



LE CONTEXTE DU PROJET

> LOCALISATION DU SECTEUR D'ÉTUDES

Le secteur d'étude est situé au Sud du centre-bourg de Semoy, aux lieux-dits Le Champ Prieur et Les Varennes. Il se trouve à proximité immédiate des services, commerces et équipements du centre-bourg.

Le site du Champ Prieur constitue une « dent creuse » de 12 hectares, cernée de toute part par le tissu résidentiel existant et bordée au Nord par la route de Saint-Jean-de-Braye, à l'Est et au Sud par la rue des Tarètes, et à l'Ouest par la rue des Barrois.

La Commune souhaite développer sur ce secteur un urbanisme qui préserve la qualité de vie des habitants, tout en favorisant une croissance harmonieuse. Sa volonté est de réaliser un nouveau quartier dans le respect des principes du développement durable, dont l'empreinte écologique serait réduite au maximum, en s'inspirant de la démarche « éco-quartier ».



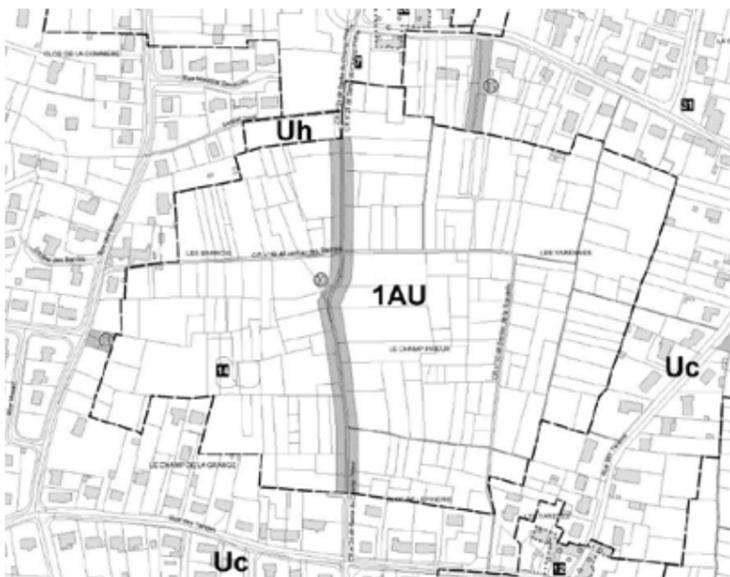
Source : Géoportail

> LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 18 février 2011, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) classe le secteur du Champ Prieur en zone à urbaniser «1AU».

Prescrite le 19 septembre 2014, la révision du PLU prévoit de conserver cette zone comme étant destinée à être ouverte à l'urbanisation.

En vertu de l'engagement de la municipalité élue en 2014, ce secteur constituera la seule opération immobilière d'envergure du mandat.



Source : PLU communal

UNE DÉMARCHE DE PROJET CONCERTÉE ET INNOVANTE

L'étude de faisabilité conduite sur le secteur du Champ Prieur repose sur une démarche de projet basée sur la concertation avec les acteurs concernés :

> DÉMARRAGE DE L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ

2015

mars

> RENCONTRE DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER POUR UNE ÉTUDE DE MARCHÉ LOCAL

avril

Le programme prévisionnel de logements est discuté avec les professionnels de l'immobilier (opérateurs sociaux, promoteurs, aménageurs) afin d'appréhender au mieux les besoins de la population.

> LA CHARTE D'AMÉNAGEMENT DURABLE

2015-2016

Elle formalise les ambitions de la commune pour réaliser un quartier de qualité, répondant aux enjeux d'un développement durable.

Les intervenants en charge de la réalisation du projet s'engageront en signant la Charte à mettre en oeuvre les mesures permettant d'atteindre les objectifs fixés par la Commune.

Elle est à ce titre un guide d'élaboration et de suivi du projet à chaque étape et en lien avec les différents acteurs du projet.

novembre

à mars



Source : Siam Conseils

> LA MISE EN ŒUVRE D'UNE DÉMARCHE CONCERTÉE

Dans le cadre d'une séance spécifique de concertation qui s'est tenue au mois de novembre, les propriétaires des terrains inclus dans le périmètre du projet ont été rencontrés. Une présentation du projet leur a été faite, et chacun d'eux a eu la possibilité d'exprimer ses interrogations, ses attentes. Certains propriétaires ont pu faire connaître leur intention de céder leur(s) terrain(s).

Les services de l'Agglo ont également été associés à la réflexion, sur la question des mobilités et de l'éventuelle desserte en bus du futur quartier.



2

LOGEMENT, DÉMOGRAPHIE : ÉTAT DES LIEUX *

* Source : INSEE recensement 2012

Près de 3 300 habitants.

Une moyenne de 2,7 habitants par résidence principale.

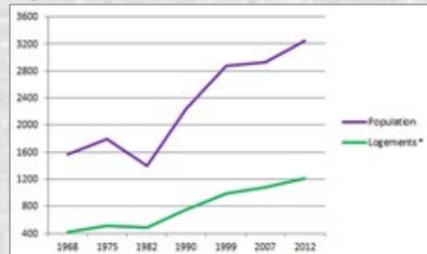
1 775 emplois pour 1 475 actifs, soit un ratio de 1,2 emploi / actif.

Plus de 1 200 logements, dont 97 % de résidences principales.

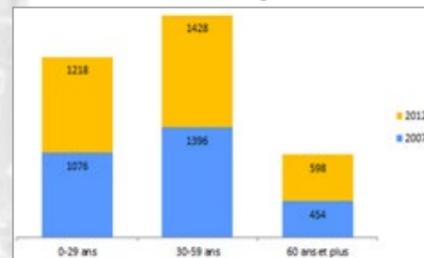
Une majorité (47 %) de « petites familles » (1 ou 2 enfants).

154 entreprises au 1er janvier 2014 (+ 25 créées en 2014).

Évolution de la population et des logements 1968-2012 :



Évolution des classes d'âges 2007-2012 :



Prix du marché immobilier :

Prix/m ²	Maisons	Appartements
Loiret	1 571 €	1 687 €
Orléans	1 984 €	1 872 €
Semoy	1 995 €	1 643 €

Source : meilleursagents.com - Estimations au 1er février 2016

Une croissance démographique qui se stabilise :

> Une forte augmentation démographique entre 1982 et 1990 : + 60 % en 7 ans, soit un gain de près de 850 habitants (105 habitants supplémentaires par an).

> Une croissance qui ralentit et se stabilise depuis 1990 (taux annuel de 3 % entre 1990 et 1999, puis 1 % depuis 1999).

Entre 1999 et 2012, une population qui vieillit :

> Diminution globale de la population de moins de 45 ans (- 100 personnes), avec néanmoins une hausse des 15-30 ans (+ 70 personnes).

> Augmentation de la population de plus de 45 ans (+ 45 % soit 426 personnes), et notamment des 60-75 ans (+ 177 personnes).

> Un indice de jeunesse* qui est passé de 2,5 en 1999 à 1,6 en 2012 (soit une baisse de 37 %).

* Rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans.

Entre 1999 et 2012, des ménages en mutation :

> Augmentation du nombre de ménages d'une seule personne : + 63 % soit 75 personnes seules supplémentaires.

> Augmentation du nombre de couples sans enfant : + 35 % soit 93 couples.

> Doublement du nombre de familles monoparentales : + 102 % soit 45 familles monoparentales supplémentaires.

Un parc de logements qui tend à se diversifier :

> En 2012, 92 % de maisons individuelles contre 8 % de logements collectifs.

> Une majorité de grands logements (88 % de T4 et plus), mais une légère augmentation du nombre de petits logements : + 15 % de Types 1 et Types 2 entre 1999 et 2012.

> Augmentation importante du nombre de logements sociaux : 50 logements supplémentaires entre 1999 et 2012.

> Nécessité de proposer une offre de logements adaptée aux évolutions démographiques : vieillissement de la population, desserrement des ménages, etc.

> Réaliser un projet immobilier adapté aux moyens des ménages, notamment les jeunes ménages et les primo-accédants, afin de redynamiser la population et assurer le maintien des équipements communaux, notamment scolaires.

L'ÉTAT INITIAL

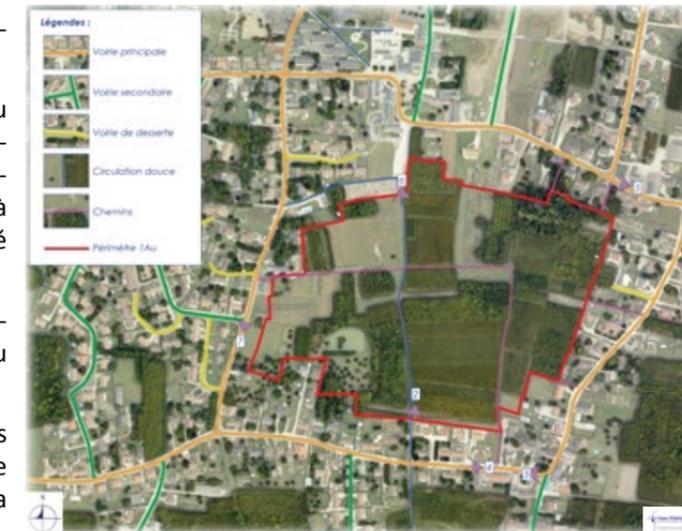
> ACCESSIBILITÉ DU SITE

La Commune de Semoy est une Commune péri-urbaine située à 6 kilomètres au Nord-Est d'Orléans.

Elle est desservie par deux lignes de bus du réseau Tao : la ligne 9 qui permet de rejoindre la gare d'Orléans en 20 minutes environ, et la ligne 37 qui permet de rejoindre le tram en 12 minutes. Une ligne à la demande « Résa'Tao » passe également à proximité du site.

Bordé par quatre rues, le site du Champ Prieur bénéficie de plusieurs accès potentiels, automobiles ou piétons.

L'ensemble du site est traversé par des chemins et des circulations douces ; le principal chemin est la piste piétons-cycles qui relie le centre-bourg au Nord à la zone d'activités au Sud.



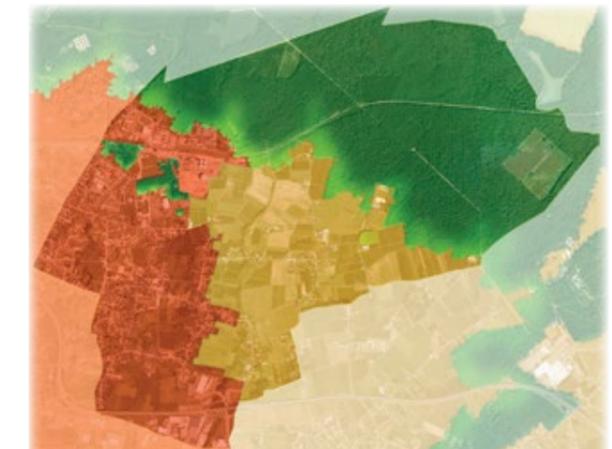
Carte des circulations - Olivier Strible SAS

> OCCUPATION DU SOL

Les 778 hectares de la Commune se répartissent entre les espaces boisés de la forêt d'Orléans, les paysages agricoles ponctués de vignes et de vergers, et les zones urbaines dédiées à l'habitat et à l'activité économique.

Le site est occupé en grande majorité par des vergers abandonnés. Il compte également quelques milieux ouverts en friche, ainsi que quelques bosquets de grands sapins.

De par ces espaces ouverts et sa topographie, le site du Champ Prieur offre de grandes vues vers le Sud. Ainsi, les tours de la Cathédrale Sainte-Croix d'Orléans sont actuellement visibles depuis certains points.



Source : PLU communal



Vergers abandonnés



Vigne communale



Bosquet de sapins



Nos ambitions pour l'aménagement de l'éco-quartier

Quatre ambitions guident le projet porté par la Commune :

UN ÉCO-QUARTIER ?

Un éco-quartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable :

- limiter les impacts sur l'environnement,
- répondre aux besoins des habitants,
- maîtriser les coûts,

tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire.

L'État s'est doté d'un référentiel en matière d'aménagement durable. Des textes de référence posent également les principes de la Ville Durable.

La ville de Semoy s'inspire de ce référentiel pour guider sa démarche d'élaboration du projet.

1. RÉALISER UN QUARTIER ATTRACTIF DANS LE TERRITOIRE ORLÉANAIS

Démarrer dans la vie, trouver un logement adapté à ses ressources et à son mode de vie : les besoins en logements sont aussi diversifiés que les parcours de vie. Pour Semoy, il est important de proposer différentes typologies de logements pour s'adapter aux parcours résidentiels des habitants.

L'attractivité du quartier reposera sur :

- **la diversité des logements accessibles**, en développant l'éventail des possibles en matière de maisons individuelles (maisons libres de constructeur, maisons de ville, maisons superposées, habitat participatif, etc.) et en proposant quelques appartements.
- **la politique des prix développés** qui devra notamment proposer des logements accessibles aux ménages à petits revenus (primo-accédants, personnes âgées, etc.).
- l'environnement de vie en affirmant et en **développant l'identité ville-jardin de Semoy** : tous les services d'une ville dans un cadre aux paysages naturels soignés.

2. RÉALISER UN QUARTIER VIVANT ET CONVIVAL

Habiter le Champ Prieur et pouvoir très facilement au quotidien se rendre au centre-ville ou en promenade à pied et en vélo, à tout âge.

Permettre aux enfants du quartier de se retrouver dans des rues peu circulées et dans des jardins publics de proximité.

Donner à voir de ses fenêtres des rues fleuries et des espaces verts aux nuances changeantes à chaque saison.

Proposer aux habitants des espaces pour se retrouver dans le quartier, organiser des manifestations, créer un jardin commun, etc.

Telles sont nos ambitions pour la qualité de vie dans le quartier ! Et cela demande :

- la réalisation d'un **plan de circulation cyclable efficace et sécurisant**,
- la conception de **rues propices à la vie de quartier**,
- **une gestion du stationnement** à diversifier selon les secteurs,
- **un maillage d'espaces de parcs et jardins** permettant un accès simple et proche depuis chaque logement : au parc central s'ajouteront des jardins de quartier. Une grande attention sera également portée à la **question des vues et des co-visibilités entre les logements**,
- **des services à développer pour diversifier les moyens de déplacement** et limiter la circulation des véhicules à l'intérieur du quartier. Une réflexion est engagée à ce titre avec l'Agglo, compétente en matière de transports en commun et de gestion des déchets,
- **l'implication des habitants à la vie du quartier** : un processus continu de concertation participative sera mis en oeuvre pour définir ensemble les modalités d'aménagement et d'animation du quartier.

3. RÉALISER UN QUARTIER ÉCOLOGIQUE

Il s'agit d'adopter une démarche visant à limiter les impacts de la création et de la vie du quartier sur les ressources naturelles et l'environnement, et également de préserver la culture et l'identité de Semoy.

- **Développer la biodiversité** présente sur le site pour la préservation des couloirs écologiques et la **conception de quelques espaces verts propices au développement de la faune et de la flore locale**.
- **Valoriser l'identité arboricole et viticole de Semoy** à travers l'aménagement des espaces publics.
- **S'inscrire dans la transition énergétique** en recherchant les actions permettant de limiter les consommations d'énergie et de développer le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux écologiques.
- **Réguler les ruissellements d'eau de pluie** et valoriser le parcours de l'eau.
- **Limiter les consommations d'eau potable**.
- Développer des actions pour **limiter les volumes de déchets produits et à collecter** (réemplois des matériaux sur le chantier, développement du compostage, etc.).

4. CONCEVOIR UN QUARTIER OUVERT ET INTÉGRÉ À SON ENVIRONNEMENT

Il s'agit d'offrir un quartier ouvert à tous, tourné vers le reste du territoire.

- **Assurer la greffe avec la Place François Mitterrand**, et les commerces et services de proximité présents dans le centre-bourg.
- **Offrir des espaces verts généreux, qualitatifs et accessibles à tous**.
- **Proposer un réseau riche de liaisons douces, permettant à chacun l'appropriation** du futur quartier, du territoire communal et de son environnement (forêts au Nord-Est, Loire au Sud).

Ce quartier sera aussi le vôtre !
 Vos avis, vos questions comptent !
 Vous souhaitez être associés à l'élaboration du projet ?
 Écrivez-nous sur le registre à disposition à la Mairie ou à mairidesemoy@ville-semoy.fr



Exemple de verger public



Aire de jeux végétalisée

Ces objectifs ont guidé l'élaboration des scénarios d'aménagement proposés.

Dans le cadre de son engagement à respecter les ambitions communales, l'aménageur signera la Charte pour l'aménagement durable du Champ Prieur qui formalisera les mesures à mettre en oeuvre pour atteindre ces objectifs.



LES SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

Tout au long des études de faisabilité, plusieurs scénarios d'aménagement ont été élaborés et soumis à l'équipe municipale. Deux de ces scénarios ont été retenus et vous sont présentés aujourd'hui :

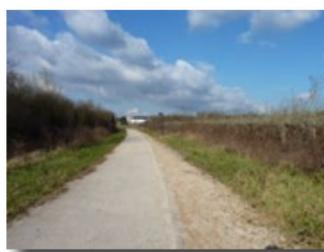
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMUNS

Bien que présentant de grandes différences, ces deux scénarios ont été élaborés dans le respect d'un principe conducteur : celui de **réaliser un futur quartier respectueux de son environnement, urbain et naturel, agréable à vivre et à voir.**

Sans rechercher une quelconque labellisation, la réalisation de ce projet s'inspire de la **démarche «éco-quartier»** : réduire l'emprise de l'automobile, tourner les habitations vers la nature, utiliser les énergies renouvelables, recréer une trame paysagère de qualité favorisant la biodiversité, etc.

Les deux scénarios s'articulent autour des principes suivants :

- > préservation de la liaison piétons et cycles Nord-Sud,
- > absence de traversée automobile Est-Ouest,
- > réalisation d'un parc généreux à l'échelle du quartier, libre de tout emprise automobile,
- > interconnexion avec la Place François Mitterrand,
- > un quartier fonctionnant sous forme d'îlots reliés les uns aux autres par un maillage de liaisons douces et, pour certains, par des voiries intimes et sécurisées,
- > des accès en accroche sur les rues bordant le site, en double sens ou en sens unique.



Piste cyclable existante

Les typologies, illustrations :

LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL

Le projet prévoit la réalisation d'une opération à vocation principale d'habitat. Il porte sur le périmètre de la zone 1AU dans son intégralité, et intègre certains éléments classés en zone UC (accès, îlots 1 et 7). Au total, le périmètre du projet représente une superficie d'environ **12,8 hectares**.

Sur ce périmètre, il est prévu :

- > **environ 235 logements** répartis selon :
 - environ 65 logements locatifs sociaux (petits logements collectifs ou intermédiaires, maisons individuelles groupées),
 - environ 70 logements en accession à prix maîtrisés, à destination des ménages à petits revenus (maisons individuelles groupées ou logements intermédiaires),
 - et environ une centaine de logements en accession classique, sous forme de terrains à bâtir de 400 à 600 m² en moyenne.
- > une emprise d'environ 5 hectares destinée aux voiries, réseaux divers, espaces publics, et qui intègre le parc.
- > une **réserve foncière de 5 000 m² destinée à recevoir un équipement public**, dont la définition sera faite ultérieurement selon les besoins générés par le quartier.
- > la réalisation de **commerces de proximité** (type supérette ou autres petits commerces), en rez-de-chaussée d'immeubles collectifs, et plutôt en partie Nord du secteur afin de créer un «noyau» commercial autour de la Place François Mitterrand.



Maisons individuelles groupées Saint-Pierre-des-Corps (37)

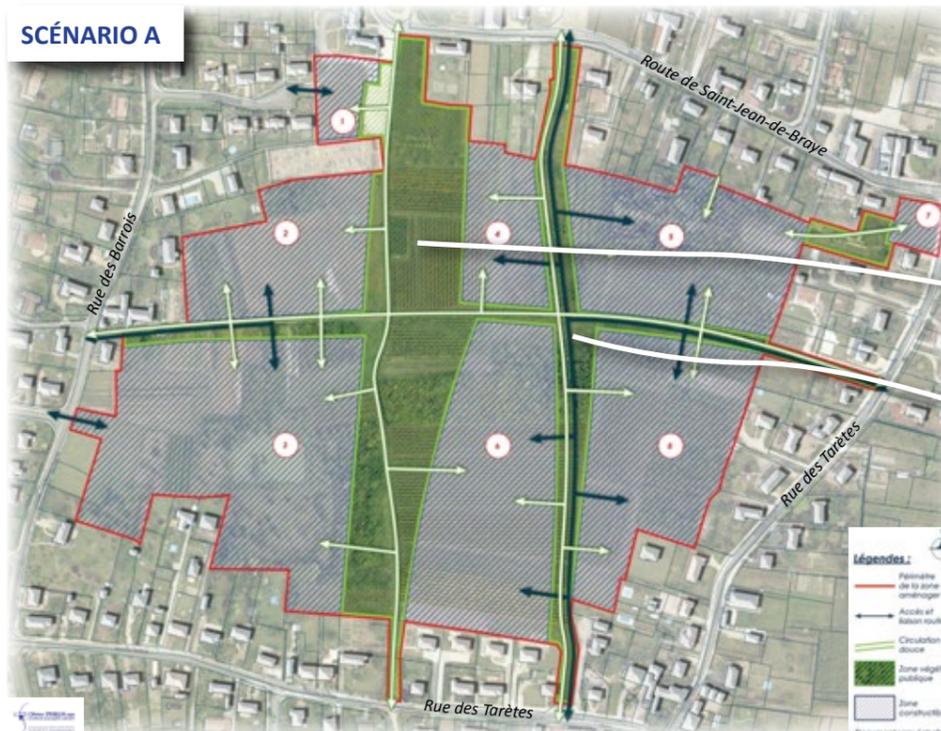


Logements intermédiaires La Chapelle-sur-Erdre (44)



Petits collectifs Tours (37)

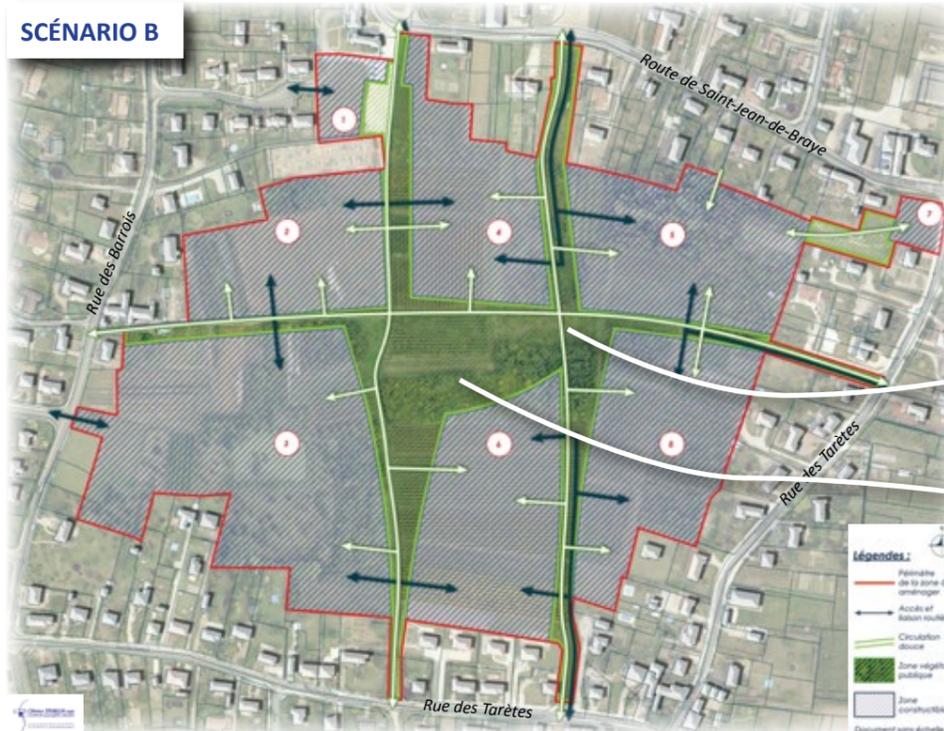
SCÉNARIO A



Un parc orienté Nord-Sud, en accroche sur la liaison douce.

Une traversée automobile Nord-Sud, accompagnée d'une liaison douce et d'un traitement végétal.

SCÉNARIO B



Pas de traversée automobile Nord-Sud directe.

Un parc plus central, permettant une répartition plus équilibrée des îlots.



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

À ce stade, les détails de l'aménagement du futur quartier n'ont pas encore été déterminés : profils de voiries, localisation des espaces de convivialité, etc.

Le schéma d'aménagement, qui sera intégré au dossier de création de la ZAC, permettra dans un premier temps de définir de manière générale la structure des nouveaux quartiers. Les études techniques ultérieures viendront définir avec précision les emprises et localisation des différents aménagements (paysage, infrastructures, etc.). Les premiers principes sont présentés aujourd'hui.

LA PROMOTION DES MODES DOUX COMME ALTERNATIVES À L'AUTOMOBILE

> UN MAILLAGE EFFICACE DE LIAISONS DOUCES

L'ensemble du futur quartier sera irrigué par un maillage de liaisons douces et de chemins, qui devra être suffisamment dense pour inciter les déplacements doux plutôt qu'automobiles.

Ces chemins permettront de relier les îlots entre eux, et le quartier au reste du territoire communal. Ils accompagneront les voiries, ou seront indépendants pour des déplacements sécurisés et confortables.



Chemin piétonnier Les Herbiers (85)

> UN RÉSEAU DE VOIRIES HIÉRARCHISÉ

La desserte automobile du quartier sera assurée par des voiries dont le profil sera adapté à leurs usages :

- les **voiries primaires** permettent l'accès dans le quartier depuis les rues alentours. Ces voies structurantes pourront être bordées d'une noue paysagée dédiée à la gestion des eaux pluviales, si les études techniques ultérieures confirment ou non la nécessité d'un tel aménagement. Elles pourront également être accompagnées d'une bande douce réservée aux piétons et cyclistes.
- les **voiries secondaires** se rattachent au réseau primaire. Elles permettent de diffuser les flux automobiles au sein des îlots. Leur profil «intermédiaire» devra être réfléchi pour assurer une circulation apaisée. D'une largeur plus étroite, elles pourront également être bordées d'une noue et d'une bande piétons/cycles.
- enfin, les **voies tertiaires** se rattachent au réseau secondaire et viennent desservir l'ensemble des habitations. Leur profil sera plus étroit, plus intime, afin d'assurer la sécurité et la tranquillité au sein des îlots. Elles pourront être partagées entre piétons, cyclistes et automobilistes, à l'image d'une «zone de rencontre» dans laquelle la circulation motorisée est la plus réduite possible.

Coupes d'illustrations :

Olivier Striblein SAS



Voie primaire



Voie secondaire

UNE TRAME PAYSAGÈRE ET NATURELLE QUALITATIVE ET GÉNÉREUSE

> LE PARC URBAIN, POUMON VERT DU QUARTIER

Soucieuse d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants de ce quartier, tourné vers la nature, la Commune souhaite qu'un parc généreux et de qualité soit réalisé. Ce parc, d'une superficie d'environ 2 hectares, permettra de multiples usages : promenades, activités sportives ou ludiques, pique-niques, etc.

Il constituera le «poumon vert» du futur quartier, et sera également accessible à tous les semeyens, qui pourront y accéder via les chemins existants ou futurs.

> UN QUARTIER COMME UNE «CITÉ JARDIN»

«Combinaison saine, naturelle et équilibrée de la vie urbaine et de la vie rurale» (définition de la cité jardin, par Ebenezer HOWARD, 1898).

Toujours dans un esprit de quartier «nature», ce dernier pourrait s'inspirer du modèle de la Cité Jardin, en orientant au maximum les habitations vers les espaces verts. Ces derniers seront dispersés au sein des îlots, participant ainsi à la trame naturelle et à la convivialité du quartier.

Pour renforcer cet esprit «nature», un système de gestion différenciée des espaces pourra être étudié.



Jardin de proximité



Jeux de plein air

> L'ÉTUDE DE LA DESSERTE EN BUS DU SECTEUR

Actuellement, les lignes 9 et 37 du réseau Tao passent à proximité immédiate du secteur du Champ Prieur.

Dans le cadre des études de faisabilité, le service de la Mobilité et des Transports Urbains de l'Agglo a été associé à la réflexion sur une éventuelle desserte du secteur en bus.

UN QUARTIER INTÉGRÉ À SON TERRITOIRE

> EN CONNEXION AVEC LA PLACE FRANÇOIS MITTERRAND

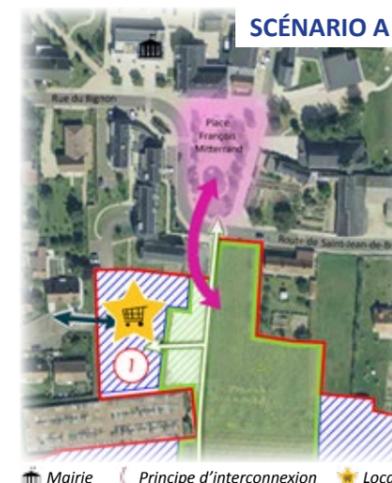
La Commune souhaite que le futur quartier du Champ Prieur soit intégré au reste du territoire communal, d'un point de vue fonctionnel, urbain et paysager.

Dans cet esprit, une véritable réflexion sera menée sur «l'interconnexion» entre le futur quartier et la place François Mitterrand.

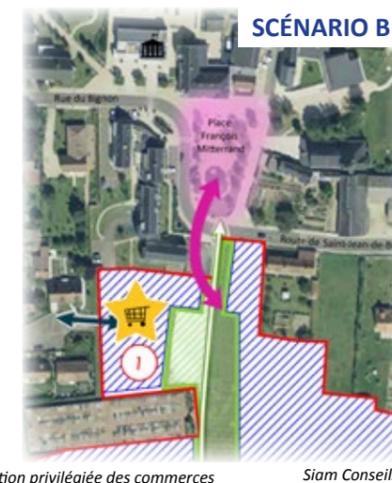
> LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE COMMERCIALE

Elle souhaite également que l'aménagement de ce secteur participe au maintien de la dynamique commerciale du centre-bourg. Pour cela, le projet prévoit la réalisation de commerces de proximité (de type supérette ou autres petits commerces), qui seraient localisés plutôt en partie Nord du secteur.

Cette localisation permettrait ainsi de compléter l'offre existant et de renforcer la place François Mitterrand comme lieu de vie et de rencontres.



Mairie Principe d'interconnexion Localisation privilégiée des commerces



Siam Conseils & Olivier Striblein SAS

UN QUARTIER PACIFIÉ

S'inspirant d'une démarche «éco-quartier», la Commune souhaite réduire au maximum la présence de l'automobile au sein du futur quartier.

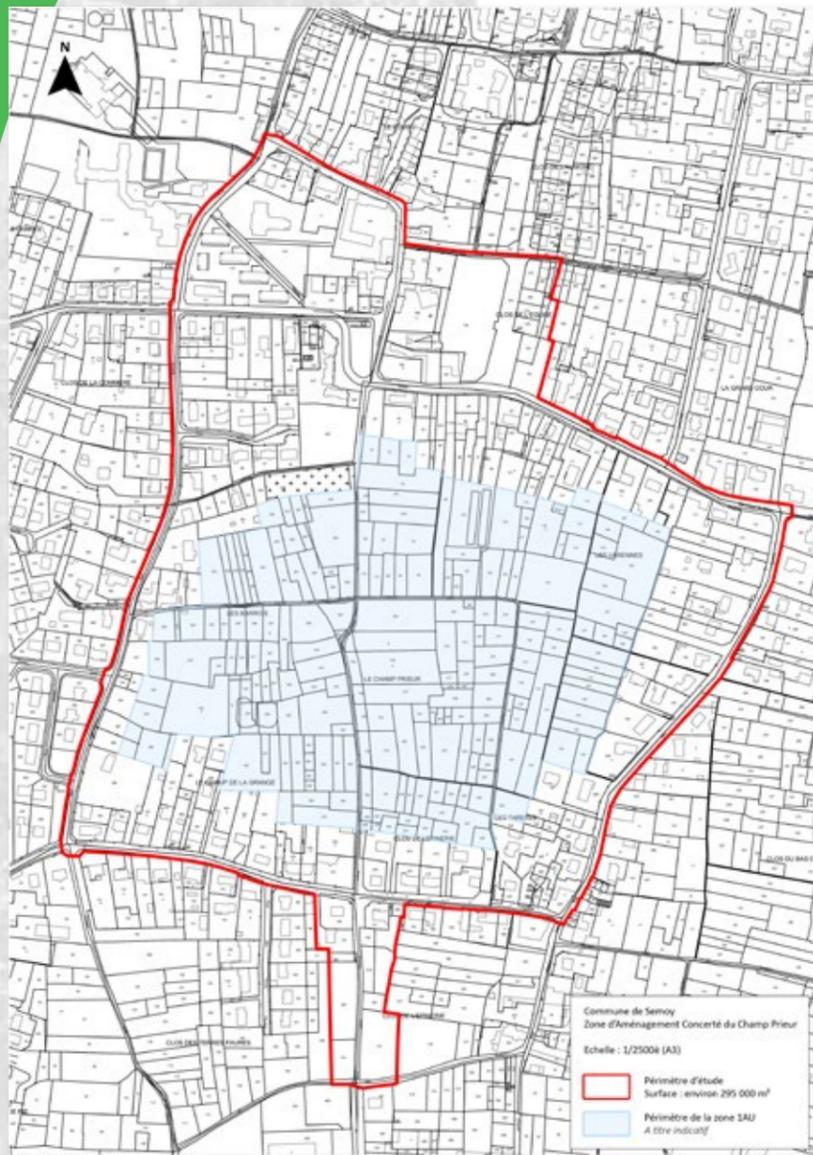
Pour cela, l'exclusion de la voiture de certains îlots pourrait être envisagée : le stationnement serait alors regroupé en entrée d'îlot, l'accès aux habitations se ferait grâce aux cheminements piétons.



Croquis d'ambiance : îlot pacifié



LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE



Par délibération en date du 16 décembre 2015, le Conseil Municipal a défini un périmètre d'études.

Il s'agit d'un périmètre de réflexion, le plus large possible pour pouvoir prendre en compte les impacts sur l'environnement du projet.

Les études ultérieures permettront de préciser le **périmètre opérationnel en vue de la consultation de sociétés d'aménageurs et de la création de la ZAC.**

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est **une opération d'aménagement, par laquelle une collectivité réalise ou fait réaliser « l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés »** (article L.311-1 du Code de l'urbanisme).

Cette procédure consiste donc à la fois à réaliser des équipements publics d'infrastructure (voiries et réseaux, etc.) et de superstructure (par exemple, classe supplémentaire dans une école, maison de quartier, etc.) permettant d'organiser les modalités d'intervention et de construction des opérateurs publics et privés.

Une ZAC est toujours lancée à l'initiative de la collectivité publique. En cela, elle se distingue des procédures de lotissements et de permis de construire groupés, qui peuvent être à l'initiative des opérateurs privés.

> La ZAC constitue l'outil le mieux adapté pour permettre à la ville de **maîtriser son urbanisation sur le long terme.**

Elle est un **outil de gestion foncière** puisqu'elle permet de maîtriser les acquisitions foncières dans le temps, en fonction du phasage retenu.

Elle est aussi un **outil de programmation** avec l'élaboration de 3 pièces contractuelles majeures que sont le « programme global des constructions » listant les types d'habitat prévus et leurs nombres, « les modalités prévisionnelles de financement » et le « programme des équipements publics ».

Outil d'initiative publique, la décision de créer et ensuite de réaliser une ZAC relève de la personne publique. Il reviendra donc à la Commune d'assurer la maîtrise d'ouvrage des aménagements les plus importants. La **souplesse de la procédure** permet l'intervention de différents opérateurs (*Ville, propriétaires, lotisseur, promoteur public ou privé*) avec une garantie de cohérence de l'aménagement et de respect du programme.

Elle est enfin un **outil qualitatif** avec le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales.

> COMMENT SE DÉROULE LA PROCÉDURE ?

Dès la prescription du projet, la collectivité organise une concertation préalable, associant, pendant toute la durée des études, les habitants et des associations locales agréées. La collectivité détermine librement les modalités de cette concertation.

Comme le permet désormais la Loi ALUR (Loi d'accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014), l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que :

- le bilan de la concertation prévue à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme a été arrêté par la personne publique à l'initiative de la ZAC,
- et que cette dernière a délibéré sur les enjeux, l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

Cette disposition a pour but d'assurer des conditions sérieuses de mise en concurrence des aménageurs, de permettre un gain de temps et des économies aux collectivités (transfert des coûts d'étude du dossier de création, dont l'étude d'impact, au futur concessionnaire de la ZAC).

Dans ce nouveau dispositif, les dossiers de création et de réalisation s'élaborent en parallèle.

Le dossier de création approuvé par le Conseil Municipal comporte :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone,
- une étude d'impact.

Le dossier précise si la Taxe d'Aménagement est maintenue dans la zone, et peut indiquer le mode de réalisation choisi (régie ou concession d'aménagement).

Le dossier de réalisation approuvé par le Conseil Municipal comporte :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps,
- les modifications à apporter éventuellement à l'étude d'impact.

L'équipe municipale s'efforce de définir la meilleure équation entre ses objectifs, les attentes des propriétaires concernés, et le nécessaire équilibre financier de l'opération.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

