



**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

98/26 – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU « CHAMP PRIEUR » – MODIFICATION N°6 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 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, notamment le schéma de composition, les pièces contractuelles, le référentiel d'aménagement ainsi que le planning prévisionnel, soient incorporés par avenant dans le 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 dossier de réalisation a été approuvé le 25 septembre 2020 et un modificatif n°2 le 26 mars 2021. Un modificatif n°3 a été approuvé le 30 septembre 2022 et un modificatif n°4 le 12 avril 2023. Un modificatif n°5 a été approuvé le 29 septembre 2023.

Depuis cette date, il a été nécessaire de procéder à certaines modifications du dossier de réalisation qu'il convient à présent de délibérer :

En phase 1 :

- Actualisation de l'ilot 1 : évolution de la programmation, avec la possibilité de créer au rez-de chaussée de l'ilot des locaux d'activité de santé de proximité.

En phase 2 :

- Transformation de l'ilot 6 en 16 terrains à bâtir en accession.
- Transformation de 3 ilots pour activité de santé en 4 terrains à bâtir.
- Réaménagement de l'intersection entre la rue de saint jean de Braye et la rue Lucie Aubrac.

Les plans et pièces du dossier de réalisation sont modifiés en conséquence.

Il est donc désormais nécessaire de procéder à une actualisation du dossier de réalisation par un modificatif n°6 à travers son plan réglementaire et les pièces concernées.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation d'une ZAC est approuvé par l'organe délibérant de la personne publique à l'initiative de sa création. L'article R.311-9 prévoit que l'acte approuvant ce dossier est soumis aux mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.311-5.

Ceci étant exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté et ses articles R.311-6 et suivants relatifs à leur réalisation ;

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 la délibération n°55/19 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 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°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°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°38/23 du 12 avril 2023 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le modificatif n°4 du dossier de réalisation de la ZAC du Champ Prieur ;

Vu la délibération n°64/23 du 29 septembre 2023 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le modificatif n°5 du dossier de réalisation de la ZAC du Champ Prieur ;

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Travaux en date du 17 septembre 2026 ;

Considérant la nécessité d'adapter le dossier de réalisation à l'évolution opérationnelle de la ZAC du Champ Prieur ;

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

- **D'APPROUVER le modificatif n°6 du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire à rendre ledit dossier de réalisation modifié 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 28 septembre 2026

Le président de séance,
Christophe SARRE
Maire



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "CS", written over a faint circular stamp.

Le secrétaire de séance,
Frédéric BARBIER
Conseiller municipal

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "FB", written over a faint circular stamp.

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 : 045-214503088-20260928-98_26-DE

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

15-9-2026

Département du Loiret

Commune de Semo



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

15-9-2026

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. Le dernier modificatif n°5 a été approuvé le 29 septembre 2023

Un nouveau modificatif n°6 est à présent nécessaire pour tenir compte des évolutions suivantes :

En phase 1 :

- Actualisation de l'ilot 1 : évolution de la programmation, avec la création au rez-de-chaussée de l'ilot des locaux d'activité de santé de proximité.

En phase 2 :

- Transformation de l'ilot 6 en 16 terrains à bâtir en accession.
- Transformation de 3 ilots pour activité de santé en 4 terrains à bâtir.
- Réaménagement de l'intersection entre la rue de saint jean de Braye et la rue Lucie Aubrac.

Au total, le projet accueillera environ 257 logements dont 30% de logements locatifs sociaux 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.

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

15-9-2026

Département du Loiret

Commune de Semoy



3 – PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (plan annexe)

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

15-9-2026

Département du Loiret

Commune de Semo



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 257 logements environ répartis comme suit :

- 46% de terrains à bâtir de superficies variant de 200 et 600m² environ pour des maisons individuelles.
- 18% de maisons individuelles groupées.
- 32% de petits collectifs.
- 4% d'habitats intermédiaires.

La totalité des maisons individuelles est en accession libre.

81 % des maisons groupées sont proposées en logement locatif social.

81% des logements collectifs seront en logement locatif social, incluant également pour l'un du béguinage (destiné à des personnes âgées).

100% des logements intermédiaires seront des logements sociaux.

Cela permet donc de réaliser près de 30% à terme 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 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 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

15-9-2026

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 : environ 134 (phase 1) et environ 123 (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 crée 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
- 2026 : travaux de reprise

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 2022-2027.
- 2022-2028 : travaux dont travaux de reprises

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 : 257 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 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le



ID : 045-214503088-20260928-98_26-DE

Commune de SEMOY				ZAC du Champ Prieur			
BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT)							
10/9/2026				257 logements			
DÉPENSES PREVISIONNELLES				RECETTES PREVISIONNELLES			
				LOGEMENTS EN ACCESSION			
	1ère phase	2ème phase	TOTAL prévisionnel		1ère phase	2ème phase	TOTAL
ACQUISITIONS FONCIERES	1544,0	867,5	2 411,5	GRANDES PARCELLES / environ 550 m² en moyenne	2781,1	829,8	3 610,9
* Charges foncières dont ODFet échange	1421,0	530,1	1 951,1	nombre	31	9	40
* Frais de notaire	55,0	43,2	98,2	ptik unitaire HT moyen (98 900 € TTC)	89,7	92,2	90,3
* Provision pour indemnités de portage EFELI	50,0	22,0	72,0				
* Provision pour clôtures	15,0	17,0	32,0				
* Généalogiste	3,0	3,2	6,2				
* Feuilles phase 2 (hypothèse 6 300 m² à 52€/m²) - à confirmer selon options, actualisations et avis SEA		252,0	252,0	TERRAINS A BATIR DENSES / 425 m² en moyenne	2693,7	1379,8	4 073,5
				dont 14 lots innovants			
TAXES - REDEVANCES - FRAIS DIVERS	67,5	22,4	89,9	terrains traditionnels	29	3	32
* Taxe foncière	26,0	22,4	48,4	ptik unitaire HT moyen (83 800 € TTC)	64,1	70,0	64,6
* Redevance pour l'Archéologie Préventive (RAP)	41,5		41,5	terrains sur cours	12	2	14
				ptik unitaire HT moyen (82 800 € TTC)	69,6	72,5	70,0
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT	2148,3	2145,3	5 093,6	lots innovants		1,4	1,0
* Travaux Voirie Réseaux Divers (VRD), mise en lumière	2359,0	1495,0	3 854,0	ptik unitaire HT moyen (97 000 € TTC, vendus en lva totale 20%)		73,2	73,2
* Espaces verts - parc urbain - mobilier - entretien	290,0	420,0	710,0				
*	210,0	110,0	320,0	LOGEMENTS COLLECTIFS	460,0	756,0	1 216,0
* Options maie	89,3	63,0	152,3	nombre de logements (58 m² par logement)	16	42	58
- pavés béton perméables (accès véhicule)	21,0	6,0	27,0	Surface de Plancher (SDP) constructible	928	3100	
- pavage perméable à hauteur de 25% sur cours et hameaux	29,3	42,0	71,3	€/m²mdp	496	243	
- plantation d'arbres sur le 2ème côté de la voirie (noue)	39,0	15,0	54,0				
* Surcoût pôle santé		57,3	57,3		22 LU	42 ULS	
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	261,5	513,2	774,7	PETITS TERRAINS A BATIR INDIVIDUELS/ 200 m² en moyenne			
Participation en numéraire pour la requalification de la place F. Mitterrand		100,0	100,0	dont 16 issus de l'lot 6 et 10 LU lot 10		1040	1 040,0
Participation par rétrocession de foncier à l'euro symbolique de 2000 m² environ	0,0		0,0	nombre Accession		16	16
Participation en numéraire à verser au titre du TCA initial	646,8	433,2	1 080,0	ptik unitaire HT moyen (54 K€ TTC moyen)		45	
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 archéologiques phase 2		-75,0	-75,0	nombre LU		10	
* Participation équilibre stationnement public (ex pôle santé)		-35,0	-35,0	ptik unitaire HT moyen		32	
* Indemnité pour réserve foncière communale		70,0	70,0				
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE	561,8	204,0	755,8	SURFACES COMMERCIALES		0	0,0
* Bureau d'Etudes Techniques VRD	80,0	50,0	130,0	RDC lot 1 250 m² pour activités de santé			0,0
* Urbaniste - Paysagiste - Architecte - visas PC	212,0	69,0	281,0				
* Concours lots	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	RESERVE FONCIERE POUR EQUIPEMENT - un ou plusieurs lots(s)			0,0
* Assistant à Maîtrise d'Ouvrage	60,0	10,0	70,0	Env. 2000 m² rétrocédés à la commune de SemoY à l'euro symbolique			
* Partenaire "concertation publique"	30,0		30,0	Parcelles n°AE 67, 68, 71, 73, 580, 582 et 1088			
* 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	LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			
* Etudes à racheter à la Commune de SemoY	18,2		18,2	PETITS TERRAINS A BATIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES			
* AMO lots innovants		10,0	10,0	(MIG) / 200 m² en moyenne (lots 2 à 5 et 9, 11 et 12)	792	512	1 304,0
				nombre	22	16	38
ALEAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	73,4	60,0	133,4	ptik unitaire HT	36	32	32,0
* Aleas travaux et honoraires (5% du montant des travaux)	73,4	60,0	133,4				
				LOGEMENTS INTERMEDIAIRES (lot 8)		165	165,0
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	435,8	301,1	737,0	nombre de logements (75 m² par logement)		10	10
* Assurances	60,0	30,0	90,0	Surface de Plancher (SDP) constructible		750	
* Honoraires de montage et de suivi (5% CA HT)	355,8	241,1	597,0	€/m²mdp		220	
* Surcoût allongement délais	20,0	30,0	50,0				
				LOGEMENTS COLLECTIFS PSIA			
FRAIS COMMERCIAUX	366,7	305,4	672,1	nombre de logements (60 m² par logement)			
* Budget communication/marketing/publicité	75,0	50,0	125,0	600 m² de Surface de Plancher (SDP) constructible			
* Honoraires de commercialisation (4% du CA HT) + actualisation	291,7	255,4	547,1				
				LOGEMENTS COLLECTIFS dont 20 INTERGENERATIONNELS (BEGUINAGE)	388	0	388,0
FRAIS BANCAIRES	355,8	475,8	831,7	(lot 13)			
* Frais financiers (5% du CA HT) + actualisation portage allongé	355,8	475,8	831,7	nombre de logements (60 m² par logement)	24		24
				Surface de Plancher (SDP) constructible	2093	0	2 093,0
				€/m²mdp	185		185,4
TOTAL DÉPENSES	6 614,9	4 894,8	11 499,7	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
RÉSULTAT AMENAGEUR AVANT IMPOT	501,9	-72,0	439,9	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	134	123	257
	7,05%	-1,49%	3,68%				
TOTAL DÉPENSES	7 116,8	4 822,8	11 939,6	TOTAL RECETTES	7 116,8	4 822,8	11 939,6

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	5 093	K€ HT
Participation aux équipements publics	774	K€ HT
Honoraires équipe pluridisciplinaire	755	K€ HT
Frais bancaires	831	K€ HT
Total des dépenses considérées	7453	K€ HT
Surface de plancher autorisée	42500	m ²
Montant de la participation brute	175	€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 774 700 € HT répartis comme suit :

- 674 700 € 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.
- 100 000 € HT au titre d'une participation à la requalification de la place François Mitterrand.

En outre, l'aménageur cèdera une unité foncière de 2 000 m² environ à l'euro symbolique à la commune pour la création de futurs équipements publics.

Nature		% retenu	Montant de la participation
Total participation à verser			774 700 €
Equipements publics de la ZAC	Par exemple : équipement d'éducation à la biodiversité, pôle santé	40%	284 700,00 €
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 €

L'affectation de cette participation sera versée par phase :

- Phase 1 : 261 500 € HT
- Phase 2 : 513 200 € HT

ZAC DU CHAMP PRIEUR SEMOY

Plan de principe des réseaux

maitrise d'ouvrage :

NEXITY
2, rue Albert 1er
45000 ORLEANS
T : 01.56.26.24.00

architecte de ZAC :

AUA Paul Chemetov
4, square Massena
75013 PARIS
T : 01.53.61.98.20

Groupeement de maitrises d'oeuvre :

BET :
INCA
9, rue du Clos des Ventes - Parc d'Activités
Orléans Charbonniere - 45000 Saint-Jean-De-Soye
T : 02.38.68.57.10

Paysagiste (mandataire):
comptoir des projets
8, place du 14 juillet 92240 Malakoff
T : 01 42 53 62 63

Indice	date	objet
A	sept. 2026	Modification lots 14 et 16
Ech. : 1/1000e		
Phase :		Date : Septembre 2026
		Pp. :



Rue des Tarètes


 12 Rue Alexandre Aronson
 BP 12002
 45002 ORLÈANS CEDEX 1
 Tél : 02 38 53 77 15
 email : sagep@axis-conseils.com


AXIS CONSEILS
 SARL DE GEOMETRES-EXPERTS
www.axis-conseils.com

PLAN PARCELLAIRE
 X,Y rattachés au système planimétrique Lambert 11
 Z rattaché au système altimétrique NGF IGN69


 afan
 Association Française
 des Amateurs de
 Numismatique



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

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le



ID : 045-214503088-20260928-98_26-DE

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

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le



ID : 045-214503088-20260928-98_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

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le



ID : 045-214503088-20260928-98_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

SURFACE

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

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-98_26-DE



SURFACE

	73
	73
	98
	211
	118
	118