

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 GUEYTE – 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

67/22 – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU CHAMP PRIEUR – APPROBATION DU CCCT (ILOTS PHASES 1 ET 2 ET TERRAINS A BATIR PHASE 2) ET DE LA MODIFICATION N°2 DU CPAUPE

Monsieur le Maire précise que, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) définit les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Il indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le CCCT est accompagné d'une annexe : le « Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales » (CPAUPE) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Ces deux documents sont annexés à chaque acte de vente ; les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC. Ils ont été approuvés par la délibération n°81/19 du 8 octobre 2019 modifiée par la délibération n°83/20 du 25 septembre 2020.

Il est indiqué que des nouveaux Cahier des Charges de Cession de Terrains doivent être établis afin de tenir compte des éléments suivants :

- Approbation du PLUm par le Conseil Métropolitain d'Orléans Métropole le 7 avril 2022.
- Mise à jour des provisions pour dégradation pour les terrains à bâtir ainsi que pour les ilots.
- Reformulation des obligations des acquéreurs en matière de visa-pc auprès de l'architecte conseil de la ZAC (terrains à bâtir) ou de la présentation des projets sur les ilots auprès de la Ville de Semoy, de l'aménageur et de l'architecte conseil de la ZAC
- Mise à jour des notaires intervenant sur les cessions.

Concernant le CPAUPE, l'élaboration des projets de la phase 1 a permis d'identifier des évolutions nécessaires du CPAUPE pour la phase 2. Par ailleurs, le CPAUPE a évolué afin de tenir compte des projets sur les ilots de la phase 1 ainsi que de l'évolution du dossier de réalisation prévoyant notamment la création d'un pôle santé sur la phase 2 à la place de terrains à bâtir.

Il s'agit en particulier des points suivants :

- Mise à jour des plans afin de tenir compte du modificatif n°3 du dossier de réalisation approuvé par le Conseil Municipal de Semoy le 30 septembre 2022.
- Précision de prescriptions architecturales générales pour les différents types de logements.
- Interdiction des piscines.
- Précision de l'interdiction des toitures terrasses accessibles pour les habitations individuelles et celles sur cour.
- Précision sur les matériaux des accessoires de toitures.
- Précision sur les enduits de façade.
- Précisions sur les clôtures.
- Intégration des règles du PLUm en matière de stationnement par logement et gestion des déchets.
- Précisions sur les revêtements des terrasses.
- Précisions sur les abris de jardins et composteurs.
- Précisions sur les plantations en clôtures.
- Adaptation de la gestion des eaux pluviales pour les ilots du pôle santé.
- Rappel des obligations en matière de Réglementation Environnementale 2020.

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 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° 83/20 du 25 septembre 2020 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le modificatif n°1 du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales de la ZAC du Champ Prieur,

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.

Vu la délibération n°66/22 du 30 septembre 2022 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le modificatif n°3 du Dossier de réalisation de la ZAC du Champ Prieur.

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

- **D'APPROUVER les Cahiers des Charges de Cession de Terrains pour les ilots phase 1, les ilots phase 2 et les terrains à bâtir phase 2.**
- **D'APPROUVER le modificatif n°2 du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur la ZAC du Champ Prieur ;**
- **D'ASSURER la communication au public du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales de la ZAC du Champ Prieur ainsi modifié en le rendant consultable sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.**
- **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

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

68/22 – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU CHAMP PRIEUR – APPROBATION DE L'AVENANT N°3 DU TRAITÉ DE CONCESSION DE LA ZAC

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 25 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.

L'article 33.3 du traité de concession prévoit en outre que ce dernier peut faire l'objet d'avenant pour les motifs suivants :

- Modification substantielle du programme de construction, ayant une incidence équivalente sur l'équilibre économique de l'opération,
- Découverte de contraintes archéologiques contrariant les délais de réalisation de l'opération d'aménagement ou affectant son équilibre économique,

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 et un modificatif n°2 le 15 décembre 2020.