

**COMPTE-RENDU de la REUNION D'INFORMATION BERGERE ROCQUEMOLLE DU
29/01/2026**

- 1) En complément de ce compte-rendu, la présentation powerpoint est accessible sur le site internet de la ville.
- 2) Lors de la présentation, le maire a rappelé les principaux enjeux pour la commune :
 - Les zones naturelles et agricoles sont sanctuarisées et ne deviendront pas constructibles (d'autant que la zone agricole est devenue ZAP : zone agricole protégée) : l'expansion urbaine c'est terminé. Les textes nous contraignent à densifier. Il nous faut donc travailler sur les dents creuses.
 - C'est le cas du secteur Bergère Rocquemolle (la première phase a été le lotissement de la Bergère) qui est (et était déjà lors des précédents PLU, POS ...) une zone d'aménagement futur.
 - Or pour conserver une commune dynamique, il nous faut pouvoir accueillir de nouveaux habitants et contrairement à ce que l'on pourrait penser la population évolue très peu depuis 12 ans.
 - La zone d'aménagement futur se traduit dans le PLUM par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).
Une OAP n'est pas un projet mais des indications d'aménagement à respecter pour faire un projet (privé ou public)
 - Le secteur Bergère Rocquemolle doit être maîtrisé par la commune à plusieurs titres : éviter la mainmise sur le secteur par un promoteur privé, sauvegarder une biodiversité de qualité (supprimer les ronciers, risque incendie sur le secteur, chutes d'arbres), assurer la sécurité du secteur (braconnage, incivilités). D'autres études sont nécessaires pour connaître le site (zones humides, biodiversité, ...) et nous accompagner dans la réflexion et la concertation avec les riverains et semeyens.

3) DEBAT :

Les questions/remarques ont été anonymisées, les réponses sont faites par le maire

Question : Le bois est plein de ronciers et de nuisibles. Quand la commune va-t-elle entretenir ses espaces verts ?

Réponse : La commune ne peut pas intervenir sur les parcelles privées. On est d'accord, on ne peut pas laisser en l'état. Il faut avancer sur les acquisitions foncières.

Question : Le chemin fait-il partie de la commune ?

Réponse : Oui, mais pas les parcelles à côté, d'où la difficulté à entretenir.

Question : Une réunion serait plutôt à faire avec les propriétaires...

Réponse : Oui c'est une bonne proposition, mais il faut savoir que c'est une zone constructible. Si elle repassait en zone naturelle les propriétaires seraient très perdants financièrement (15€/m² vs 0,75€/m²) donc eux risquent d'être plutôt favorables à un projet.

Question : Qu'est-ce qu'on envisage du coup réellement maintenant ?

Réponse : Continuer les acquisitions foncières, tenir compte des études qui seront faites et partager avec les habitants. Une fois les études faites, mener un projet en concertation en préservant au mieux les arbres et la tranquillité des riverains et trouver ensuite un opérateur.

Question : Sous quelle forme sera faite la concertation avec les habitants ?

Réponse : Je ne sais pas encore mais généralement cela se fait sous forme d'ateliers participatifs. Certaines communes font un tirage au sort parmi les habitants. Il y a plein de solutions mais il faut des volontaires.

Question : Convention signée avec le Cerema. Pourquoi il est fait mention d'hébergement de personnes en situation de handicap ? Semble déjà bien précis.

Réponse : Pour être complètement transparent, nous avons des relations avec l'APHL (association pour l'Accompagnement de Personnes en situation de Handicap dans le Loiret, association qui dépend du département). Ce sont des personnes en situation de handicap (toutes sortes de handicaps, rien à voir avec l'Hôpital Daumezon !). Ma conviction profonde c'est qu'on doit accueillir des personnes en situation de handicap... Mais on a commencé à réfléchir et travailler sans acter ce qui sera fait. On est une commune solidaire ne l'oublions pas.

Question : Les 40 % qui appartiennent à la commune sont-ils rassemblés ou éparpillés ? Logements sociaux : qui décide de qui en bénéficie ?

Réponse : Ils sont éparpillés donc pas de projet tant qu'on n'a pas avancé sur les acquisitions foncières. C'est pour ça qu'on passe par l'EPFLI. (Etablissement Public Foncier qui porte le foncier pour les collectivités)

Logements sociaux : commune 20%, Etat 30% et bailleur 50%. La commune siège à la commission d'attribution des logements et est consultée. Elle est écoutée au sein de la commission.

Question : La commune est propriétaire de 40 %. Les 60 % seront préemptés ?

Réponse : Très bonne question : la commune doit préempter mais le peut-elle ? Elle le peut que si on justifie d'une cause d'utilité publique, c'est-à-dire si on a un projet. Si on préempte on a 10 ans pour réaliser le projet prévu.

Pour qu'il y ait préemption c'est qu'il y a une vente. Il faut aussi une déclaration d'utilité publique. C'est ce qu'on a fait pour le Champ Prieur.

Question : On a participé à une enquête publique il y a plusieurs années (fin 2021) sur le PLUM avec une question sur Bergère Rocquemolle. Il était déjà évoqué un projet de construction de 60 logements r1 dans ce quartier. Quand aura-t-on les réponses à nos remarques émises dans l'enquête ?

C'est quand mêmes votre commune

Réponse : Nous nous engageons à vous fournir la réponse à votre réclamation dans l'enquête publique. (Pour information : nous avons retrouvé la réponse transmise aux requérants).

Question : Les études ne seront faites que sur les 40% de la zone ?

Réponse : Non le bureau d'étude prendra contact avec les propriétaires privés également et les études seront faites sur la totalité de la zone.

Question : Est-il possible de construire par rapport à la ligne à haute tension ?

Réponse : C'est là que la concertation est intéressante. Précaution à prendre mais rien d'interdit. Nous on pensait qu'il fallait s'éloigner (2 lignes de 90 000 v). Dans l'OAP il est prévu un fuseau non constructible autour mais le nombre de mètres reste à préciser. On peut faire des stationnements, mais pas de maisons.

Question : Veine d'argile dans le quartier. Si on rase le bois ça va augmenter le risque ?

Réponse : C'est la même situation sur toute la commune. On doit durcir la réglementation : sondages avant de construire, fondations plus profondes. Les maisons plus récentes sont donc moins sujettes au problème de rétractation d'argile.

Question : quel est le calendrier ?

Réponse : les études n'ont pas commencé. On va prochainement choisir les bureaux d'études. Études qui peuvent durer 4 à 6 mois. De fait, rien ne sera possible avant 3/4 ans.

Question : Est-ce que le chemin rural restera un chemin ou deviendra une route avec feu rouge ?

Réponse : Il est très utilisé et c'est un marqueur donc pour ma part je conserverais cette liaison douce. A mon avis, ça ne doit pas devenir une route.

Question : Concertation sur la nature du projet, mais seront-ils concertés sur l'idée même de vouloir aménager la zone ?

Réponse : Depuis 2011 déjà le secteur est aménageable. Donc on revient aux questions essentielles : est-ce qu'on veut accueillir de nouveaux habitants ?

Sur 5,5 ha on doit pouvoir faire quelque chose. Si la zone devenait N (naturelle) la commune perdrait le droit de préemption, des privés pourraient investir le secteur (cas de constructions précaires connues sur Chécy).

Question : Aimerais être consulté sur combien de % à construire. Pas été consulté sur le PLUM

Réponse : Zone d'aménagement future depuis longtemps. Il faut des possibilités d'accompagner le développement du village. Pour le PLUM, il y a eu enquête publique, vous pouviez vous exprimer.

Un autre élu: 3 expositions sur le sujet sur l'enquête PLUM. Avec cette zone indiquée. C'est bien consultatif.

Question : Qui a été au courant ?

Réponse : Article dans le bulletin municipal et dans les boîtes aux lettres, affichage obligatoire (si des habitants se plaignent de ne pas avoir eu de réponse à leur réclamation, c'est bien qu'il y a eu consultation !)

Question : Une enquête publique c'est consultatif. Dire que tout le monde doit être au courant dans la salle c'est odieux. On ne peut pas être tous au courant d'autant que dans un dossier d'enquête il y a des centaines de pages.

Un élu : on a informé dans le kiosque que tout le monde pouvait réagir.

Réponse : Il y a un résumé synthétique de 10 pages dans tout dossier d'enquête publique. Si des choses sont incomprises il ne faut pas hésiter à aller rencontrer le commissaire enquêteur ou les élus et leur poser des questions.

Question : Je m'inquiète qu'on devienne trop gros et qu'on devienne la proche banlieue d'Orléans

Réponse : Vous ne pouvez pas dire qu'on n'a pas gardé l'idée village à Semoy, on fait tout pour. De plus je vous ai démontré que la population a stagné depuis 12 ans.

Question : La natalité a baissé ?

Réponse : En 2025 16 naissances pour 8 décès donc à Semoy les naissances restent supérieures aux décès

Au Champ Prieur il y a des ménages jeunes, des enfants. La crèche fonctionne bien (*une assistante maternelle indique que la crèche lui retire des enfants à garder*)

Question : quel est le % de logements sociaux sur la commune ?

Réponse : autour de 14 %

Question : Si on dépasse 3500 habitants on va être tenu de respecter les 20%

Réponse : Oui ...mais 20 % sinon pénalités qui peuvent être importantes. Mais si on démontre qu'on fait les efforts nécessaires on n'aura pas de pénalités.

Question : On n'a qu'à rester sous les 3500 habitants

Réponse : Non, sinon la commune va dépérir, les commerces et les écoles vont fermer, on sera une commune de vieux. C'est tout le contraire qu'on souhaite : une commune jeune, attractive, dynamique.

Madame Aimé : c'était quand le dernier PLU ?

Réponse : 2022, vote en CM où vous étiez présente

Question : Une structure type maison Seniors pourrait être envisagée car la population vieillit

Réponse : On y a pensé et c'est en route. La résidence Adrienne Bolland au Champ Prieur c'est de l'inter générationnel (12 logements du rez-de-chaussée sont attribués aux personnes âgées). Autre béguinage prévu aussi dans le même quartier. Pour les personnes âgées dépendantes c'est plus compliqué. A Semoy on fait tout pour le maintien à domicile.

Fin de la réunion à 22 h