Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

Semoy

REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le lundi vingt-huit 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. Christophe SARRE, Maire.
Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23
Date de la convocation du Conseil Municipal : 22 septembre 2026
Présents : Christophe SARRE – Laetitia MAZINGUE – Frédéric BARBIER – Caroline ORSAT LE FLOCH – Michel MIREUX – Kawther EL MAADANI – Francis RODRIGUES – Marion COULOMB – Frédéric DELPY – Stéphanie HOUDAS – Jocelyn LANGER – Nathalie TRUMEAU – Catherine DEPONT – Nathalie JOURDAIN – Ouidad ESSABI ABOUCHDAK
Absents excusés : Robert FENNINGER – Paul DOS SANTOS – Jean-Luc INDIENNA – Chahrazede BENKOU-NAVARRO – Nicolas DUBREUIL
Absents : Philippe RINGUET – Linda LOISEL – Jean-Louis FERRIER
Pouvoirs :
Robert FENNINGER a donné pouvoir à Christophe SARRE
Paul DOS SANTOS a donné pouvoir à Laetitia MAZINGUE
Jean-Luc INDIENNA a donné pouvoir à Frédéric DELPY
Nicolas DUBREUIL a donné pouvoir à Marion COULOMB
Secrétaire de séance : Frédéric BARBIER

Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	15
Pouvoirs :	4
Ont voté :	
Pour	17
Contre	
Abstention	2

96/26 – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU CHAMP PRIEUR – APPROBATION DE L'AVENANT N°4 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 avenant n°1 au traité de concession a été approuvé par le Conseil Municipal à la même date.

Un avenant n°2 au traité de concession a ensuite été approuvé le 15 décembre 2020.

Enfin, par délibération n°68/22 du 30 septembre 2022, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°3 au traité de concession afin de prendre en compte les évolutions de la programmation et du plan de

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

composition, les modalités de financement des fouilles d'archéologie préventive prescrites sur la phase 2 ainsi que les modalités de financement des équipements publics et de santé.

À présent, un avenant n°4 au traité de concession est nécessaire afin de tenir compte :

- de l'évolution de la programmation de la ZAC , de la modification du programme prévisionnel de constructions et du plan de composition approuvées par le Conseil Municipal du 30 septembre 2022, conformément à l'article 33.2 du Traité de Concession initiale ;
- de l'évolution des modalités relatives à la réserve foncière destinée aux équipements publics conformément à l'article 33.3 du Traité de Concession ;
- de la modification du montant et des modalités de versement de la participation financière de l'aménageur conformément à l'article 33.3 du Traité de Concession ;
- de l'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération conformément à l'article 33.2 du Traité de Concession ;

Ce dernier a pour objet de modifier et/ou compléter la rédaction de certains articles du traité de concession ainsi que de mettre à jour ses annexes, afin de prendre en compte et d'intégrer au contrat les dispositions programmatiques, foncières et financières issues des présentes.

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.311-6 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 25 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 au traité de concession 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 au traité de concession de la ZAC du Champ Prieur ;

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

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 l'arrêté préfectoral n°22/0403 du 13 juin 2022 modifié par l'arrêté n°22/0466 du 24 juin 2022 portant prescription d'une fouille d'archéologie préventive sur la phase 2 de la ZAC du Champ Prieur à Semoy ;
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 ;
Vu la délibération n°68/22 du 30 septembre 2022 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°3 au traité de concession de la ZAC du Champ Prieur ;
Vu le projet d'avenant n°4 au traité de concession ;
Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme, Travaux en date du 17 septembre 2026 ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (2 abstentions) :

- **D'APPROUVER l'avenant n°4 au traité de concession de la ZAC du Champ Prieur, joint à la présente délibération ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer l'avenant n°4 au traité de concession relatif à la ZAC du Champ Prieur ;**
- **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 28 septembre 2026

Le président de séance,
Christophe SARRE
Maire

MAIRIE DE SEMOY (LOIRET)

Le secrétaire de séance,
Frédéric BARBIER
Conseiller municipal

Transmission au contrôle de légalité le : 01 OCT. 2026

Publication numérique le : 01 OCT. 2026

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

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

COMMUNE DE SEMOY

ZAC « Le Champ Prieur »

AVENANT N°4

Version du 15/9/2026

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

Entre d'une part :

La Commune de Semoy, représentée par Monsieur Christophe SARRE, son Maire en exercice, habilité à cet effet par délibération du conseil Municipal en date du 28 septembre 2026.

Ci-après dénommée la Commune de Semoy ou le Concédant ;

Et d'autre part :

La société FONCIER CONSEIL SNC, société en Nom Collectif au capital de 5 100 000 €, dont le siège social est 67 rue Arago, CS 70058, 93585 Saint-Ouen-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 732 014 964 RCS Bobigny.

Représentée par Monsieur Pascal CHAIGNEAU, Directeur Général Adjoint Centre Poitou, Nexity Foncier Conseil Centre, interlocuteur principal et permanent de la Ville ayant reçu pouvoir aux fins des présentes de Monsieur Amaury VALLE,

Amaury VALLE, domicilié professionnellement 12 rue Jacques Petitjean, TOURS (37000), ayant tous pouvoirs à l'effet d'agir au nom et pour le compte de la société dénommée FONCIER CONSEIL, société en Nom Collectif au capital de 5 100 000 €, dont le siège social est 67 rue Arago, CS 70058, 93585 Saint-Ouen-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 732 014 964 RCS Bobigny,

Aux termes d'une délégation de signature qui lui a été consentie par Monsieur Roch ANGELOTTI, agissant en qualité de Gérant de la société NEXITY REGIONS 13, Société en Nom Collectif au capital de 100 000€, dont le siège social est 67 rue Arago, CS 70058, 93585 Saint-Ouen-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 795 338 425 RCS Bobigny, fonction à laquelle il a été nommé par décision unanime des associés en date du 15 janvier 2026. Ladite Société NEXITY REGIONS 13 agissant elle-même en qualité de gérant de la société FONCIER CONSEIL,

Ci-après dénommé l'Aménageur ou le Concessionnaire.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

Préambule

a) Historique de l'exécution du contrat

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 lequel a été transmis au contrôle de légalité et notifié au concessionnaire le 28.09.2017.

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, seraient 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 avenant n°1 du Traité de Concession a en conséquence été approuvé par le Conseil Municipal de Semoy à la même date et signé en date du 11.10.2019 aux fins d'intégration des éléments qui précèdent au dispositif contractuel.

Le 15 décembre 2020, un avenant n° 2 au Traité de Concession a été délibéré afin de tenir compte d'une emprise foncière nouvelle au nord, intégrée en phase 1 pour une réserve pour équipement public, et une modification du phasage du versement de la participation. Un avenant n°2 a en conséquence été régularisé entre les parties en date du 15.12.2020.

Un avenant n°3 au Traité de concession a ensuite été régularisé en date du 15 novembre 2022 afin de tenir compte :

- Des évolutions de la programmation et du plan de composition approuvées par le Conseil Municipal du 30 septembre 2022, conformément à l'article 33.2 du Traité de Concession initial.
- Des modalités de financement des fouilles d'archéologie préventives prescrites par arrêté préfectoral le 13 juin 2022 sur la phase 2, conformément à l'article 33.3 du Traité de Concession ;

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

- Des modalités de financements des équipements publics et de santé, prévus sur la phase 2 de la ZAC, conformément à l'article 33.3 du Traité de Concession.

b) Les nouvelles évolutions du traité de concession d'aménagement

Depuis la conclusion de l'avenant n°3, les parties ont été confrontées à un certain nombre de difficultés qui ont contrarié la bonne exécution du traité de concession.

Une situation conflictuelle est née **entre les parties** de la conjonction de l'ensemble de ces difficultés situation conflictuelle qui a donné lieu à un accord transactionnel régularisé entre les parties en date du XX XX 2026

Cet accord transactionnel a acté de la modification de certaines clauses du contrat de concession.

Tel est l'objet du présent avenant n°4 au Traité de concession qui vient ainsi entériner les modifications actées au titre du protocole transactionnel susvisé.

Ceci ayant été rappelé, il a été convenu de ce qui suit.

Article 1 : Objet

Le présent avenant au traité de concession d'aménagement a pour objet d'entériner les modifications actées dans le cadre du protocole transactionnel visé en préambule.

Article 2 – Modification de la participation financière de l'aménageur :

L'article 1 du traité de concession met à la charge du concessionnaire la constitution au profit de la commune d'une réserve foncière de 5 000 m2 destinée à recevoir un équipement public.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

Compte tenu de la programmation retenue, il s'est avéré que le foncier disponible dans la ZAC était insuffisant pour permettre au concessionnaire de répondre à cet engagement de l'Aménageur au titre du Traité de Concession.

La commune est disposée à renoncer à cette exigence contractuelle en contrepartie de l'engagement du concessionnaire de revaloriser sa participation financière.

Cette revalorisation sera opérée au bénéfice de la commune sur la base du prix moyen des acquisitions foncières du concessionnaire soit 14 € HT/ m² appliquées aux 5 000 m², soit 70 000€ (soixante-dix mille euros).

En conséquence le montant de la participation financière de l'aménageur au sens de l'article 25, tel que modifié par les avenants n°1, n°2 et n°3 est majoré de 70 000 € (soixante dix mille euros). .

La somme de 70 000 €, affectée à la phase n° 2 du bilan de la ZAC, sera versée à la commune dans les trois mois de la signature des présentes, sur émission d'un titre de recette correspondant au montant considéré.

Article 3 : - Modification de l'article 01 du traité de concession « Objet du Traité »

Les accords trouvés entre les parties au titre du protocole transactionnel impliquent une reformulation des stipulations programmatiques de l'article 1 du Traité de Concession modifié par les avenants précédents.

Il en résulte que les ambitions programmatiques du traité de concession, telles que décrites dans son article 1er sont désormais les suivantes :

- Un programme de 257 logements répartis comme suit :
    - 46% de terrains à bâtir de superficies variant de 150 à 600m² environ pour des maisons individuelles.
    - 18% de maisons individuelles groupées social
    - 32% de petits collectifs
    - 4% d'habitats intermédiaires

La totalité des maisons individuelles est en accession libre.

100% des logements intermédiaires seront des logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

Cela permet donc de réaliser près de 30% de logement social sur l'ensemble de la ZAC.

- En complément le programme prévoit :
    - une offre en matière d'équipement de santé de proximité en RDC de l'ilot 1 en phase 1 sur 250 m² de surface de plancher environ.
    - une réserve foncière de l'ordre de 2000 m² sur un site cédé à l'euro symbolique à la commune (formée des parcelles AE 67, 68, 71, 73, 580, 582 et 1088) en vue de l'implantation par elle d'équipements publics dont elle sera directement ou indirectement maître d'ouvrage
    - Un parc urbain paysager d'environ 2Ha au cœur du quartier

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.

Le présent avenant propose un programme de constructions qui s'inscrit dans la variante du traité initial, réparties comme suit :

- 117 terrains à bâtir d'une surface moyenne de 450 m² environ, dont 15 maisons sur cours et 14 lots innovants.
- 48 maisons individuelles groupées destinées à du logement locatif social
- 58 logements collectifs destinés à de l'accession ou du locatif
- 24 logements collectifs destinés à du logement locatif social dont 20 en béguinage.
- 10 logements intermédiaires destinés à du logement locatif social

Pour le surplus, l'article 1er du traité de concession reste inchangé.

Article 4 : Modification de l'article 25 du Traité de concession « Participation de l'Aménageur »

Les accords trouvés entre les parties au titre du protocole transactionnel ont abouti à un recalage du montant de la participation de l'aménageur. Il sera versé à ce titre en numéraire à la commune la somme de 774 700 €.

Le versement de cette somme est réparti comme suit :

- Phase 1 : 261 500 € (déjà versés à ce jour)

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

- Phase 2 : 343 200 € après perception du prix de l'ensemble des lots individuels de la phase 2.
- 70 K€ au titre et selon les modalités de l'article 2 ci-dessus.
- 100 000 € à verser par l'aménageur pour financer la requalification de la place F Mitterrand par la Ville prévue au TCA ; cette somme sera versée en totalité ou au fur et à mesure par l'aménageur à la Ville sur présentation d'un titre de recette, sur justification de l'ordre de Service de tout ou partie du montant de travaux.

Le montant de la participation financière de l'aménageur ne sera pas revalorisé en fonction de l'évolution du nombre de logements au-delà du seuil de 245 logements.

Documents annexés à l'avenant n°4

Le présent avenant n°4 au traité de concession est accompagné des annexes suivantes :

- Annexe 1 : Rédaction des articles du traité de concession issu du présent avenant.
- Annexe 2 : Bilan financier global par tranches actualisé.

Fait à Semoy, le …..

En trois (3) exemplaires originaux.

Pour la commune de Semoy

Le Maire, Christophe SARRE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

Pour la société Nexity Foncier Conseil SNC

Le Directeur Général Adjoint Poitou Centre, Pascal CHAIGNEAU

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

Annexe 1

Rédaction des articles du traité de concession issue du présent avenant

ARTICLE 1 – OBJET DU TRAITE

Le présent traité de concession d'aménagement a pour objet l'étude, la création et la réalisation, sur la base des objectifs du concédant précisés dans le cahier des charges de consultation et le préambule du présent traité, de l'opération d'aménagement dite ZAC « Le Champ Prieur » sur la commune de Semoy.

Les bases générales de cette opération d'aménagement sont définies par :

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2011, dont la révision générale a été prescrite le 19 septembre 2014, a été arrêté par le Conseil Municipal le 23 mars 2017 et approuvé par le conseil métropolitain le 22 février 2018. Un projet de modification du PLU afin de tenir compte du projet urbain de la ZAC et de son périmètre, a fait l'objet d'un arrêté métropolitain le 24 juin 2019.

Les conclusions des études de faisabilité, énoncées dans le cahier des charges de consultation;

Le cahier des charges de la consultation d'aménageurs ;

Le bilan financier prévisionnel approuvé par la Commune et annexé au présent traité.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé par le Conseil Métropolitain d'Orléans Métropole le 7 avril 2022 et classant le périmètre de la ZAC du Champ Prieur en zone 1AU-M-D.

Le périmètre de la ZAC, approuvé par délibération du 4 novembre 2016 et modifié par le dossier de création approuvé par délibération le 6 mai 2019, porte sur une superficie totale de 12,8 hectares, dont 11,4 hectares classés en zone 1AU-M-D au PLUm qui représente l'aire d'extension directe du centre-ville de Semoy, sur le secteur du Champ Prieur, à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services ou commerces nécessaires au bon

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

fonctionnement de la commune. En outre, via l'OAP du PLUm, il intègre la place François Mitterrand afin de permettre le lien fonctionnel entre celle-ci et le futur quartier.

L'aménagement et l'équipement de la zone comprennent les équipements publics de toute natures nécessaires à la réalisation du programme prévisionnel suivant :

- Un programme de 257 logements répartis comme suit :
    - 46% de terrains à bâtir de superficies variant de 150 à 600m² environ pour des maisons individuelles.
    - 18% de maisons individuelles groupées social
    - 32% de petits collectifs
    - 4% d'habitats intermédiaires

La totalité des maisons individuelles est en accession libre.

100% des logements intermédiaires seront des logements sociaux.

Cela permet donc de réaliser près de 30% de logement social sur l'ensemble de la ZAC.

- En complément le programme prévoit :
    - une offre en matière d'équipement de santé de proximité en RDC de l'ilot 1 en phase 1 sur 250 m² de surface de plancher environ.
    - une réserve foncière de l'ordre de 2000 m² sur un site cédé à l'euro symbolique à la commune (formée des parcelles AE 67, 68, 71, 73, 580, 582 et 1088) en vue de l'implantation par elle d'équipements publics dont elle sera directement ou indirectement maître d'ouvrage
    - Un parc urbain paysager d'environ 2Ha au cœur du quartier

L'aménagement et l'équipement de la zone comprennent des constructions de logements, commerce, et équipements publics de toutes natures nécessaires au fonctionnement de la zone et du centre-ville pour une surface de plancher globale d'environ 42 500 m².

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.

Le présent avenant propose un programme de constructions qui s'inscrit dans la variante du traité initial, réparties comme suit :

- 117 terrains à bâtir d'une surface moyenne de 450 m² environ, dont 15 maisons sur cours et 14 lots innovants.
- 48 maisons individuelles groupées destinées à du logement locatif social
- 58 logements collectifs destinés à de l'accession ou du locatif

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

- 24 logements collectifs destinés à du logement locatif social dont 20 en béguinage.
- 10 logements intermédiaires destinés à du logement locatif social

Quel que soit le programme de construction retenu, cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement.

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire assurera la réalisation des études permettant d'élaborer les dossiers de création et de réalisation de la ZAC, puis la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

ANNEXES : Les pièces annexées au présent traité après mention constituent avec ce dernier des documents contractuels. En cas de contradiction des documents, l'ordre de priorité est le suivant : le présent Traité, les annexes.

ARTICLE 25 - Participation de l'Aménageur

Conformément aux dispositions des articles L.311-4, L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur participe au coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

L'Aménageur participera globalement à hauteur de 774 700 € (programme en variante/257 logements) au titre des équipements à réaliser ou à renforcer par la commune du fait des nouveaux besoins générés par l'opération d'aménagement. Ces derniers seront précisés par avenant au traité de concession, concomitamment à l'approbation du dossier de réalisation.

L'affectation de cette participation en numéraire est la suivante :

- Equipements publics de la ZAC (Par exemple : équipement d'éducation à la biodiversité, espace santé) : 284 700 €

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

- Equipements éducatif (Aménagement de l'école et de la structure petite enfance) : 190 000 €

- Equipements sportifs ou de loisirs : 100 000 €

- Rénovation du centre-bourg et des abords de la ZAC : 100 000 €

- Requalification de la place François Mitterrand : 100 000 €

Cette affectation pourra être modifiée par voie d'avenant.

A ce montant, s'ajoute :

- La cession à l'euro symbolique d'une unité foncière de 2 000 m² environ constituée des parcelles AE 67, 68, 71, 73, 580, 582 et 1088.

La participation sera versée par l'Aménageur à la commune de Semoy selon le phasage de la ZAC et les modalités suivantes :

- Phase 1 : 261 500 €. Le versement de la participation en numéraire se fera suite à l'émission d'un titre de recette exécutoire, dès lors que 40% des lots individuels de la tranche opérationnelle seront vendus et que l'aménageur détiendra 100% du foncier des ilots.
- Phase 2 : 343 200 €. Le versement de la participation en numéraire se fera suite à l'émission d'un titre de recette exécutoire, dès lors que l'aménageur aura perçu le prix de l'ensemble des lots individuels de la phase 2, et en tout état de cause au plus tard 3 mois avant l'expiration du traité de concession.
- 70 000 € seront versés à la commune dans les trois mois de la signature des présentes, sur émission d'un titre de recette correspondant au montant considéré.
- 100 000 € à verser par l'aménageur pour financer la requalification de la place F Mitterrand par la Ville. Cette somme sera versée en totalité ou au fur et à mesure par l'aménageur à la Ville sur présentation d'un titre de recette, sur justification de l'Ordre de Service de tout ou partie du montant de travaux

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

Annexe 2

Bilan financier global par tranches extrait du dossier de réalisation (Modalités prévisionnelles de financement)

Commune de SEMOY

ZAC du Champ Prieur

BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT)

10/9/2026

257 logements

DÉPENSES PREVISIONNELLES

	1ère phase	2ème phase	TOTAL prévisionnel
ACQUISITIONS FONCIERES	**1544,0**	**867,5**	**2 411,5**
* Charges foncières dont ODFet échange	1421,0	530,1	*1 951,1*
* Frais de notaire	55,0	43,2	*98,2*
* Provision pour indemnités de portage EPFLI	50,0	22,0	*72,0*
* Provision pour clôtures	15,0	17,0	*32,0*
* Généalogiste	3,0	3,2	*6,2*
* Fouilles phase 2 (hypothèse 6 300 m² à 52€/m²) - *à confirmer selon options, actualisations et avis SRA*		252,0	*252,0*
TAXES - REDEVANCES - FRAIS DIVERS	**67,5**	**22,4**	**89,9**
* Taxe foncière	26,0	22,4	*48,4*
* Redevance pour l'Archéologie Préventive (RAP)	41,5		*41,5*
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT	**2948,3**	**2145,3**	**5 093,6**
* Travaux Voirie Réseaux Divers (VRD), mise en lumière	2359,0	1495,0	*3 854,0*
* Espaces verts - parc urbain - mobilier - entretien	290,0	420,0	*710,0*
+	210,0	110,0	*320,0*
* Options mairie	89,3	63,0	*152,3*
- *pavés béton perméables (accès véhicule)*	*21,0*	*6,0*	*27,0*
- *pavage perméable à hauteur de 25% 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	**261,5**	**513,2**	**774,7**
Participation en numéraire pour la requalification de la place F. Mitterrand		100,0	*100,0*
Participation par rétrocession de foncier à l'euro symbolique de 2000 m² environ	0,0		*0,0*
Participation en numéraire à verser au titre du TCA initial	*646,8*	*453,2*	*1 100,0*
Baisses ou hausse de la participation issues des avenants aux TCA			
**** Achat terrains Bergère***	-233,0		*-233,0*
**** Surcoût gestion des eaux pluviales***	-152,3		*-152,3*
**** Cofinancement fouilles archeologiques phase 2***		-75,0	*-75,0*
**** Participation équilibre stationnement public (ex pôle santé)***		-35,0	*-35,0*
**** Indemnité pour réserve foncière communale***		70,0	*70,0*
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE	**561,8**	**204,0**	**755,8**
* Bureau d'Etudes Techniques VRD	80,0	50,0	*130,0*
* Urbaniste - Paysagiste - Architecte - visas PC	212,0	69,0	*281,0*
* Concours îlots	6,0	3,0	*9,0*
* Géomètre	75,0	45,0	*120,0*
* Bureau d'études en charge du projet de surface commerciale	10,0		*10,0*
* Assistant à Maîtrise d'Ouvrage	60,0	10,0	*70,0*
* Partenaire "concertation publique"	30,0		*30,0*
* Etudes diverses (étude d'impact, loi sur l'eau, études de sol, lumière)	45,6	8,0	*53,6*
* Coordonnateur de sécurité	25,0	9,0	*34,0*
* Etudes à racheter à la Commune de Semoy	18,2		*18,2*
* AMO lots innovants		10,0	*10,0*
ALEAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	**73,4**	**60,0**	**133,4**
* Aléas travaux et honoraires (5% du montant des travaux)	73,4	60,0	*133,4*
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	**435,8**	**301,1**	**737,0**
* Assurances	60,0	30,0	*90,0*
* Honoraires de montage et de suivi (5% CA HT)	355,8	241,1	*597,0*
* Surcoût allongement délais	20,0	30,0	*50,0*
FRAIS COMMERCIAUX	**366,7**	**305,4**	**672,1**
* Budget communication/marketing/publicité	75,0	50,0	*125,0*
* Honoraires de commercialisation (4% du CA HT) + actualisation	291,7	255,4	*547,1*
FRAIS BANCAIRES	**355,8**	**475,8**	**831,7**
* Frais financiers (5% du CA HT) + actualisation portage allongé	355,8	475,8	*831,7*
TOTAL DÉPENSES	**6 614,9**	**4 894,8**	**11 499,7**
RÉSULTAT AMENAGEUR AVANT IMPOT	**501,9**	**-72,0**	**439,9**
	7,05%	-1,49%	3,68%
TOTAL DÉPENSES	***7 116,8***	***4 822,8***	***11 939,6***

RECETTES PREVISIONNELLES

LOGEMENTS EN ACCESSION

		1ère phase	2ème phase	TOTAL
GRANDES PARCELLES / environ 550 m² en moyenne		**2781,1**	**829,8**	**3 610,9**
	nombre	31	9	*40*
	prix unitaire HT moyen (98 900 € TTC)	*89,7*	*92,2*	***90,3***
TERRAINS A BATIR DENSES / 425 m² en moyenne		**2693,7**	**1379,8**	**4 073,5**
dont 14 lots innovants				
	terrains traditionnels	29	3	*32*
	prix unitaire HT moyen (83 800 € TTC)	*64,1*	*70,0*	***64,6***
	terrains sur cours	12	2	*14*
	prix unitaire HT moyen (82 800 € TTC)	*69,6*	*72,5*	***70,0***
	Lots innovants		14	*14,0*
	prix unitaire HT moyen (97 000 € TTC, vendus en tva totale 20%)		*73,2*	***73,2***
LOGEMENTS COLLECTIFS		**460,0**	**756,0**	**1 216,0**
	nombre de logements (58 m² par logement)	16	42	*58*
	Surface de Plancher (SdP) constructible	928	3100	
	€/m²sdp	496	243	
		22 LLI	42 ULS	
PETITS TERRAINS A BATIR INDIVIDUELS/ 200 m² en moyenne				
dont 16 issus de l'îlot 6 et 10 LLI îlot 10			**1040**	**1 040,0**
	nombre Accession		16	*16*
	prix unitaire HT moyen (54 K€ TTC moyen)		45	
	nombre LLI		10	
	Prix unitaire HT moyen		32	
SURFACES COMMERCIALES			**0**	**0,0**
	RDC îlot 1 250 m² pour activités de santé			*0,0*
RESERVE FONCIERE POUR EQUIPEMENT - un ou plusieurs ilot(s)				**0,0**
	Env. 2000 m² rétrocédés à la commune de Semoy à l'euro symbolique			
	Parcelles n°AE 67, 68, 71, 73, 580, 582 et 1088			

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

PETITS TERRAINS A BATIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES				
(MIG) / 200 m² en moyenne (Ilots 2 à 5 et 9, 11 et 12)		**792**	**512**	**1 304,0**
	nombre	22	16	*38*
	prix unitaire HT	36	32	*32,0*
LOGEMENTS INTERMEDIAIRES (îlot 8)			**165**	**165,0**
	nombre de logements (75 m² par logement)		10	*10*
	Surface de Plancher (SdP) constructible		750	
	€/m²sdp		220	
LOGEMENTS COLLECTIFS PSLA				
	nombre de logements (60 m² par logement)			
	600 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible			
LOGEMENTS COLLECTIFS dont 20 INTERGENERATIONNELS (BEGUINAGE)		**388**	**0**	**388,0**
(Ilot 13)	nombre de logements (60 m² par logement)	24		*24*
	Surface de Plancher (SdP) constructible	2093	0	*2 093,0*
	€/m²sdp	185		*185,4*

Recettes exceptionnelles

FNAP (fouilles phase 2 : arrêté 53,5% de la sdp éligible)		80,1	**80,1**
Visa pc modificatifs	2		**2,0**
Terrain en ODF		60,1	**60,1**
	Nbre	1	*1*
TOTAL			***142***
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	**134**	**123**	**257**
TOTAL RECETTES	***7 116,8***	***4 822,8***	***11 939,6***

Commune de Semoy

DEPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNE DE SEMOY

ZAC DU CHAMP PRIEUR

Route de Saint Jean de Braye

Rue des Barrois

Rue des Tarètes

17/09/2026	AO	Mise à jour de l'emplacement des coffrets et des regards sur les parcelles I6	ECHELLE: 1/500
11/09/2026	AM	Mise à jour de l'emplacement des coffrets	
07/09/2026	AM	Découpage des lot 14A, lot 14B, lot 14C et lot 6. Modification des zones constructible Lot 33, 78, 79, 80, 81 et 84	REFERENCE: 6311041 001
26/03/2024	AL	Mise à jour lot 14A SDP	
15/03/2024	AK	Mise à jour parcelle Barreux et lot 81	
13/06/2019	A	EDITION INITIALE	

12 Rue Alexandre Aviaso
BP 1202
45002 ORLEANS CEDEX 1
Tel 02.38.53.77.15
email: siege@axis-conseils.com
AXIS CONSEILS
SARL DE GEOMETRES-EXPERTS
www.axis-conseils.com

PLAN PARCELLAIRE

X,Y rattachés au système planimétrique Lambert II

Z rattaché au système altimétrique NGF IGN69

afag ISO 9001 Bureau Veritas Certification

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

S'LOVER

LEGENDE

Les Eaux Pluviales des lots devront être traitées sur la parcelle

- Regard de branchement Eaux Pluviales
- Regard de branchement Eaux Usées
- Branchement Eau Potable
- Regard de branchement Téléphone
- Coffret EDF
- Coffret GAZ
- Accès garage
- Borne à implanter ultérieurement
- 107.90 Altitude terrain naturel
- 116.72 Altitude projet
- EAS= Emprise au sol maximale autorisée
- SDP= Surface de plancher maximale autorisée
- ZC= Surface de la zone constructible
- Arbres existant à conserver

La position des branchements est approximative

Zone hors polygone dimplantation (sauf spécificité du règlement écrit)

- Stationnement de midi obligatoire sur la parcelle, non clos et non constructible 5m*5m sauf indication contraire
- Stationnement de midi obligatoire sur la parcelle, non clos et non constructible 3.50m*10m
- Stationnement de midi obligatoire sur la parcelle Les dimensions et le prositionnement seront fixés lors de la réalisation des PC
- Stationnement de midi obligatoire sur la parcelle, non clos et non constructible pour une ou deux places 2.50m*5m minimum
- Merlon privatif d'une largeur de 2m
- Haie mixte privative implantée par l'aménageur
- Clôture bois implantée par l'aménageur
- Implantation obligatoire de la construction principale et/ou du garage sur cette ligne
- Stationnement de midi obligatoire sur la parcelle, non clos et non constructible - 5m*5m. Cette place souffre d'une servitude de passage de réseaux.
- zone de fouille archéologique

TRANCHE 1

TRANCHE 2

R - hors ZAC

E S=1999 m² (non garantie) EAS=600m² SDP=750m²

I1 S=2262 m² ZC = 1436 m² SDP=2000m² EAS=1131m²

I1v S=243 m²

I2 S=635 m² ZC = 392m² SDP=478m² EAS=254m²

I3_1 S=826 m² ZC = 484m² SDP=600m² EAS=336m²

I3-2 S=529 m² ZC = 271m² SDP=372m² SDP=465m²

I4 S=391 m²

I5 S=1914 m² ZC =1171m² SDP=1440m² EAS=766m²

I6-1 S=164 m² ZC=94 m² SDP=120m² EAS=74m²

I6-2 S=164 m² ZC=94 m² SDP=120m² EAS=74m²

I6-3 S=164 m² ZC=94 m² SDP=120m² EAS=74m²

I6-4 S=164 m² ZC=94 m² SDP=120m² EAS=74m²

I6-5 S=163 m² ZC=93 m² SDP=120m² EAS=73m²

I6-6 S=159 m² ZC=92 m² SDP=120m² EAS=71m²

I6-7 S=214 m² ZC=131 m² SDP=130m² EAS=96m²

I6-8 S=469 m² ZC=288 m² SDP=180m² EAS=211m²

I6-9 S=261 m² ZC=113 m² SDP=180m² EAS=117m²

I6-10 S=265 m² ZC=194 m² SDP=180m² EAS=119m²

I6-11 S=249 m² ZC=161 m² SDP=120m² EAS=112m²

I6-12 S=228 m² ZC=189 m² SDP=180m² EAS=102m²

I6-13 S=226 m² ZC=184 m² SDP=120m² EAS=101m²

I6-14 S=215 m² SDP=120m² EAS=97m²

I6-15 S=213 m² SDP=120m² EAS=96m²

I6-16 S=201 m² SDP=120m² EAS=90m²

I7A S=2474 m²

ZC=1 730 m² SDP=1800m² EAS=1237m²

I7B S=1453 m² ZC=1450m² SDP=1350m² EAS=727m²

I8 S=1185 m² ZC=641 m² SDP=750m² EAS=474m²

I9 S=1167 m² ZC=1 m² SDP=180m² EAS=156m²

ZC1=236m²

I10 S=2179 m² ZC=1534 m² SDP=1600m² EAS=872m²

I11 S=1311 m² ZC=837m² SDP=800m² EAS=524m²

I12 S=1064 m² ZC=612 m² SDP=640m² EAS=426m²

I13 S=1926 m² ZC = 1 169 m² SDP=2200m² EAS=963m²

I14 A1 S=407 m² ZC=206 m² SDP=250m² EAS=163m²

I14 A2 S=407 m² ZC=178 m² SDP=200m² EAS=163m²

I14B S=443 m² ZC=247 m² SDP=200m² EAS=222m²

I15 S=3315 m²

ZC2=457 m² SDP=980m² EAS=467m²

1 S=709 m² ZC=343 m² SDP=250m² EAS=283m²

2 S=363 m² ZC=246 m² SDP=250m² EAS=145m²

3 S=371 m² ZC=209 m² SDP=250m² EAS=148m²

4 S=414 m² ZC=320 m² SDP=250m² EAS=166m²

5 S=427 m² ZC=307 m² SDP=250m² EAS=171m²

6 S=555 m² ZC=194 m² SDP=250m² EAS=222m²

7 S=534 m² ZC=364 m² SDP=250m² EAS=214m²

8 S=579 m² ZC=486 m² SDP=250m² EAS=232m²

9 S=607 m² ZC=427 m² SDP=250m² EAS=243m²

10 S=516 m² ZC=278 m² SDP=250m² EAS=206m²

11 S=420 m² ZC=238 m² SDP=250m² EAS=168m²

12 S=475 m² ZC=330 m² SDP=250m² EAS=190m²

13 S=536 m² ZC=343 m² SDP=250m² EAS=214m²

14 S=399 m² ZC=245 m² SDP=250m² EAS=160m²

15 S=461 m² ZC=327 m² SDP=250m² EAS=184m²

16 S=645 m² ZC=479 m² SDP=250m² EAS=258m²

17 S=572 m² ZC=344 m² SDP=250m² EAS=229m²

18 S=486 m² ZC=191 m² SDP=250m² EAS=194m²

19 S=386 m² ZC=139 m² SDP=250m² EAS=154m²

20 S=533 m² ZC=223 m² SDP=250m² EAS=213m²

21 S=673 m² ZC=335 m² SDP=250m² EAS=269m²

22 S=474 m² ZC=286 m² SDP=250m² EAS=190m²

23 S=369 m² ZC=127 m² SDP=250m² EAS=148m²

24 S=422 m² ZC=253 m² SDP=250m² EAS=169m²

25 S=592 m² ZC=283 m² SDP=250m² EAS=237m²

26 S=533 m² ZC = 319 m² SDP=250m² EAS=213m²

27 S=532 m² ZC = 383 m² SDP=250m² EAS=213m²

28 S=536 m² ZC = 376 m² SDP=250m² EAS=214m²

29 S=548 m² ZC = 364 m² SDP=250m² EAS=219m²

30 S=535 m² ZC = 251 m² SDP=250m² EAS=214m²

31 S=506 m² EAS=202m² Sequoia ZC = 185 m² SDP=250m²

32 S=534 m² ZC = 433 m² SDP=250m² EAS=213m²

33 S=479 m² ZC = 297 m² SDP=250m² EAS=192m²

34 S=365 m² ZC = 258 m² SDP=250m² EAS=146m²

35 S=482 m² ZC = 250 m² SDP=250m² EAS=192m²

36 S=510 m² ZC = 340 m² SDP=250m² EAS=204m²

37 S=546 m² ZC = 228m² SDP=250m² EAS=218m²

38 S=374 m² ZC = 163 m² SDP=250m² EAS=150m²

39 S=388 m² ZC = 250 m² SDP=250m² EAS=155m²

40 S=472 m² ZC = 334 m² SDP=250m² EAS=189m²

41 S=363 m² ZC = 282 m² SDP=250m² EAS=145m²

42 S=480 m² ZC = 268 m² SDP=250m² EAS=192m²

43 S=470 m² ZC = 355 m² SDP=250m² EAS=188m²

44 S=585 m² ZC = 245 m² SDP=250m² EAS=234m²

45 S=484 m² ZC = 284 m² SDP=250m² EAS=194m²

46 S=491 m² ZC = 232 m² SDP=250m² EAS=196m²

47 S=459 m² ZC = 246 m² SDP=250m² EAS=184m²

48 S=471 m² ZC = 306 m² SDP=250m² EAS=188m²

49 S=427 m² ZC = 267 m² SDP=250m² EAS=171m²

50 S=412 m² ZC = 246 m² SDP=250m² EAS=165m²

51 S=631 m² ZC = 422 m² SDP=250m² EAS=252m²

52 S=402 m² ZC = 212 m² SDP=250m² EAS=161m²

53 S=423 m² ZC = 333 m² SDP=250m² EAS=169m²

54 S=543 m² ZC = 299 m² SDP=250m² EAS=217m²

55 S=588 m² ZC = 319 m² SDP=250m² EAS=235m²

56 S=460 m² ZC = 266 m² SDP=250m² EAS=184m²

57 S=398 m² ZC = 238 m² SDP=250m² EAS=159m²

58 S=377 m² ZC = 122 m² SDP=250m² EAS=151m²

59 S=416 m² ZC = 193 m² SDP=250m² EAS=166m²

60 S=444 m² ZC = 265 m² SDP=250m² EAS=178m²

61 S=440 m² ZC = 312 m² SDP=250m² EAS=176m²

62 S=520 m² ZC = 252 m² SDP=250m² EAS=208m²

63 S=524 m² ZC = 252 m² SDP=250m² EAS=210m²

64 S=436 m² ZC = 174 m² SDP=250m² EAS=174m²

65 S=474 m² ZC = 276 m² SDP=250m² EAS=190m²

66 S=474 m² ZC = 264 m² SDP=250m² EAS=190m²

67 S=462 m² ZC = 244 m² SDP=250m² EAS=185m²

68 S=438 m² ZC = 259 m² SDP=250m² EAS=175m²

69 S=426 m² ZC = 261 m² SDP=250m² EAS=170m²

70 S=395 m² ZC = 221 m² SDP=250m² EAS=158m²

71 S=464 m² ZC = 288 m² SDP=250m² EAS=186m²

72 S=457 m² ZC = 269 m² SDP=250m² EAS=183m²

73 S=530 m² ZC=299 m² SDP=220m² EAS=212m²

74 S=537 m² ZC=315 m² SDP=220m² EAS=215m²

75 S=500 m² ZC=298 m² SDP=220m² EAS=200m²

76 S=454 m² ZC=248 m² SDP=220m² EAS=182m²

77 S=477 m² ZC=219 m² SDP=220m² EAS=191m²

78 S=516 m² ZC=249 m² SDP=180m² EAS=206m²

79 S=475 m² ZC=321 m² SDP=180m² EAS=190m²

80 S=473 m² ZC=292 m² SDP=220m² EAS=189m²

81 S=764 m² ZC=543 m² SDP=200m² EAS=306

82 S=413 m² ZC=193 m² SDP=200m² EAS=165m²

83 S=435 m² ZC=235 m² SDP=250m² EAS=174m²

84 S=413 m² ZC=132 m² SDP=200m² EAS=165m²

85 S=544 m² ZC=392 m² SDP=200m² EAS=218m²

86 S=596 m² ZC=489 m² SDP=200m² EAS=238m²

87 S=501 m² ZC=327 m² SDP=200m² EAS=200m²

88 S=410 m² ZC=229 m² SDP=200m² EAS=164m²

89 S=517 m² ZC=270 m² SDP=200m² EAS=207m²

90 S=427 m² ZC = 220 m² SDP=220m² EAS=171m²

91 S=318 m² ZC=195 m² SDP=200m² EAS=127m²

92 S=440 m² ZC = 276 m² SDP=220m² EAS=176m²

93 S=510 m² ZC = 230 m² SDP=220m² EAS=204m²

94 S=461 m² ZC=282 m² SDP=180m² EAS=184m²

95 S=411 m² ZC=265 m² SDP=180m² EAS=164m²

96 S=436 m² ZC=256m² SDP=180m² EAS=174m²

97 S=391 m² ZC=265m² SDP=180m² EAS=156m²

L S=183 m²

V1 S=44291 m²

S=123802 m²

Rue Maurice Genevoix

Route de

Rue des Tarètes

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur
Commune de SEMOY le 18-9-2026

Tableau des surfaces

N° de lot	Surface du lot en m²	Emprise au sol maximale autorisée en m²	Surface de plancher maximale en m²
1	705	282	250
2	363	145	250
3	371	148	250
4	414	166	250
5	427	171	250
6	555	222	250
7	534	214	250
8	579	232	250
9	607	243	250
10	516	206	250
11	420	168	250
12	475	190	250
13	536	214	250
14	399	160	250
15	461	184	250
16	645	258	250
17	572	229	250
18	486	194	250
19	386	154	250
20	533	213	250
21	673	269	250
22	474	190	250
23	369	148	250
24	422	169	250
25	592	237	250
26	533	213	250
27	532	213	250
28	536	214	250
29	548	219	250
30	535	214	250
31	488	195	250
32	582	233	250
33	479	192	250

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

SURFACE

34	365	146	250
35	433	173	250
36	528	211	250
37	515	206	250
38	374	150	250
39	388	155	250
40	472	189	250
41	363	145	250
42	480	192	250
43	470	188	250
44	585	234	250
45	484	194	250
46	491	196	250
47	459	184	250
48	471	188	250
49	427	171	250
50	412	165	250
51	631	252	250
52	402	161	250
53	423	169	250
54	543	217	250
55	588	235	250
56	460	184	250
57	398	159	250
58	377	151	250
59	416	166	250
60	444	178	250
61	440	176	250
62	520	208	250
63	524	210	250
64	436	174	250
65	474	190	250
66	474	190	250
67	462	185	250
68	438	175	250
69	426	170	250
70	395	158	250
71	464	186	250
72	457	183	250
73	530	212	220
74	537	215	220
75	500	200	220
76	454	182	220
77	477	191	220

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

78	516	206	180
79	475	190	180
80	473	189	220
81	764	306	200
82	413	165	200
83	435	174	250
84	413	165	200
85	544	218	200
86	596	238	200
87	501	200	200
88	410	164	200
89	517	207	200
90	427	171	220
91	318	127	150
92	440	176	220
93	510	204	220
94	461	184	150
95	411	164	180
96	436	174	180
97	391	156	180
E	1999	800	750
I1	2262	1131	2000
I2	586	234	470
I3-1	854	342	600
I3-2	572	229	450
I4	402	161	320
I5	1935	774	1440
I6-1	164	73	120
I6-2	164	73	120
I6-3	164	73	120
I6-4	164	73	120
I6-5	163	73	120
I6-6	159	71	120
I6-7	214	96	130
I6-8	469	211	180
I6-9	261	117	180
I6-10	265	119	180
I6-11	249	112	120
I6-12	228	102	130
I6-13	226	101	130
I6-14	215	96	130
I6-15	213	95	130
I6-16	201	90	130
I7A	2474	1237	1800

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

I7B	1453	727	1300
I8	1185	474	750
I9	1167	467	980
I10	2179	872	1600
I11	1311	524	800
I12	1064	426	640
I13	1926	963	2200
I14A1	407	163	200
I14A2	407	163	200
I14B	443	222	200
I14C	385	193	200

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

Objectif SDP Dossier de réalisation	42500
SDP initial tableau	41750
Total présent tableau	42090

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

73
73
98
211
118
118