées uniquement
  
- **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.

Il est donc désormais nécessaire de procéder à une actualisation du dossier de réalisation par un modificatif n°3.

**Ceci étant exposé,**

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,**

**Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-16 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,**

**Vu la délibération n° 92/16 du 4 novembre 2016 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux et les objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme ainsi que l'économie générale du projet, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,**

**Vu le traité de concession relatif à la ZAC du Champ Prieur signé le 28 septembre 2017,**

**Vu la délibération n° 70/17 du 30 juin 2017 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Nexity Foncier Conseil en qualité d'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur,**

**Vu la délibération n° 40/18 du 23 mars 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur,**

**Vu le courrier en date du 27 mars 2019 informant de l'absence d'observations de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet,**

**Vu la délibération n°55/19 en date du 6 mai 2019 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact,**

**Vu la délibération n° 56/19 en date du 6 mai 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Champ Prieur,**

**Vu la délibération n° 81/19 du 8 octobre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC du Champ Prieur et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales ainsi que le plan réglementaire parcellaire,**

**Vu la délibération n°82/19 du 8 octobre 2019 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°1 du Traité de Concession de la ZAC du Champ Prieur,**

**Vu la délibération n°83/20 du 25 septembre 2020 portant sur la modification n°1 Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales ainsi que le plan réglementaire parcellaire.**

**Vu la délibération n°104/20 du 15 décembre 2020 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°2 du Traité de Concession de la ZAC du Champ Prieur,**

**Vu la délibération n°68/21 du 26 mars 2021 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le modificatif n°2 du Dossier de réalisation de la ZAC du Champ Prieur,**

**Vu la délibération n°2022-04-07-COM-12 du 7 avril 2022 par laquelle le Conseil Métropolitain d'Orléans Métropole a approuvé le Plan local d'Urbanisme Métropolitain.**

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (4 abstentions) :**

- **D'APPROUVER le modificatif n°3 du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur à travers sa note de présentation, le Programme des Equipements Publics (plans annexés), le Programme Global des Constructions et les Modalités Prévisionnelles de Financements et son plan réglementaire;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire à rendre ledit dossier de réalisation modificatif consultable sur le site internet communal ainsi qu'en mairie, afin d'en assurer la communication au public ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Fait à Semoy, le 30 septembre 2022

Le Maire,

Le secrétaire de séance,

Laurent BAUDE

Philippe RINGUET



Envoi et réception en préfecture le :

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