

COMPTE RENDU DE LA REUNION AVEC LE COMITE DE QUARTIER ZAC DU CHAMP PRIEUR

JEUDI 18 JUIN 2026

Présents :

Elus : M DOS SANTOS – M SARRE – M FENNINGER – Mme HOUDAS – Mme ORSAT

Service : M LERANDY – M DAVIAU – Mme HAMELIN

Comité de quartier : M LHOSTIS – Mme GAELLE MBAYE - M DUCHADEAU – Mme DAIHK - Mme MONTAGNIER

Date : 18 juin 2026

Heure : 18h00

Lieu : Salle du Conseil

▪ **Transmission d'informations de la part de la commune et présentation de projets :**

Ecoquartier = rappel du contexte, label, obligations au regard des 20 indicateurs et des 4 étapes de validation du label

➤ Le comité de quartier demande que le compte rendu soit mis sur le site de la Mairie.

Organisation et rétrocession des phases 1 et 2 de la Zac, rappel du planning et informations sur les compétences des gestion métropole et commune

➤ Le comité de quartier demande comment est prévu l'entretien des trottoirs ?

👉 M DAVIAU indique que c'est un écoquartier et qu'il n'y aura pas de désherbage manuel des trottoirs en calcaire.

➤ Le comité de quartier indique que cela peut poser des problèmes pour les piétons, enfants, handicapés et demande que ce sujet soit étudié.

Par ailleurs, les voliges en bois ayant été retirées, le calcaire ne tient plus.

Le service urbanisme et la Municipalité rappellent que les haies en entrée des propriétés doivent être entretenues et taillées par chaque propriétaire de lot.

S'agissant de l'entretien de la Zac ? La métropole propose 8 passages mais pas de désherbage manuel.

Les arbres morts seront remplacés par Nexity début 2027.

Dans le parc central et l'allée des femmes engagées, certaines parties resteraient enherbées, tonte sur 1m en bord de chemin afin de répondre à la gestion différenciée. Un des critères des 20 indicateurs.

Le projet de la micro forêt commencera sur le deuxième semestre 2026 (budget prévu). Un entretien de 1 à 2 fois par an durant les 3 premières années.

➤ Le comité de quartier indique qu'ils avaient demandé que la végétation poussant naturellement autour des mares soit conservée. Informations à reporter à Nexity et à la Métropole. La Municipalité valide la demande.

Il est signalé que la replantation des arbres n'est pas qualitative et souvent de petits sujets. Les services indiquent que les petits sujets sont préférables pour la viabilité.

➤ Le comité de quartier demande si on peut installer des pontons afin de pouvoir profiter de la faune. M LHOSTIS indique que cela peut être un sujet du budget participatif.

Le service urbanisme explique que d'autres aménagements sont envisagés pour le parc et l'allée des femmes engagées, arbres supplémentaires afin d'apporter plus d'ombre. Un projet aurait déjà été pensé sur ce même principe.

➤ Il est indiqué que le comité avait donné un sens d'orientation pour l'installation des bancs et que cela n'a pas été respecté.

👉 La Municipalité indique que cela sera rectifié. (Banc en face des vignes et au niveau de la mare)

Concernant les poubelles de la Zac, celles-ci seront vidées par la commune 2 fois par semaine.

Il est indiqué qu'une plantation de lierre était envisagée sur tous les petits îlots. (Ceci afin de limiter la pousse mauvaises herbes et l'entretien puis apporter de la fraîcheur au pied des arbres). La Municipalité de Semoy valide.

▪ **Présentation des projets à venir :**

ILOT 6

Le service urbanisme explique que 2 projets sont à l'étude : des maisons de bourg ou logements en béguinage.

La Municipalité apporte des explications sur le béguinage et les problèmes rencontrés par Nexity pour sortir ce projet. La Municipalité a rencontré France Loire sensible à l'environnement santé béguinage. Ce bailleur serait en capacité de réaliser ce genre de projet sous réserve de faire 25 logements au lieu de 17.

👉 La Municipalité complète en disant qu'elle préfère prévoir un pôle santé en entrée de ZAC. Un aménagement de l'îlot est potentiellement prévu en ce sens suite à l'abandon du projet initial. Ainsi, les îlots 14A-14B-14C pourraient être utilisés pour la réalisation des 25 logements.

Une visite de projet réalisé peut être faite avec France Loire.

Le comité de quartier indique qu'il y a une inquiétude vis-à-vis des logements sociaux (notamment ceux Rosa Parks)

Les excès de vitesse et la circulation à contre sens est un problème dans la Zac. Un certain nombre de riverains sont mécontents.

La Municipalité indique que les problèmes rencontrés avec les locataires des résidences peuvent être remontés au bailleur.

Le comité de quartier demande s'il y a nécessité à se précipiter à vendre les terrains sur la Zac. Est-il obligatoire de réaliser du logement social ?

Le comité de quartier pense que la Municipalité a trop réalisé de logements sociaux. La Municipalité de Semoy valide cette analyse.

ILOT 7A et 7B

Présentation du principe de montage des projets. Celui-ci consiste en l'achat de logement par un particulier qui confie l'usage du bien au bailleur. Au terme de 15 ans, cet investisseur récupèrera le bien.

Sur ce secteur, le projet de Linkcity est étudié ainsi qu'un autre projet venant de Nexity.

ILOT 10/11/12

Ces 3 ilots proposent, sur l'ensemble, du logement en accession et en social. La Municipalité a demandé aux Résidences de l'Orléanais de revoir la partie architecturale des toitures sur les projets.

➤ Le comité de quartier n'est pas favorable à ce type de projet.

➤ Question du Comité de quartier :

Que devient le projet d'aménagement du « giratoire » sur la route de Saint Jean de braye à l'intersection avec la rue Lucie Aubrac ?

La Municipalité précise que nous sommes sur un principe contractuel. Or, le giratoire n'a pas été contractualisé, il n'est donc pas possible d'obliger Nexity à le faire. Lors de la médiation, la Municipalité a acté l'abandon de la réalisation d'un giratoire. En revanche, un aménagement de sécurisation du carrefour a été demandé à Nexity.

Le comité de quartier propose un « cédez le passage » sur la route de saint jean de braye en venant du bourg et en remontant depuis la tangentielle.

La Municipalité souhaiterait qu'un pan coupé soit réalisé sur la clôture à gauche en remontant la rue Lucie Aubrac afin d'assurer la visibilité des voitures arrivant du bourg.

Dans les négociations avec Nexity, les lots innovants seront allégés ainsi que le règlement.

Mme ORSAT explique comment s'organise la commission attribution des logements sociaux. Les dossiers de réservation sont étudiés suivant le type de logements et les plafonds. Il manque des T2 et T4 sur Semoy.

Une réunion avec les habitants de la résidence Adrienne Bolland va être organisée afin d'aborder les difficultés rencontrées.

L'ensemble des questions posées par le comité de quartier sont rebalayées :

Circulation sur la ZAC

- Les sens interdits ne sont parfois pas respectés par les résidents, les livreurs

Réponse Municipalité et services : Nexity est toujours propriétaire de la Zac, il n'est pas possible pour la Municipalité de verbaliser

- Les résidents de la résidence Adrienne Bolland peuvent-ils tourner à droite en sortant de la résidence et rejoindre la rue Lucie Aubrac

Réponse Municipalité et services : Compte tenu du sens unique de la rue Simone Veil, il n'est pas possible de tourner à droite pour rejoindre la rue Lucie Aubrac.

- Est-il possible de communiquer sur le respect des sens interdits, des sanctions possibles (boîte aux lettres), de prévoir une verbalisation si nécessaire pour marquer le coup

Réponse Municipalité et services : Une information peut être intégrée au kiosque de nouveau ainsi qu'un courrier à l'ensemble des riverains de la Zac

- Est-ce qu'un traçage des voies de circulation 2 roues est prévu sur la chaussée

Réponse Municipalité et services : Ce n'est pas prévu, il n'y a pas d'obligation du fait que c'est une zone 30. Le service technique propose la pose de quelques chevrons.

- Est-il possible d'installer en complément des plots en bois, des rochers ou d'autres plots pour éviter le stationnement sauvage de véhicules, la création d'ornières et la chute d'arbres au sud du bassin de rétention

Réponse Municipalité et services : des rochers pourraient être rajoutés

- Ilot directionnel entrée rue Simone Veil n'empêche pas de prendre la rue à contre sens

Réponse Municipalité et services : réponse idem à celle des sens interdits

- Le stationnement rue des barrois croisement rue Simone Veil continue le soir et le week-end empêchant les piétons, poussettes de passer sur le trottoir

Réponse Municipalité et services : réponse idem à celle des sens interdits

- Mise en place d'une signalisation rue Simone Veil indiquant la traversée des piétons, cyclistes empruntant le chemin du champ prieur

Réponse Municipalité et services : en complément de la résine sablée, des candélabres piétons seront bientôt installés

- Finalisation accès au 142 Simone Veil ?

Réponse Municipalité et services : les travaux seront bientôt réalisés. Le propriétaire est en cours de discussion avec Nexity

Eclairage de la ZAC

Pourquoi les candélabres ont encore des couvertures de protection

Réponse Municipalité et services : Elles sont maintenues sur les candélabres de la phase 2 pour éviter les dégradations

Réglages des horaires différents entre le nord et le sud de la rue Simone Veil

Le comité de quartier indique que le problème résolu

La résidence Adrienne Bolland a un éclairage de nuit en permanence. Est-il possible de l'éteindre ?

Réponse Municipalité et services : L'information sera transmise à France Loire

Végétalisation de la ZAC

- Suite à la dernière implantation de végétaux et arbustes, certains arbres sont morts dans les noues et devant les maisons côté parc, est-il possible de les remplacer

Réponse Municipalité et services : il est bien prévu de remplacer les arbres morts d'ici la fin de l'année 2026.

- De nombreux arbres ne sont pas fixés sur les poteaux de chaque côté

Réponse Municipalité et services : L'information sera transmise à Nexity

- Des résidents ne participent pas à l'entretien des haies leur appartenant donnant sur la rue et les trottoirs. Présence de ronces. Est-ce que la municipalité peut imposer l'entretien

Réponse Municipalité et services : Une information peut être intégrée au kiosque de nouveau ainsi qu'un courrier à l'ensemble des riverains de la Zac

- Rappeler à la métropole de ne pas couper les saules poussant naturellement au bord des marres

Réponse Municipalité et services : l'information sera transmise au responsable de l'entretien

- Plantation de lierre rampant au pied des arbres le long des chaussées (idem que route de st jean de braye) pour étouffer les mauvaises herbes, moins d'entretien, plus propre

Réponse Municipalité et services : La mairie est favorable

- Les places de stationnement, de mauvaises herbes poussent malgré le stationnement, possibilité d'y rajouter du gazon ?

Réponse Municipalité et services : Cela n'est pas prévu

- Pose du mobilier (bancs et poubelles) - Un banc est doté d'une seule planche. Est-ce que l'implantation est conforme aux choix d'implantation validé par le comité de quartier

Réponse Municipalité et services : La planche a été rajoutée pour le banc. Les erreurs d'implantation seront rectifiées

Entretien de la ZAC

- Nettoyage des réseaux
- Nettoyage des bassins de rétention (périodicité, qui s'en charge)

Réponse Municipalité et services : Ce sujet est étudié avec la métropole

Rétrocession des rues

- Quel est le planning de rétrocession ?

Réponse Municipalité et services : remise d'ouvrage de la phase 1 en septembre/octobre 2026

- Remboursement des sommes versées à l'issue

Réponse Municipalité et services : après rétrocession

Accès à la ZAC

- Est-ce qu'il sera prévu un jour un accès à la ZAC des chateliers depuis la ZAC du champ Prieur pour permettre un accès direct à la tangentielle faciliter la circulation

Réponse Municipalité et services : Cela n'est pas prévu. Le comité de quartier souligne que cela permettrait de soulager la circulation

- Il semblait que la Municipalité d'Orléans prévoyait de rendre en sens unique la rue du coin rond, qu'en est-il ? [Sens Sud⇒Nord](#)
- Travaux accès ZAC depuis route de St Jean de braye vers rue Lucie Aubrac, création d'un rond-point par aménageur, qu'elle est la suite ?

Réponse Municipalité et services : le projet de giratoire est abandonné. Toutefois une proposition d'aménagement pour sécuriser avec le carrefour avec des stops a été proposé par Nexity.

Phase 2 ZAC

- Quels sont les lots vendus et quels sont les projets (habitation individuelle, collective, logements sociaux, foyer autiste.) [voir présentation faite ci-dessus](#)
- Devenir de la maison à l'abandon en cours de construction, mise en sécurité du site ?

Réponse Municipalité et services : Le service urbanisme a tenté de joindre les propriétaires pour connaître leurs difficultés sans succès. Il a été demandé à Nexity de voir ce qu'il en est.

CPAUPE

- Depuis 4 ans la municipalité constate de nombreuses non conformités au CPAUPE (pose de bâches ou moyens de remplissage des clôtures sur l'ensemble du pourtour des lots, non-respect des règles de pose des clôtures, absence totale de haies, création de murs de soubassement, aménagement devant les maisons non perméable. Des courriers ont été fait, mais rien ne se passe. Avec les lots de la phase 2, les non conformités vont continuer. -- Quelle est la position de la commune- Le label ECO QUARTIER ne pourra être délivré si ces non conformités sont présentes ? Est-il encore légitime ?
- Certaines maisons sont habitées mais les travaux d'enduits non finis

Réponse Municipalité et services : La Municipalité a bien constaté ces non conformités et l'absence d'autorisation pour certains. Il est proposé de faire un courrier de rappel.

Le comité de quartier pense que cela ne servirait à rien.

Est-ce que nous pourrions fixer une nouvelle date de nettoyage de la ZAC idem que l'année dernière (couplé la fête des voisins)

Réponse Municipalité et services : La Municipalité n'y voit pas d'inconvénient

Est-il possible de créer un aménagement de ponton au bord du grand bassin pour permettre de d'observer la faune et la flore, idem que les pontons de bord de Loire.

Réponse Municipalité et services : cela sera étudié

Est-il possible de réaliser une terrasse en béton sous couvert du respect du polygone d'implantation et du coefficient d'imperméabilisation des sols

Réponse Municipalité et services : au regard du règlement actuel, seul les terrasses réalisées avec des matériaux perméables sont autorisées.

Le comité de quartier demande qu'une réflexion soit menée sur cette règle.

Sécurité des bassins vis-à-vis des enfants ?

Réponse Municipalité et services : L'installation d'une bouée pourrait être étudiée.

Communication auprès des résidents :

- Dates de passage des ordures ménagères et rappeler de ne pas laisser les poubelles sur la rue

Dates : [jeudi et vendredi](#).

- Respect des heures d'entretien des espaces verts

Réponse Municipalité et services : [un rappel des règles de civisme doit être fait.](#)