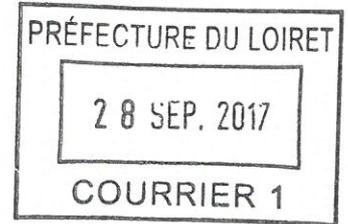




ORIGINAL SEMOY



COMMUNE DE SEMOY
ZAC « Le Champ Prieur »

TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Transmis au représentant de l'Etat par la Commune le : 28 septembre 2017

Notifié par la Commune au concessionnaire le : 28 septembre 2017

SOMMAIRE

Préambule	5
TITRE I - MODALITES GENERALES.....	7
ARTICLE 01 - Objet du traité	7
ARTICLE 02 - Missions du concessionnaire	9
ARTICLE 03 - Missions du concédant	11
ARTICLE 04 - Opérations non prévues dans la présente concession.....	11
ARTICLE 05 - Date d'effet et durée de la concession	11
ARTICLE 06 - Cession de la concession.....	12
ARTICLE 07 - Assurances.....	12
ARTICLE 08 - Litiges	12
ARTICLE 09 - Désignation du représentant du concédant.....	12
TITRE II – DISPOSITIONS FONCIERES	13
ARTICLE 10 - Prix d'acquisition - acquisitions amiables	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 11 - Cession des terrains et immeubles appartenant au concédant.....	13
ARTICLE 12 - Déclaration d'Utilité Publique.....	14
ARTICLE 13 - Modalités de cession, de concession ou de location des terrains bâtis ou non bâtis... 14	
ARTICLE 14 - Modalités particulières aux terrains propriétés du concessionnaire à la date d'expiration de la concession.....	15
ARTICLE 15 - Conventions de participation.....	15
TITRE III – TRAVAUX D'AMENAGEMENT	17
ARTICLE 16 - Programme de la zone à la charge du concessionnaire	17
ARTICLE 17 - Modalités de passation des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux	17
ARTICLE 18 - Présentation des projets d'exécution	18
ARTICLE 19 - Exécution des travaux	19
ARTICLE 20 - Echancier	19
ARTICLE 21 - Retour et remise des ouvrages.....	20
ARTICLE 22 - Propriété des documents.....	21

TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES	22
ARTICLE 23 - Garanties	22
ARTICLE 24 - Participation financière d'équilibre de la Commune à l'opération d'aménagement ...	22
ARTICLE 25 - Participation de l'Aménageur	22
ARTICLE 26 - Résultat de l'opération et rémunération du concessionnaire	23
ARTICLE 27 - Comptabilité - Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnels globaux	23
OPTION - ARTICLE 28 - Clause de retour à meilleure fortune.....	24
TITRE V – RESILIATION – PENALITES.....	25
ARTICLE 29 - Cas de résiliation, rachat, déchéance	25
ARTICLE 30 - Résiliation pour faute	25
ARTICLE 31 - Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur	26
ARTICLE 32 - Rachat	26
ARTICLE 33 - Avenants au présent traité	27
ARTICLE 33a - Cession de la concession	27
ARTICLE 33b - Avenant d'incorporation des éléments issus du dossier de réalisation au présent traité	27
ARTICLE 33c - Avenants au présent traité.....	27
TITRE VI – FIN DE LA CONCESSION	29
ARTICLE 34 - Fin de la concession à son terme.....	29
ARTICLE 35 - Opérations de liquidation de la concession d'aménagement	29
ANNEXES	31

Entre d'une part :

La Commune de Semoy, représentée par M. Joël LANGUILLE, désigné Président de la Commission ad hoc et personne habilitée à signer le traité de concession par délibération en date du 10 mars 2017, et agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 30/06/2016.

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 €, identifiée au SIREN sous le numéro 732014964 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social se situe 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 PARIS Cedex 8 et les bureaux au 2 Rue Albert 1er – 45000 ORLEANS, représentée par Monsieur Gautier HINGANT, Directeur d'Agence, interlocuteur principal et permanent de la Ville

Ci-après dénommée l'Aménageur ou le Concessionnaire.

Préambule

La Commune de Semoy, dont le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 18 février 2011, a engagé en 2015 les études de faisabilité pour l'aménagement du secteur du Champ Prieur, destiné à accueillir un futur quartier d'habitat.

Cette partie de la Commune est identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale d'Orléans - Val de Loire comme l'un des potentiels de développement urbain de l'agglomération orléanaise. Dans cette optique, la Commune souhaite donc mettre en œuvre sur son territoire un projet urbain visant à maîtriser l'évolution de la ville, dans le cadre d'un schéma d'ensemble et d'une démarche de qualité, et à adapter l'offre en logements aux évolutions de la population, en proposant notamment un programme à l'économie maîtrisée et abordable.

L'aménagement de ce site doit permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique d'habitat, en proposant une gamme de logements répondant aux besoins locaux, notamment à ceux des ménages ayant des petits revenus (primo-accédants, jeunes actifs, seniors, etc.), tout en s'inscrivant dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement, selon une démarche de type « éco-quartier ».

Consciente de l'importance stratégique de ce secteur, de la complexité du montage, de la durée de réalisation de l'opération, et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la Commune de Semoy a souhaité inscrire la mise en œuvre de sa politique d'habitat et d'équipements dans le cadre d'une **Zone d'Aménagement Concerté** (ZAC), selon une procédure de concession d'aménagement.

Conformément aux dispositions introduites par la Loi ALUR du 24 mars 2014, la Commune a décidé de **procéder à la concession de cette opération en amont de sa création**. L'aménageur aura donc pour mission de mener l'ensemble des études nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, et de procéder à son aménagement et sa commercialisation.

L'aménagement de ce futur quartier devra permettre d'apporter une réponse aux **enjeux suivants** :

- Développer un urbanisme qui préserve la qualité de vie des habitants, tout en favorisant une croissance harmonieuse.
- Réaliser un nouveau quartier dans le respect des principes du développement durable, dont l'empreinte écologique serait réduite au maximum : 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.
- Adapter l'offre de logements aux besoins des populations et aux contraintes économiques des ménages, et diversifier l'offre pour permettre la réalisation du parcours résidentiel.
- Favoriser la mixité sociale en diversifiant les statuts d'occupations.
- Développer la ville des proximités : en incitant l'utilisation des modes de déplacements doux, en favorisant le développement des transports en commun, en diminuant l'impact de l'automobile, en renforçant la dynamique du centre-bourg et de ses commerces.
- Respecter les orientations en termes de programmation (mixité du parc de logements) et de maîtrise de la consommation d'espace exprimées par les documents supra communaux : PLH et le SCOT.

Afin de répondre aux obligations de publicité et de transparence issues du Traité de l'Union Européenne, rappelées au 2^{ème} alinéa de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, la Commune de Semoy a envoyé à la publication le 18/11/2016 trois avis d'appel public à la concurrence, au Journal Officiel de l'Union Européenne, au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics, et au Moniteur des Travaux Publics.

Par délibération en date du 30/06/2017, le Conseil municipal a décidé de retenir la Société Nexity Foncier Conseil comme société d'aménagement concessionnaire de la ZAC. Conformément aux dispositions de l'article R.300-10 du Code de l'urbanisme, la Commune a fait paraître trois avis d'attribution dans la presse.

Par cette même délibération, le Conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement conclu en application des articles L.300-4, L.300-5 et R.300-9 du Code de l'urbanisme.

Il est précisé que la collectivité concédante est en cours de révision de son PLU. Par ailleurs, il est à relever qu'un plan local d'urbanisme intercommunal sera très prochainement prescrit par Orléans Métropole. La collectivité concédante s'attachera à ce que ce PLUi reste compatible avec la réalisation de ce projet, sachant qu'en l'état ce dernier ne devrait pas impacter le projet qui restera compatible avec le document d'urbanisme. La réalisation de la ZAC « Le Champ Prieur » pourra donc s'effectuer dans les conditions prévues.

Le présent traité est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur, ou toute autre société qu'il se substituerait après accord de la Commune de Semoy, réalisera ses missions, sous le contrôle de la Commune, dans le cadre du PLU, du programme des équipements publics approuvé et du bilan prévisionnel.

Cette opération sera menée conformément au dossier de réalisation établi en application des dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

TITRE I - MODALITES GENERALES

ARTICLE 1 - Objet du traité

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 ;

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.

Le périmètre de la ZAC, approuvé par délibération du 4 novembre 2016, porte sur une superficie totale de 12,8 hectares. Il englobe la zone 1AU ainsi que quelques parcelles voisines situées en zone U (Uc, Uh et Uac) dont l'aménagement concourra directement à la mise en œuvre du projet (accès et desserte, carrefours, délaissés). En outre, 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 nature nécessaires à la réalisation du programme prévisionnel suivant :

➔ **Environ 200 à 235 logements, pour un total prévisionnel d'environ 26 000 m² de surface de plancher**, dont :

A minima 25 % à destination de l'habitat locatif social (petits logements collectifs ou intermédiaires, maisons individuelles groupées) ;

A minima 30 % de logements en accession à prix maîtrisés, à destination des ménages à petits revenus (habitat intermédiaire, maisons individuelles groupées ou terrains à bâtir), incluant quelques unités en PSLA ;

Le reste du programme en accession classique, sous forme de terrains à bâtir de tailles diversifiées (400 à 600 m² en moyenne).

➔ **D'un parc d'une emprise prévisionnelle d'environ 2 hectares**, pour lequel les usages et les aménagements seront définis avec les habitants, futurs et actuels.

➔ **D'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.

➔ **Il est laissé la possibilité de prévoir quelques commerces de proximité** (de type supérette ou autres petits commerces), en rez-de-chaussée de logements collectifs ou intermédiaires.

Ce programme prévisionnel est issu des études de faisabilité. Il sera actualisé lors des études préalables à la création et à la réalisation de la ZAC.

Le présent traité de concession propose un programme de construction dit « de base » de 235 logements, répartis comme suit :

- 90 parcelles de 500 m² en moyenne ;
- 50 terrains à bâtir réservés à la primo-accession et commercialisés à 55.000 € TTC, dont les acquéreurs devront impérativement respecter les conditions de ressources correspondant à celles de PTZ en vigueur au moment de la signature du traité ;
- 15 terrains à bâtir réservés à la promotion de projets innovants en matière de performance énergétique (anticipation de la RT 2020 via l'obtention label « E+ C- », maisons passives...), dont les acquéreurs seront sélectionnés par une commission mixte paritaire formée avec le concédant, sur la base de critères à déterminer (qualité architecturale et performance environnementale, etc.) ;
- 5 terrains à bâtir réservés à des dispositifs Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- 25 petits terrains à bâtir réservés à des Maisons Individuelles Groupées (MIG), destinées à du logement locatif social ;
- 10 logements intermédiaires, superposés, destinés à du logement locatif social ;
- 15 logements à vocation intergénérationnelle, type béguinage, réalisés par un bailleur social
- 25 logements collectifs, dont 15 destinés à du logement locatif social et 10 à de l'accession libre ;
- Environ 300 m² de surface commerciale destinés à recevoir des commerces de proximité (supérette ou autres petits commerces) ;
- 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 et/ou exprimés par le concédant.

Un programme variante pourra être retenu par voie d'avenant, consistant en l'ajout de 10 logements collectifs (portant le total à 245 logements), sous réserve de :

- fournir à la collectivité les éléments d'appréciation nécessaires quant à l'intégration architecturale du bâtiment dans son environnement proche et lointain ;
- adapter la durée de concession (article 5 du présent traité), pour rester en cohérence avec le phasage de commercialisation souhaité par le concédant.

Le programme définitif sera arrêté à l'issue des études préalables de l'éco-ZAC du Champ Prieur, avant approbation des dossiers de création et de réalisation par le Conseil municipal de Semoy.

La faisabilité et l'opportunité du projet de surface commerciale feront l'objet d'une étude spécifique, mené par un bureau d'études spécialisé, recruté d'un commun accord entre la Commune de Semoy et l'Aménageur. Il s'agira notamment d'étudier la relocalisation des commerces déjà existants sur la commune dans les cellules commerciales créées sur la ZAC du Champ Prieur, dans un premier temps.

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 2 - Missions du concessionnaire

La mission de l'aménageur comprend l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'aménagement concerté conformément au programme fixé par la Commune.

1) **Procéder aux études nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement**, et notamment :

- La réalisation de l'ensemble des **études nécessaires à l'approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC**, à savoir :
 - Le schéma de composition urbaine, au niveau Avant-Projet Sommaire.
 - **Les pièces constitutives et contractuelles du dossier de création**, conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme.
 - La réalisation et la formalisation de l'étude d'impact.
 - La réalisation et la formalisation de l'étude de potentiel en énergies renouvelables (étude L.128-4).
 - **La poursuite de la concertation publique, et l'organisation d'une démarche participative sous forme d'ateliers participatifs** : cette démarche participative sera principalement orientée sur les usages et les ambiances (usages et aménagements du parc urbain, requalification de la place François Mitterrand, gestion/aménagement des franges de l'opération, articulation avec l'Avenue Pierre Mendès-France, etc.). Les modalités d'organisation de cette démarche participative seront arrêtées d'un commun accord avec la collectivité.
 - **Les pièces constitutives et contractuelles du dossier de réalisation**, conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme : le Programme des Équipements Publics, le Programme Global des Constructions, et les Modalités Prévisionnelles de Financement.
 - L'élaboration du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE).
- La réalisation des études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, de dépollution, d'aménagement et de construction.
- La réalisation des études complémentaires mentionnées au cahier des charges de consultation (transports en commun, étude urbaine sur la Place François Mitterrand).
- L'élaboration du dossier nécessaire à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'Enquête Parcellaire.
- L'élaboration du dossier nécessaire à l'obtention d'une autorisation « Loi sur l'eau » en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du Code de l'environnement.
- L'obtention des autorisations administratives en matière d'archéologie préventive,

Et, de manière générale, procéder à toutes les missions nécessaires à l'exécution de ces études.

2) **Acquérir, la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de la zone, dans les conditions prévues au Titre II ci-après**, ainsi que de ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans la concession d'aménagement.

- 3) Gérer les biens acquis, mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de toute occupation, démolir les bâtiments existants si nécessaire.
- 4) Assister la Commune de Semoy dans le cadre de la négociation des conventions de participation aux équipements publics de la ZAC qui seront conclues entre la Commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme.
- 5) **Réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage**, au fur et à mesure des tranches opérationnelles, **les travaux et équipements concourant à l'opération et notamment les équipements d'infrastructures de la zone, ainsi que l'aménagement du parc**, tels qu'ils seront définis au programme des équipements publics, destinés à être remis au concédant, aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.
- 6) **Mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération.**
- 7) **Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation** ou location des terrains ou immeubles à bâtir dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tout acte nécessaire.
- 8) **Assurer la gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération** et notamment :
 - Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération ;
 - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
 - Participer aux tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants, et d'animation des zones liées à la conduite de l'opération d'aménagement.
- 9) **Élaborer et tenir à jour les documents de suivi et de contrôle pour la collectivité** (planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération).
- 10) Coordonner l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.
D'une manière générale :
 - Assurer l'ensemble des études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération ;
 - Assurer en tout temps une complète information de la Commune de Semoy sur les conditions de déroulement de l'opération.

Les interventions de l'aménageur seront réalisées en relation permanente avec la Commune de Semoy, avec son avis et sous son contrôle, et dans le respect des éléments fondamentaux de l'opération définie.

Ces missions pourront être modifiées ou complétées par avenant au traité de concession afin de tenir compte des éventuelles évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

ARTICLE 3 - Missions du concédant

La Commune de Semoy s'engage pour sa part à :

- Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de communes destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 21 ci-après.
- Faire délibérer son Conseil municipal en vue de faire mener par le concessionnaire la procédure administrative de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire, nécessaire à la réalisation de la ZAC.
- Définir par délibération les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC.
- Mener toutes autres procédures administratives du ressort de la Collectivité et qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de la ZAC.
- Céder à l'aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- Céder à l'aménageur les études environnementales et techniques qu'elle a réalisées et qui sont nécessaires à l'accomplissement de ses missions. Ce « reste à charge », dont le montant s'élève à 18 200 € HT sera versé à la collectivité à la signature du traité de concession.
- Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement des travaux d'aménagement et de réalisation des équipements publics, sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée, le paiement total des sommes dues effectué, et les missions du concessionnaire effectuées.
- Acquérir si nécessaire la propriété des biens immobiliers conformément à l'article 14 du présent traité de concession.

ARTICLE 4 - Opérations non prévues dans la présente concession

L'Aménageur doit obtenir l'autorisation préalable de la Commune chaque fois qu'il effectue pour le compte d'un tiers des travaux ou tâches non prévus au cahier des charges de cession de terrains mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet de la présente concession et inscrits au bilan prévisionnel d'aménagement.

ARTICLE 5 - Date d'effet et durée de la concession

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Commune de Semoy notifiera au concessionnaire la présente concession, celle-ci prendra effet à compter de la date de ladite notification.

Sa durée est fixée à **quinze années** à compter de sa date de prise d'effet. Toutes les missions devant être réalisées au titre du bilan prévisionnel devront être achevées. Dans le cas contraire, la durée du

traité pourra être prorogée d'un commun accord entre les parties. À cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessous.

Au cas où l'ensemble des missions de l'Aménageur et de la Commune de Semoy aurait été accompli avant le terme normal du traité de concession, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constat de cet accomplissement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 6 - Cession de la concession

Toute cession totale ou partielle du traité de concession d'aménagement, tout changement d'Aménageur, doit préalablement obtenir l'accord de la Collectivité, sous forme d'une délibération en Conseil municipal, et faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

ARTICLE 7 - Assurances

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. L'Aménageur s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Commune de Semoy.

ARTICLE 8 - Litiges

Tout litige portant sur l'exécution du présent traité de concession sera de la compétence du Tribunal Administratif d'Orléans.

ARTICLE 9 - Désignation du représentant du concédant

Pour l'exécution de la présente concession, la Commune de Semoy désigne son Maire, avec la faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la Commune sur les avant-projets et projets d'exécution, sur les attributaires de certains terrains de la ZAC, dont les acquéreurs devraient faire l'objet d'un agrément par la collectivité concédante, et sur les remises d'ouvrages.

La Commune de Semoy pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

TITRE II - DISPOSITIONS FONCIERES

ARTICLE 10 - Prix d'acquisition – Acquisition amiables

Considérant les acquisitions et accords intervenus entre la collectivité, l'établissement public foncier et les propriétaires privés antérieurement à la présente concession, l'aménageur devra respecter le coût d'objectif global indiqué au bilan d'aménagement pour l'acquisition des parcelles situées en zone 1AU. Ce prix constitue la base de référence au sein du périmètre d'opération. Néanmoins, un prix supérieur pourra être appliqué pour les parcelles situées en zone U (Uc, Uh et Uac).

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité.

Les acquisitions foncières n'interviendront qu'à partir du caractère définitif des délibérations respectives d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, du programme des équipements publics, et du document d'urbanisme permettant la réalisation du projet.

Ces acquisitions seront réalisées par tranche opérationnelle, dès lors que l'Aménageur aura obtenu une pré-commercialisation de 40 % des lots libres sur la tranche considérée.

ARTICLE 11 - Cession des terrains et immeubles appartenant au concédant et à l'Établissement Public Foncier

La rétrocession des biens acquis antérieurement à la conclusion de la présente convention par le concédant intervient au bénéfice du concessionnaire sous la forme d'actes notariés au prix de la valeur vénale du bien estimé par le service compétent de l'État. Le concédant prendra une délibération motivée indiquant les conditions de vente et ses caractéristiques principales.

Afin de limiter au maximum les frais de portage pour la collectivité, l'aménageur devra acquérir en priorité les terrains maîtrisés par l'Établissement Public Foncier au sein du périmètre de la ZAC, selon le phasage qu'il aura déterminé et selon les modalités inscrites à la convention de portage annexée.

Une convention tripartite concédant/concessionnaire/EPFLI sera régularisée dans le mois suivant la signature du présent traité de concession, afin de confirmer notamment :

- Les modalités d'acquisition des terrains appartenant à l'EPFLI par l'Aménageur (acquisition de l'intégralité des terrains avant le 31 décembre 2027 au plus tard)
- La fixation des frais de portage et leurs modalités de versement par l'Aménageur à l'EPFLI (à compter de mai 2018)
- Les modalités de remboursement des frais de portage 2016-2017-2018 par l'Aménageur à la Commune de Semoy

Il est précisé qu'à la date de signature du présent traité de concession, la Commune de Semoy et l'Établissement Public Foncier du Loiret sont respectivement propriétaires des terrains suivants au sein du périmètre de l'opération :

	Parcelles en zone 1AU		Parcelles en zone U		TOTAL	
	Nombre	Superficie	Nombre	Superficie	Nombre	Superficie
- à la Commune de Semoy	35	15 101	9	4 779	44	19 880
- à l'Établissement Public Foncier du Loiret (EPFLI)	52	34 600	2	180	54	34 780

L'acquisition des terrains appartenant à la Commune de Semoy est proposée dès lors que :

- le traité de concession est signé et la délibération autorisant sa signature par M. le Maire définitive
- les dossiers de création et de réalisation de la ZAC sont adoptés en Conseil municipal et les délibérations correspondantes définitives
- La contrainte archéologique est levée (absence de diagnostic archéologique ou absence de prescriptions de fouilles archéologiques préventives suite au diagnostic)

Les acquisitions des terrains appartenant au concédant sont ainsi déconnectées de l'avancement commercial et technique du projet (réalisation des tranches opérationnelles successives).

ARTICLE 12 - Déclaration d'Utilité Publique

La Commune de Semoy s'engage à mettre en œuvre sans délai la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire des biens situés dans le périmètre de l'opération pour cause d'utilité publique, au cas où des accords amiables ne pourraient être conclus entre le concessionnaire et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de la zone.

L'Aménageur prendra également en charge l'élaboration de ces dossiers.

En cas d'expropriation(s), la Commune de Semoy en restera la bénéficiaire.

ARTICLE 13 - Modalités de cession, de concession ou de location des terrains bâtis ou non bâtis

13.1 - Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Chaque année, l'Aménageur informe la Commune de Semoy des cessions authentiques effectuées pendant l'exercice écoulé et les conditions auxquelles elles ont été conclues.

13.2 - Conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, les modalités de cession, de location des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession de terrains (CCCT) est établi par l'Aménageur en accord avec la Commune de Semoy. Celui-ci sera établi par type de produits, en accord avec le référentiel de l'aménagement. Il doit être approuvé par le Maire à chaque cession en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme. Ce cahier des charges de cession des terrains sera annexé à chacun des actes de cession entre l'Aménageur et les constructeurs, les acquéreurs. Il deviendra caduc à la date de suppression de la zone.

13.3 - Les permis de construire déposés feront systématiquement l'objet d'un visa par l'architecte conseil désigné pour la ZAC.

13.4 - À l'expiration du traité de concession d'aménagement, les espaces communs non cessibles de l'opération, situés à l'intérieur du périmètre, constituent des biens de reprise revenant au concédant.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 14 - Modalités particulières aux terrains propriétés du concessionnaire à la date d'expiration de la concession

En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 5 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base du prix de revient du bien conforme au bilan d'aménagement, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

ARTICLE 15 - Conventions de participation

15.1. Dans le cas où un propriétaire privé souhaiterait réaliser lui-même l'opération sur ses terrains en conformité avec le programme des constructions de la ZAC, ce constructeur se devrait de respecter en application du dernier alinéa de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminé dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, qui sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

À titre indicatif, cette participation se compose de la part correspondant aux emprises concernées :

- du coût des équipements publics à la charge de l'Aménageur,
- du coût des études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de ces équipements publics,
- du prix du foncier correspondant aux emprises des équipements publics,
- des frais financiers engagés par l'Aménageur pour porter ces coûts,
- des honoraires de l'Aménageur liés au montage de l'opération.

La Commune s'engage à préciser dans la convention de participation du constructeur : le principe du versement direct de cette participation à l'Aménageur.

15.2. Conventions d'association

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L.311-5 du Code de l'urbanisme, avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concédant.

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 13.

TITRE III - TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

ARTICLE 16 - Programme de la zone à la charge du concessionnaire

L'Aménageur prend à sa charge, au sens de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme et conformément au programme des équipements publics, la réalisation et le financement de l'ensemble des voies nouvelles, des connexions avec les voies existantes, et des nouveaux réseaux nécessaires à la ZAC.

Il prend également à sa charge le coût de reconstitution des clôtures riveraines, conformément au budget prévu au bilan prévisionnel et estimé à 40 € / mètre linéaire, soit 15 000 € HT.

Une enveloppe de 500 000 € HT sera réservée à l'aménagement des espaces paysagers de la ZAC, dont le parc urbain. Les deux parties conviendront des modalités et détails de l'affectation de ladite enveloppe par avenant suite aux études opérationnelles de la ZAC. Le volet paysager devra notamment prendre en considération les contraintes d'entretien générées, en étudiant la possibilité que les futurs espaces privés de la ZAC participent à l'image paysagère du futur quartier (plantations d'arbres à tiges ou de hais paysagères sur l'avant des parcelles, aux frais de l'aménageur, et minimisation des arbres/arbustes d'alignement et d'ornement sur le futur domaine public).

Le parc urbain de la ZAC fera l'objet d'un aménagement d'attente provisoire dès la première tranche opérationnelle, conformément au calendrier prévisionnel annexé au présent traité. Son aménagement définitif sera déterminé dans le cadre de la démarche participative.

La Commune et le Concessionnaire devront chaque année arrêter ensemble le programme et l'échéancier des travaux. Ce programme peut s'écarter de celui arrêté précédemment ou du planning prévisionnel général. À défaut d'accord, le dernier programme arrêté demeurera en vigueur.

ARTICLE 17 - Modalités de passation des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre

Pour l'exécution de la présente concession d'aménagement, les contrats conclus par le concessionnaire seront passés conformément aux dispositions contenues au premier alinéa de l'article R. 300-12 du Code de l'urbanisme.

Avant passation des contrats, la collectivité concédante sera pleinement associée au choix des prestataires : rédaction conjointe ou relecture des cahiers des charges de consultation, association lors de l'ouverture des plis et de l'analyse des offres, validation du classement des offres, participation aux auditions des candidats.

L'équipe retenue par l'aménageur pour la réalisation des études et la mise en œuvre de l'opération devra comporter notamment les compétences suivantes :

- Architecte-urbaniste,
- Paysagiste,
- Bureau d'études spécialisé sur le volet commercial,
- Approche sociologique de l'urbanisme.

Cette équipe devra présenter les compétences permettant de concrétiser la volonté de la collectivité de réaliser un quartier écologique, novateur, et reflétant une véritable signature en termes d'architecture, de paysage et de concertation.

L'aménageur devra également disposer des moyens, internes ou externes, lui permettant de mettre en œuvre la démarche participative.

L'Architecte-urbaniste de la ZAC devra disposer d'une mission de visa des demandes de permis de construire avant dépôt, afin de vérifier que la philosophie de la ZAC et les attentes en matière de performance énergétique du bâti sont bien intégrées aux projets de construction.

L'intervention de l'architecte se fera tout au long du projet de la ZAC et permettra un accompagnement complet des futurs acquéreurs :

- Rédaction du CPAPE de la ZAC et de fiches individuelles pour chaque lot ;
- Rencontre individuelle des clients acquéreurs d'une parcelle à bâtir (explication du CPAPE, premier regard sur le projet) ;
- Etude et visa individuel de chaque demande de permis de construire ;
- Echanges avec les pétitionnaires jusqu'à obtenir un visa favorable permettant le dépôt de la demande de permis en Mairie.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions contenues à l'article R.300-14 du même Code, l'Aménageur informera « le concédant, dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus dans les conditions définies par le titre III du décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat. »

ARTICLE 18 - Présentation des projets d'exécution

Les équipements publics prévus par la présente concession et dont la réalisation incombe à l'Aménageur font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés.

Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Commune de Semoy. Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Commune. Les projets d'exécution devront être conformes aux avant-projets approuvés par la collectivité.

Dans l'éventualité où d'autres collectivités devraient valider les projets, il reviendra à la Commune de Semoy d'obtenir l'accord de ces dernières dans des délais prenant en compte les formalités à remplir par ces collectivités et les délais de transmission entre la Commune et ses interlocuteurs.

Les avant-projets (AVP), projets (PRO) et dossiers de consultation des entreprises (DCE) sont réputés acceptés si la Commune ne formule pas d'observation dans un délai de 45 jours à compter de leur réception en mairie.

Dans l'hypothèse où le Concédant, ou toute autre collectivité ou concessionnaire, imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 19 - Exécution des travaux

L'Aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, les calendriers d'exécution des divers ouvrages concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Commune de Semoy et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont. La Commune et ses services compétents suivront les chantiers et y accéderont à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ceux-ci font l'objet d'une réception à laquelle participe la Commune, ainsi que la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le concessionnaire doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

En application de l'article 50 de l'ordonnance n°2016-65 relative aux contrats de concession, lorsque le contrat de concession emporte occupation du domaine public, il vaut autorisation d'occupation de ce domaine pour sa durée. Le concessionnaire dispose alors de droits réels sur les ouvrages et équipements qu'il réalise. Ces droits lui confèrent les prérogatives et obligations du propriétaire, dans les conditions et limites définies par les clauses de la concession ayant pour objet de garantir l'intégrité et l'affectation du domaine public.

En application de ces dispositions, le présent traité vaut autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour l'aménageur, pour la durée de la concession.

ARTICLE 20 - Échéancier

L'échéancier prévisionnel de réalisation des travaux d'infrastructures et l'échéancier prévisionnel des constructions seront détaillés dans le dossier de réalisation.

Le rythme de production et/ou de commercialisation qui sera mis en œuvre ne devra pas porter atteinte aux équipements communaux existants, notamment scolaires.

Les travaux seront réalisés par tranches fonctionnelles et indépendantes tant au niveau de la viabilité que du déroulement du chantier.

Le concessionnaire sera soumis à l'accord du concédant pour toute modification des tranches opérationnelles en cours d'opération.

Le concédant et le concessionnaire devront chaque année ajuster l'échéancier prévisionnel. A défaut d'accord, le dernier échéancier et le dernier programme arrêtés resteront en vigueur.

ARTICLE 21 - Retour et remise des ouvrages

Les ouvrages, ou parties d'ouvrages, réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des ouvrages, l'Aménageur doit inviter la Commune de Semoy et toute autre personne ayant vocation à gérer des ouvrages (SA HLM, Association Syndicale dans le cadre d'un lotissement...) à participer aux opérations de réception et de remise desdits ouvrages.

Les ouvrages sont remis à titre gratuit au fur et à mesure de l'achèvement des tranches opérationnelles.

L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Un opérateur ou une collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut à cette occasion formuler toute réserve et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de l'opérateur de participer aux opérations de remise, la remise des ouvrages est considérée comme accomplie de fait.

Les collectivités locales autres que la Commune de Semoy, les concessionnaires de service public et les associations foncières intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de réception.

À l'issue des opérations de réception, l'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature un acte authentique constatant le transfert de propriété du terrain d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements au concédant ou, le cas échéant, aux autres personnes intéressées. Cet acte devra être signé dans un délai maximum de trois mois à compter de la réception sans réserve ou de la levée des éventuelles réserves.

En outre, à la mise en service des ouvrages et, au plus tard, à la remise des ouvrages, l'Aménageur fournit à la Commune de Semoy et éventuellement aux concessionnaires de service public et aux administrations publiques compétentes, une collection complète de plans des ouvrages, l'inspection vidéo et les tests d'étanchéité pour les réseaux tels qu'ils ont été exécutés, et les rapports de vérification prévus au Programme des Équipements Publics ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, à savoir les Dossiers d'Ouvrages Exécutés et les Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage.

L'Aménageur a l'obligation d'entretenir en bon état les ouvrages jusqu'à la date pour laquelle il a invité la Commune de Semoy et tout autre opérateur à participer aux opérations de remise desdits ouvrages.

L'opérateur concerné prendra en charge l'entretien desdits ouvrages à compter de la remise de ces équipements, qui interviendra au plus tard le jour de la levée des réserves.

ARTICLE 22 - Propriété des documents

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent traité de concession deviennent la propriété de la Commune de Semoy ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

TITRE IV - DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 23 - Garanties

a. Garanties de la Collectivité

La Collectivité est dispensée de produire des garanties.

b. Garanties de l'Aménageur

Une caution bancaire sera fournie par un établissement bancaire ou financier habilité, pour chaque tranche opérationnelle de travaux entreprise par le concessionnaire. Cette caution garantira, pour la tranche opérationnelle de travaux considérée, l'achèvement de l'intégralité des équipements publics et ouvrages à la charge du concessionnaire, tels qu'ils sont définis aux articles 2 et 16 du présent contrat.

La copie de ces garanties sera remise par le Concessionnaire au Concédant, dans un délai de 21 jours après chaque Déclaration d'Ouverture de Chantier. Les frais de caution et de mainlevée restent à la charge de l'Aménageur.

Ces garanties prendront la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige à l'achèvement des équipements ou au versement des sommes nécessaires à celui-ci.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des alinéas ci-dessus seront réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers concernés par les travaux de viabilisation.

ARTICLE 24 - Participation financière d'équilibre de la Commune à l'opération d'aménagement

Il n'est pas prévu de participation financière d'équilibre de la Commune à l'opération d'aménagement.

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 1.000.000 € (programme de base/235 logements) et 1.100.000 € (éventuel programme variante/245 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.

Les modalités de versement de cette participation globale seront les suivantes :

> 1.000.000 € en numéraire (1.100.000 € dans le programme variante)

> 30.000 € en travaux (au titre de la viabilisation de la réserve foncière communale)

Cette participation sera versée par l'Aménageur à la Commune de Semoy au fur et à mesure de la réalisation des tranches opérationnelles de la ZAC (au prorata des logements individuels de chaque tranche).

Le versement de cette participation se fera suite à l'émission d'un titre de recette exécutoire, dès lors que 40% des lots individuels de la tranche opérationnelle seront réservés.

L'affectation « primaire » de cette participation en numéraire est la suivante. Elle sera précisée par voie d'avenant, après approbation du dossier de réalisation de la ZAC :

- > 300.000 € pour les équipements publics de la ZAC
- > 300.000 € pour l'extension des équipements scolaires de la Commune de Semoy
- > 200.000 € pour l'extension des équipements sportifs de la Commune de Semoy (complexe de La Valinière)
- > 200.000 € pour l'extension de la structure « petite enfance » de la Commune de Semoy

ARTICLE 26 - Résultat de l'opération et rémunération du concessionnaire

L'opération sera réalisée aux seuls risques économiques et financiers du concessionnaire. Sa rémunération sera assurée par les résultats de l'opération issus de la commercialisation des charges foncières.

Pour les missions présentées précédemment, l'Aménageur propose un mode de rémunération précisé dans le document intitulé « Bilan d'aménagement » annexé au présent Traité de concession.

ARTICLE 27 - Comptabilité - Compte-Rendu Financier Annuel - Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnels globaux

Pour permettre à la Commune d'exercer son droit de contrôle technique financier et comptable en application de l'article L.300-5 II du Code de l'urbanisme, le concessionnaire devra sur demande du concédant établir chaque année un compte-rendu financier.

Ce compte-rendu financier sera adressé à la Commune de Semoy, pour examen et approbation, avant le 15 mars de chaque année.

Il comprendra notamment :

- l'échéancier actualisé de réalisation des équipements publics de la zone,
- une note de conjoncture sur les conditions techniques et financières de la réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales et aux perspectives à venir,
- le bilan financier prévisionnel actualisé de la zone assorti du prix de vente des terrains aménagés pour chaque secteur de la ZAC,
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice,

La Commune de Semoy pourra contrôler les renseignements fournis, et ses agents accrédités pourront se faire représenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à cette vérification.

À la clôture de l'opération, et au plus tard six mois après à la date de vente du dernier terrain aménagé, un bilan financier de l'opération sera établi par l'Aménageur.

ARTICLE 28 - Clause de retour à meilleure fortune

Dans le cas où le résultat de l'Aménageur, constaté au bilan de clôture de la ZAC, serait supérieur à 10%, la partie du résultat supérieure à ces 10% serait partagée pour moitié entre l'Aménageur et la Commune de Semoy.

TITRE V - RESILIATION - PENALITES

ARTICLE 29 - Cas de résiliation, rachat, déchéance

A l'exception des dispositions figurant à l'article 33, le traité de concession d'aménagement pourra être résilié d'un commun accord mais ni la Commune, ni l'Aménageur n'ont le pouvoir de prononcer de plein droit, et de façon unilatérale, la résiliation du traité de concession d'aménagement.

Les parties procéderaient alors par voie d'avenant qui règlera l'ensemble des conséquences juridiques et financières de la résiliation.

Considérant les conséquences juridiques et financières **en cas de résiliation avant approbation du dossier de réalisation**, il est établi *a minima* que :

- En cas de résiliation du fait de l'aménageur :

En cas de cessation de la concession pour des raisons indépendantes de l'action municipale, avant approbation du dossier de réalisation de la ZAC, le concessionnaire s'engage à céder gratuitement ses études à la collectivité dans un délai d'un mois suivant la cessation du présent Traité de concession.

Il devra, dans ce cas, présenter à la Commune un quitus de paiement de l'ensemble des honoraires des différents prestataires.

- En cas de résiliation du fait de la collectivité :

Dans cette hypothèse, le Conseil municipal, pour des raisons indépendantes de l'action de l'aménageur, décide de ne plus poursuivre le projet entamé. Le Conseil municipal s'engage à payer le travail fourni par l'Aménageur et à racheter les études engagées, au prorata de leur état d'avancement et sur présentation par l'aménageur des factures et quitus correspondants ; le montant total du paiement de ce travail et le rachat de ces études est plafonné à hauteur des sommes engagées par le concessionnaire.

En cas de conflit sur l'appréciation de la responsabilité de l'une ou l'autre des parties, la règle de base applicable sera celle émanant du résultat de la consultation : engagement sur un programme, sur des charges foncières et un planning.

ARTICLE 30 - Résiliation pour faute

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre des parties dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute du traité de concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

Les modalités financières de cette résiliation unilatérale feront l'objet d'une convention spécifique entre les parties. À défaut d'accord amiable, le montant de l'indemnité due par l'une des parties à l'autre pourra être fixé par le Tribunal administratif d'Orléans qui sera saisi par la partie la plus diligente.

ARTICLE 31 - Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur

Dans l'hypothèse où le concessionnaire ferait l'objet d'une procédure de sauvegarde, le traité de concession ne pourra être résolu, conformément à l'article L.622-13 du Code de commerce, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur judiciaire de renoncer à la continuation du contrat de concession.

Le traité de concession sera résolu de plein droit en cas de dissolution du concessionnaire consécutive notamment à une mise en liquidation judiciaire ou en cas de liquidation régulièrement décidée par son organe délibérant.

Dans cette hypothèse :

- les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au concédant ou à la personne publique compétente - dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du concédant - seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au concédant selon les modalités prévues à l'article 21, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 25. Le concédant en poursuivra la réalisation.
- les biens acquis ou réalisés par le concessionnaire, affectés au patrimoine de la concession, non encore cédés, demeurent ses biens propres et pourront être rachetés par le concédant - qui dispose d'un droit de préférence. Le rachat se fera au prix de cession résultant des derniers éléments financiers soumis à son approbation dans les conditions prévues à l'article 28, déduction faite, le cas échéant, des participations financières du concédant non encore exigibles et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération. En cas de rachat, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. À défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.
- le concédant conserve la faculté de reprendre pour l'avenir, l'exécution des contrats liant le concessionnaire aux tiers, pour l'opération objet de la présente convention.

Les opérations de liquidation seront réalisées par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur judiciaire qui prélèvera la rémunération de liquidation directement sur le compte de l'opération.

ARTICLE 32 - Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de six mois, la Commune de Semoy pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé réception, sa décision de racheter la totalité du traité de concession d'aménagement.

La Commune n'aura pas à justifier les motifs de sa décision qui devra cependant être prise dans l'intérêt général.

Dans ce cas, la Commune de Semoy devra à l'Aménageur une indemnité selon les modalités suivantes :

- aux charges et pertes causées directement par la décision de rachat, comprenant les travaux et investissements non amortis, y compris les acquisitions foncières, les frais de résiliation des contrats qui avaient été conclus pour l'exécution du Contrat sauf s'ils ont été repris par le Concédant et les achats effectués au titre de l'exécution du Contrat
- à 20 % de la marge bénéficiaire, au titre de la tranche engagée, que l'Aménageur aurait pu tirer de la vente des terrains non encore cédés, telle que cette marge ressort de l'offre

ARTICLE 33 - Avenants au présent traité

33.1. Cession de la concession

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement de concessionnaire, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute pour le concessionnaire de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

33.2. Avenant d'incorporation des éléments issus du dossier de réalisation au présent traité

Rappel : Le présent Traité de concession repose sur les orientations issues des études de faisabilité de la ZAC et du cahier des charges de consultation de l'aménageur.

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.

33.3. Avenants au présent traité

Il est ici rappelé qu'à la date de signature du Contrat, les Parties n'ont pas connaissance du contenu des dossiers de création et de réalisation de ZAC et ne sont pas en mesure de savoir si, notamment, les terrains objets du Traité et inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement comportent ou non des vestiges archéologiques.

À la demande de l'une des parties, l'ensemble des conditions du présent Traité de concession sera soumis à réexamen sur production par celle-ci des justifications nécessaires et notamment dans les cas suivants :

- création, intégration dans le périmètre de la concession de nouveaux équipements publics,
- découverte de contraintes archéologiques contrariant les délais de réalisation de l'opération d'aménagement ou affectant son équilibre économique,
- découverte d'une source de pollution d'un ou plusieurs terrains situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement nécessitant la réalisation de travaux de dépollution affectant substantiellement l'équilibre économique de l'opération,
- découverte de contraintes liées à la nature du sol ou du sous-sol, ou à la situation géotechnique affectant substantiellement l'équilibre économique du Contrat ou les délais de réalisation de l'Opération,
- non initiation par la Commune de Semoy de la démarche pour obtenir la DUP de l'opération alors qu'elle s'avère nécessaire,
- acquisition de terrains situés en dehors du périmètre de l'Opération mais indispensables à sa réalisation,
- Acquisition des terrains à des conditions financières substantiellement supérieures à celles prévues dans le bilan d'aménagement et ayant pour conséquence un déséquilibre économique substantiel de l'opération,
- Modification substantielle du programme des Équipements Publics, ayant une incidence équivalente sur l'équilibre économique de l'opération,
- Modification substantielle du programme de construction, ayant une incidence équivalente sur l'équilibre économique de l'opération,

- recours contentieux ou décision de retrait contre les actes détachables de la passation du Contrat ou contre le Contrat lui-même,
- décision de retrait ou recours contentieux contre les différents actes relatifs à l'opération d'aménagement (loi sur l'eau, marché, déclaration d'utilité publique, arrêté de cessibilité etc.),
- recours contentieux ou décision de retrait à l'encontre du document d'urbanisme assurant la mise en compatibilité de l'opération d'aménagement et permettant sa réalisation,
- évolution du document d'urbanisme remettant substantiellement en cause les conditions économiques de mise en œuvre de l'opération d'aménagement,
- remise en cause des conditions économiques de mise en œuvre de l'opération suite à l'approbation du dossier de création et/ou du dossier de réalisation de la ZAC,
- modification de la législation ou de la réglementation en vigueur susceptible d'avoir un impact substantiel sur l'opération,
- de manière générale, tous événements extérieurs aux parties qui pourraient avoir des répercussions substantielles sur l'équilibre financier de la concession d'aménagement.

Les parties conviennent de se rencontrer pour rechercher la solution la plus adaptée au projet afin de prendre en compte l'évènement survenu.

Le réexamen des conditions du présent traité de concession ne peut intervenir que par voie d'avenant, qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

En tout état de cause, cet avenant ne saurait avoir pour effet ni de modifier substantiellement l'un des éléments essentiels de la présente concession, ni d'en changer l'objet.

TITRE VI - FIN DE LA CONCESSION

ARTICLE 34 - Fin de la concession à son terme

À l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement telle que définie à l'article 5, sauf en cas d'accord des parties pour proroger la durée de la concession, le concessionnaire demandera au concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

À la fin de la concession, le concédant :

- exerce son droit de retour concernant les équipements publics.
- conserve la faculté de racheter tout ou partie des terrains et immeubles bâtis qui n'auront pas été cédés au prix de cession résultant des derniers éléments financiers soumis à l'approbation du concédant dans les conditions prévues à l'article 20. Dans le cas où il déciderait de devenir propriétaire de ces biens, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'entre elle pourra solliciter du juge un jugement constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publié. Dans le cas où le concédant déciderait de ne pas exercer son droit de reprise de ces biens, ils seront définitivement incorporés dans le patrimoine du concessionnaire au coût de revient (valeur comptable du stock).
- conserve la faculté de reprendre, pour l'avenir, l'exécution des contrats conclus par le concessionnaire avec les tiers pour la réalisation de l'opération objet des présentes, à l'exclusion des contrats de travail.

ARTICLE 35 - Opérations de liquidation de la concession d'aménagement

À l'expiration du présent contrat, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Toutefois, ainsi qu'il est dit à l'article 32, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

Le concessionnaire transmet au concédant, dans un délai de six mois à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement, un dossier de clôture comprenant un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements. Ce dossier de clôture est soumis à l'approbation de l'organe délibérant du concédant.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, à l'exception des pénalités visées à l'article 32. Les sommes dues au titre des contrats conclus par le concessionnaire avec les tiers pour la réalisation de l'opération objet des présentes, à l'exclusion des contrats de travail, ne seront intégrées en provision que si elles correspondent à des prestations engagées contractuellement à la date de l'expiration de la concession d'aménagement.

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

– EN PLUS :

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement.
- l'ensemble des produits, hors TVA, à percevoir après l'expiration de la concession d'aménagement.

– EN MOINS :

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par le concédant des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de rémunération du concessionnaire exigibles contractuellement.
- la TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

L'éventuel déficit du solde d'exploitation demeurera à la charge du concessionnaire.

Les sommes et indemnités dues en application de la présente partie devront être intégralement versées par le concessionnaire au concédant ou par le concédant au concessionnaire dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Fait à Semoy, le 25 septembre 2017, en 3 exemplaires originaux.

Pour la Commune de Semoy,
Le Président de la Commission *ad hoc*,

Joël LANGUILLE



Pour la SNC Nexity Foncier Conseil,
Le Directeur,

Gautier HINGANT



ANNEXES

ANNEXE 1

Périmètre de la future Zone d'Aménagement Concerté, approuvé le 4 novembre 2016

ANNEXE 2

Calendrier prévisionnel – version 24/06/2017

ANNEXE 3

Bilan financier prévisionnel et programme des constructions prévisionnel (base et variante) – versions 24/06/2017

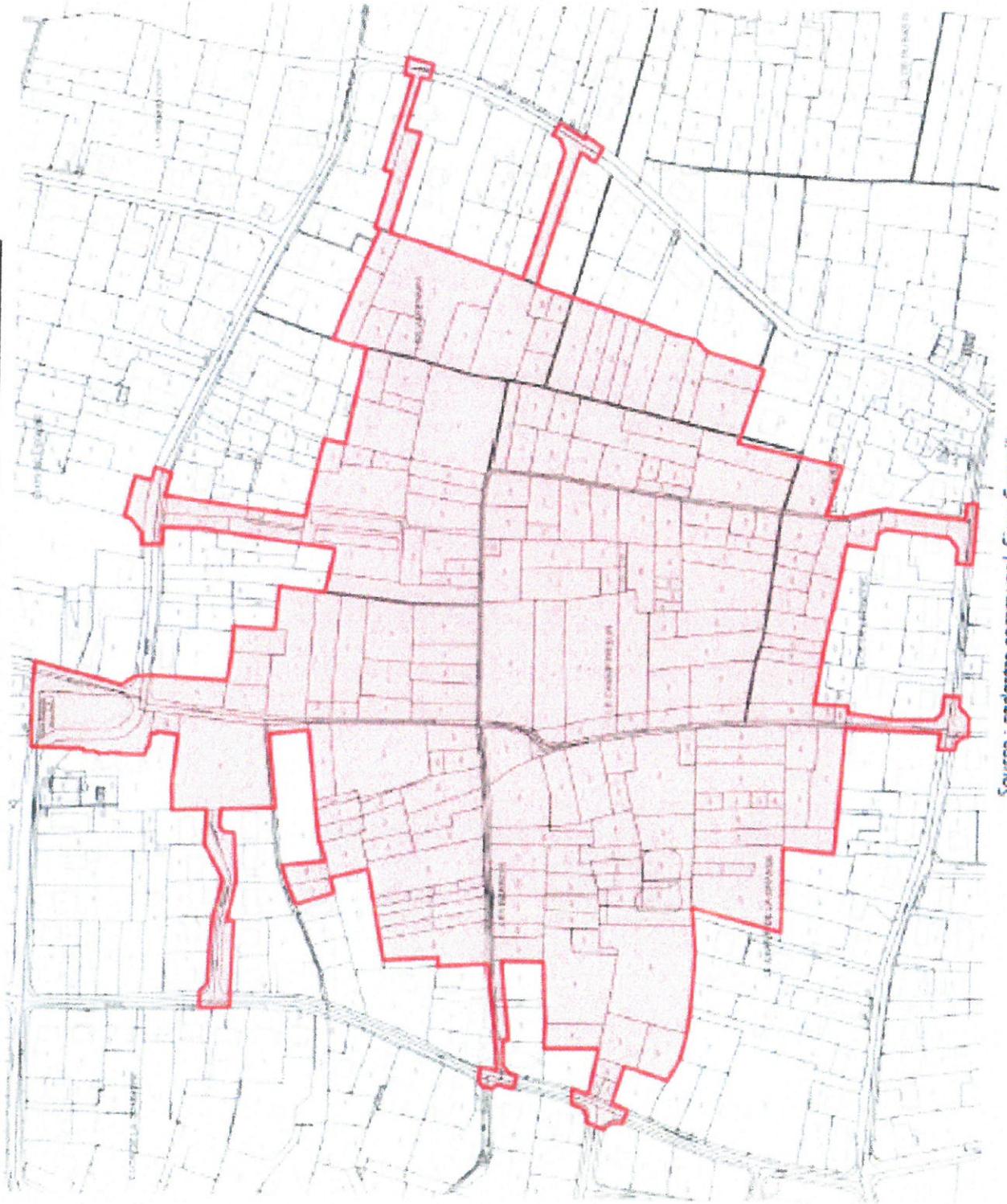
ANNEXE 4

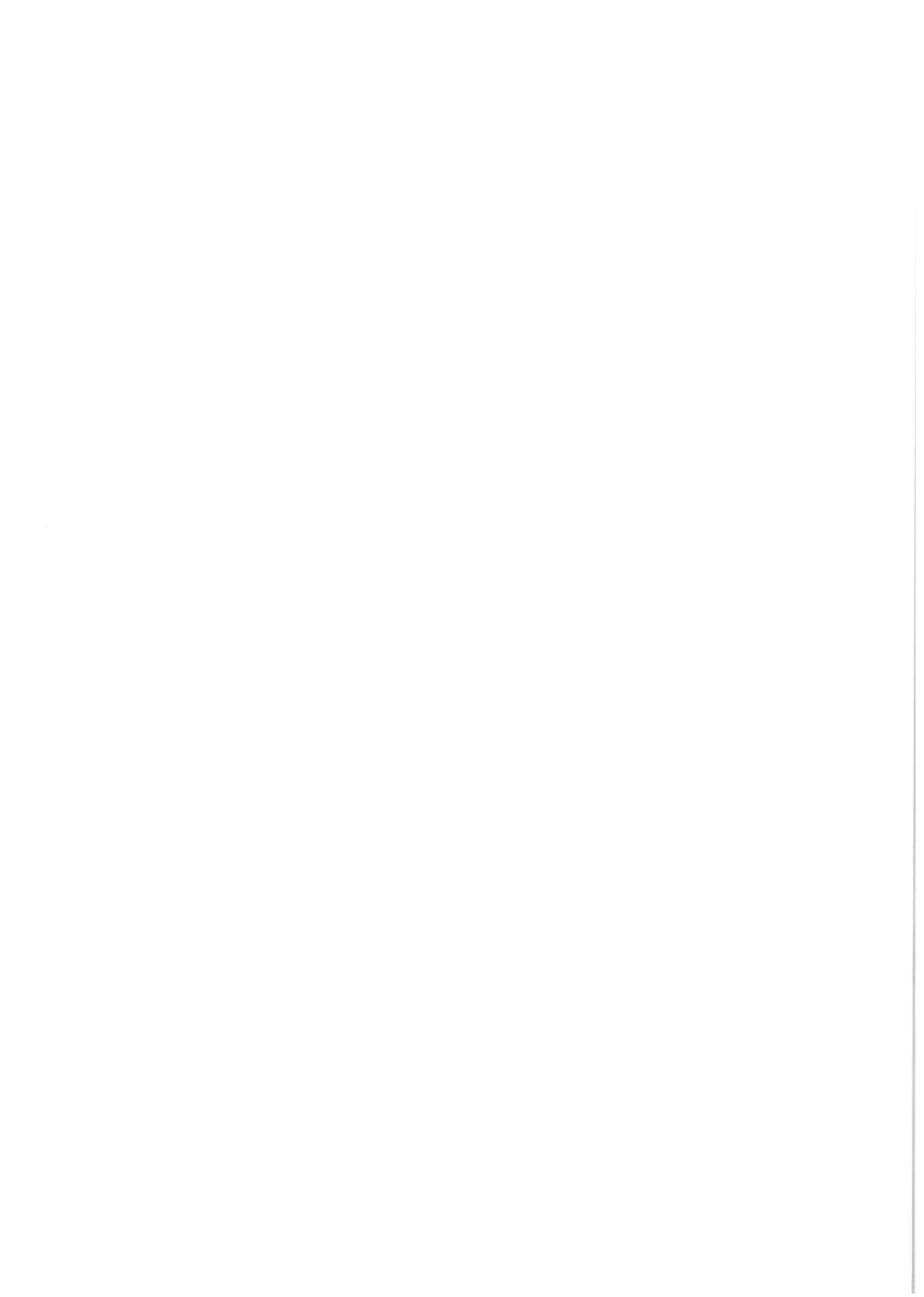
Charte d'Aménagement Durable

ANNEXE 5

Cahier des charges valant règlement de la consultation

Périmètre de la ZAC du Champ Prieur, approuvé le 4 novembre 2016 :





Commune de SEMOY
ZAC du Champ Prieur
BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT)

24/06/2017

Programme de base
235 logements

DÉPENSES PREVISIONNELLES		RECETTES PREVISIONNELLES	
		LOGEMENTS EN ACCESSION (LIBRE ET SOCIALE)	
ACQUISITIONS FONCIERES	1 830,0	GRANDES PARCELLES / 500 m² en moyenne	6 021,0
* Charges foncières (zone AU 12 €/m ² - zone U 40 €/m ²)	1 600,0	nombre	90
* Frais de notaire	90,0	prix unitaire HT (77 000 € TTC)	66,9
* Provision pour indemnités de portage EPFLI	100,0		
* Provision pour indemnités d'éviction locataires + clôtures	40,0		
TAXES - REDEVANCES - FRAIS DIVERS	77,0	TERRAINS A BATIR DENSES RESERVES A LA PRIMO-ACCESSION ET A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATI / 380 m² en moyenne	3 113,5
* Taxe foncière	15,0	nombre total	65
* Redevance pour l'Archéologie Préventive (RAP)	62,0	dont parcelles réservées à la primo-accession	50
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT	4 250,0	dont parcelles réservées à la promotion de la performance énergétique	15
* Travaux Voirie Réseaux Divers (VRD)	3 350,0	prix unitaire HT (55 000 € TTC)	47,9
<i>dont participation requalification place F. Mitterrand</i>	100,0		
* Espaces verts - parc urbain - mobilier	500,0	LOGEMENTS COLLECTIFS	145,0
* Travaux divers - raccordements concessionnaires	400,0	nombre de logements (58 m ² par logement)	10
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	1 030,0	580 m ² de Surface de Plancher (SdP) constructible	250 € HT / m ² SdP
<i>Participation en travaux (viabilisation ilot(s) Commune)</i>	30,0	PETITS TERRAINS A BATIR POUR PSLA / 200 m² en moyenne	125,0
<i>Participation en numéraire</i>	1 000,0	nombre	5
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE	693,2	prix unitaire HT	25,0
* Bureau d'Etudes Techniques VRD	155,0	SURFACE COMMERCIALE (RDC BATIMENT COLLECTIF)	40,0
* Urbaniste - Paysagiste - Architecte	225,0	Environ 300 m ² de surface commerciale	
* Géomètre	90,0	RESERVE FONCIERE POUR EQUIPEMENT - un ou plusieurs ilot(s)	0,0
* Bureau d'études en charge du projet de surface commerciale	20,0	5 000 m ² rétrocedés à la commune de Semoy	
* Assistant à Maîtrise d'Ouvrage	60,0		
* Partenaire "concertation publique"	40,0	LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	
* Etudes diverses (étude d'impact, loi sur l'eau, études de sol)	60,0	PETITS TERRAINS A BATIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES (MIG) / 200 m² en moyenne	625,0
* Coordonnateur de sécurité	25,0	nombre	25
* Etudes à racheter à la Commune de Semoy	18,2	prix unitaire HT	25,0
ALEAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	212,5	LOGEMENTS INTERMEDIAIRES	142,5
* Aléas travaux et honoraires (5% du montant des travaux)	212,5	nombre de logements (75 m ² par logement)	10
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	627,0	750 m ² de Surface de Plancher (SdP) constructible	190 € HT / m ² SdP
* Assurances	90,0	LOGEMENTS COLLECTIFS	330,0
* Honoraires de montage et de suivi (5% CA HT)	537,0	nombre de logements (60 m ² par logement)	15
FRAIS COMMERCIAUX	549,6	1500 m ² de Surface de Plancher (SdP) constructible	220 € HT / m ² SdP
* Budget communication/marketing/publicité	120,0	LOGEMENTS COLLECTIFS INTERGENERATIONNELS (BEGUINAGE)	198,0
* Honoraires de commercialisation (4% du CA HT)	429,6	nombre de logements (60 m ² par logement)	15
FRAIS BANCAIRES	537,0	900 m ² de Surface de Plancher (SdP) constructible	220 € HT / m ² SdP
* Frais financiers (5% du CA HT)	537,0	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	235
TOTAL DÉPENSES	9 806,3		
RÉSULTAT AMENAGEUR AVANT IMPOT	933,7		
	8,69%	TOTAL RECETTES	10 740,0
TOTAL DÉPENSES	10 740,0		



PROGRAMME DE CONSTRUCTION PREVISIONNEL

24/06/2017

ACCESION LIBRE	PROGRAMME DE BASE	VARIANTE NEXITY FONCIER CONSEIL	Superficie pour chaque type de logement	Surface cessible totale
TAB* 450-550 m ² (500 m ² moyenne)	90	90	500	45000
TAB réservés à la primo-accession (300 m ² moyenne)	50	50	300	15000
TAB 350-450 m ² (380 m ² moyenne)	15	15	380	5700
Logements collectifs	10	20	3000	3000
ACCESION SOCIALE				
Petits terrains pour PSLA**	5	5		0
LOCATIF SOCIAL				
Maisons de ville MIG***	25	25	200	5000
Logements collectifs	15	15	Même lot que les logements collectifs en accession	
Intermédiaires	10	10		1100
Programme béguinage/intergénérationnel	15	15		1500
SURFACE COMMERCIALE				
RDC du bâtiment collectif - environ 300 m ²	1	1	Même lot que les logements collectifs locatifs et en accession	
RESERVE POUR EQUIPEMENT				
lot rétrocédé à la commune	1	1	5000	5000
NOMBRE DE LOGEMENTS	235	245		
<i>Donts 70 logements locatifs (4 types différents)</i>	30%	29%		
SURFACE CESSIBLE (m²)	81 300	81 300		
SURFACE CESSIBLE (%)	69%	69%		
SURFACE ESPACES COMMUNS (m²)	36 700	36 700		
SURFACE ESPACES COMMUNS (%)	31%	31%		

Superficie de la ZAC: 12,8 hectares (foncier à acquérir, page 23 du cahier des charges, 11,8 ha environ)

* TAB = Terrains à Bâtir

** PSLA = Prêt Social Location Accession

*** MIG = Maisons Individuelles Groupées

ANNEXE 4

COMMUNE DE SEMOY

Département du Loiret



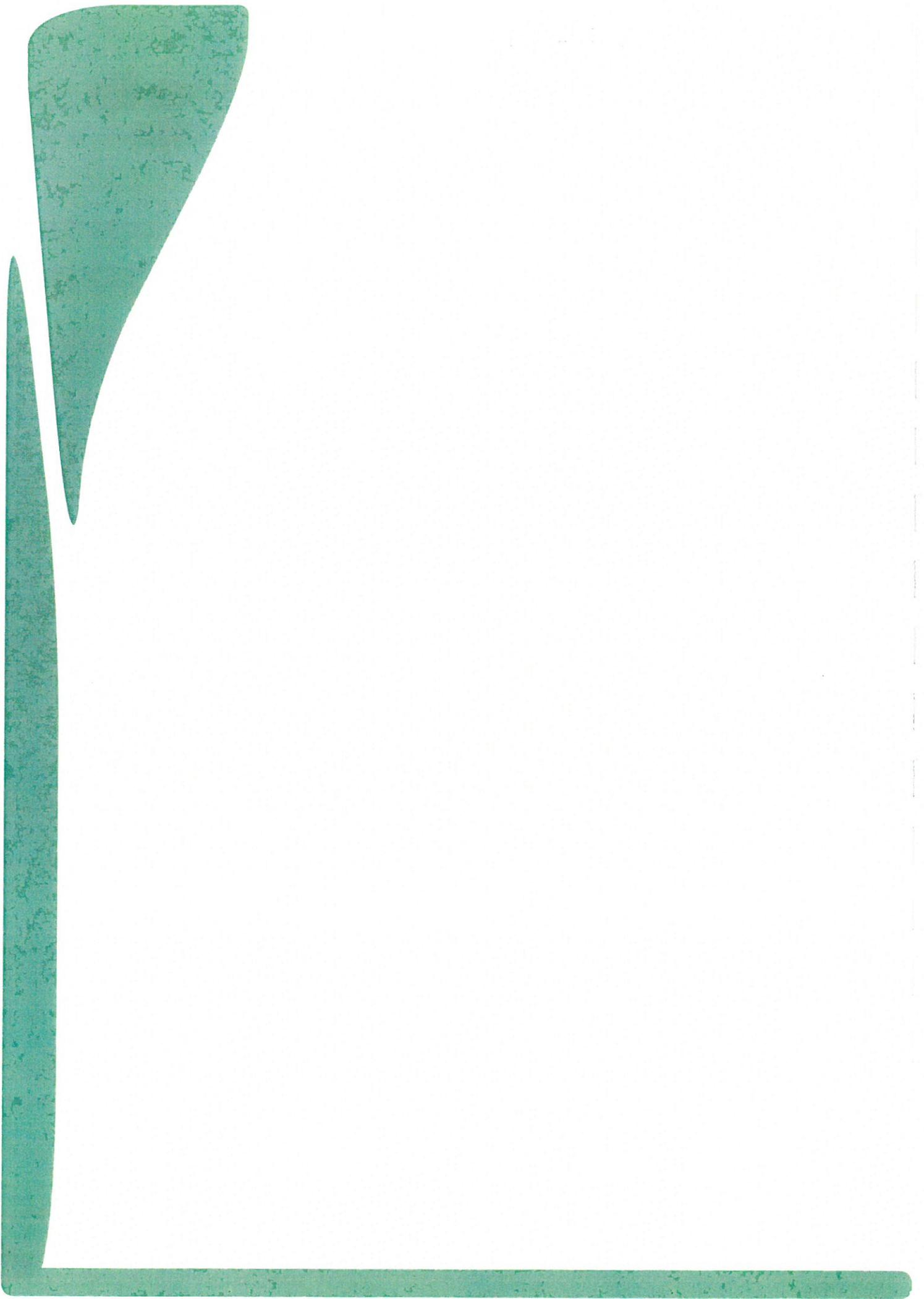
Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur



ORGANISATION DE LA CONSULTATION DE SOCIÉTÉS D'AMÉNAGEMENT

Cahier des Charges valant règlement de la consultation

Annexe 1 : Charte d'Aménagement Durable



**CHARTRE POUR L'AMENAGEMENT
DURABLE DE L'ÉCO-QUARTIER DU
CHAMP PRIEUR À SEMOY**

PRÉAMBULE

La Charte pour l'aménagement de l'éco-quartier du Champ Prieur définit les ambitions de la collectivité.

La société, aménageur désigné par délibération en date du, s'engage à œuvrer pour atteindre les objectifs de cette Charte.

À cette fin, l'aménageur expose à chaque fin d'année civile l'état d'avancement du projet au regard des 17 objectifs fixés et de leurs indicateurs.

LA DÉMARCHE ÉCO-QUARTIER AU SERVICE DU PROJET

La démarche éco-quartier s'appuie sur quatre dimensions à étudier et intégrer de concert tout au long de la réalisation du projet et sur 20 ambitions à considérer au regard du contexte local.

Démarche et processus	Cadre de vie et usages	Développement territorial	Environnement et Climat
1 Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire	6 Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain	11 Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire	16 Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques
2 Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie	7 Mettre en œuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité	12 Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances	17 Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit renouvelables et de récupération
3 Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement	8 Assurer un cadre de vie sain et sûr	13 Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts	18 Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
4 Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception	9 Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie	14 Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile	19 Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
5 Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues	10 Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier	15 Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants	20 Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

La Commune de Semoy souhaite s'inspirer fortement de cette démarche pour la conception et la construction du quartier du Champ Prieur.

Les ambitions des élus sont de réaliser une opération aux impacts maîtrisés et limités sur l'environnement naturel et urbain et qui soit un véritable levier de développement durable de la Commune.

La création d'un « quartier-jardin », caractérisé par une forte densité d'espaces plantés, fleuris, jardinés, cultivés par et pour les habitants en est le principe fondamental.

Il s'agit également de réussir l'insertion de ce nouveau quartier dans la ville et d'apporter aux habitants, actuels et futurs, des services adaptés aux activités du quotidien et permettant de soutenir les pratiques plus écologiques ou solidaires.

À ce titre, l'implication des habitants le plus tôt possible est un des axes indispensables de co-construction du futur quartier.

LES AMBITIONS POUR L'ECO-QUARTIER DU CHAMP PRIEUR

La présence charte d'aménagement pour l'éco-quartier du Champ Prieur formalise les ambitions de la Commune selon trois grandes dimensions :

1. UN QUARTIER ATTRACTIF AUX PORTES D'ORLÉANS

Semoy bénéficie d'une situation et d'un cadre de vie reconnus pour leurs qualités :

- Très grande proximité à Orléans et aux zones d'emplois.
- Multiples services aux habitants situés en cœur de ville.
- Proximité immédiate à l'environnement naturel préservé.

La création d'un nouveau quartier situé aux portes des équipements et commerces du centre-ville a pour objectifs :

- De permettre aux familles de venir s'installer à Semoy
 - notamment les actifs qui travaillent dans les zones d'activités industrielles et tertiaires voisines,
 - les primo-accédants et, de manière plus générale, les ménages à petits revenus.
- Et de proposer différentes natures de logements afin de faciliter le parcours résidentiel sur la Commune.

Ancienne parcelle de cultures fruitières en relation directe avec le centre-ville, l'aménagement de l'éco-quartier doit relever également le défi d'une évolution respectueuse de l'histoire communale et de la valorisation des qualités environnementales.

L'ambition de la Commune est bien de créer un « éco-quartier jardin » : fleuri, fruitier, potager, naturel... propice à la culture d'aliments par les habitants en plein cœur de la ville. Au-delà de cet aspect, l'éco-quartier est aussi l'occasion de développer la réflexion sur le développement des circuits courts.

2. UN QUARTIER À VIVRE

La conception même de la ville détermine des besoins et des habitudes pour les habitants : organisation quotidienne, déplacements, consommations, relations de voisinage, etc.

L'éco-quartier du Champ Prieur se donne pour ambition d'offrir une véritable alternative aux déplacements en voiture et de redonner les rues et espaces publics aux habitants.

Cette ambition est confortée par la très grande proximité dont le futur quartier bénéficie avec les services et équipements, mais également par le développement des modes de déplacements alternatifs : vélo électrique, tramway, covoiturage et services numériques associés.

La conception du quartier se structure en priorité autour des déplacements en vélo et à pied, et s'accompagne également d'une évolution de la desserte bus de la ville.

3. UN QUARTIER ÉCOLOGIQUE

La lutte contre le réchauffement climatique demande des actions concrètes : l'aménagement de l'Eco-quartier doit privilégier les mesures les plus sobres pour l'environnement.

Mais limiter les impacts n'est pas suffisant. L'ambition écologique du futur quartier est de contribuer aux changements de pratiques et de consommations.

Développement des énergies renouvelables en vue d'assurer une part de la production d'énergie nécessaire au quartier, promotion des **circuits courts d'approvisionnement**, renforcement de la biodiversité, régulation des eaux pluviales sont les **paramètres de composition et de choix** à intégrer à la conception du quartier.

- ▶ **Pour chacune de ses dimensions, les élus ont formalisé les 17 objectifs à atteindre. Ils forment le socle de base pour la réalisation et l'évaluation du projet.**

LES AMBITIONS AUX 17 OBJECTIFS

► **RÉALISER UN ÉCO-QUARTIER ATTRACTIF AUX PORTES D'ORLÉANS**

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 :

- 1. La diversité des logements accessibles, développant l'éventail des possibles en matière de maisons individuelles (maisons libres de constructeur, maisons de ville, maisons superposées, habitat participatif...) et proposant quelques appartements :**
 - Pour la réalisation de 200 à 235 logements en respectant un rythme global de construction d'environ 19 logements / an.
 - Avec au moins 25 % de logements en location sociale.
 - Et en assurant la réalisation de différentes typologies à chaque phase de commercialisation, afin de s'adresser aux différentes générations de la population à chaque phase.

- 2. La politique des prix développés qui devra notamment proposer des logements accessibles aux primo-accédants :**
 - Selon des modalités de prix et d'éligibilité à fixer en accord avec la Commune.
 - Modalités à évaluer et adapter à chaque nouvelle tranche d'aménagement au regard de l'étude actualisée du marché, suite à une analyse des statistiques de commercialisation de la tranche précédente.

- 3. L'environnement de vie en affirmant et développant l'identité ville-jardin de Semoy: tous les services d'une ville dans un cadre aux paysages naturels soignés :**
 - L'éco-quartier accueillera un parc d'environ 2 hectares en son cœur à l'usage de l'ensemble des habitants de Semoy.
 - La Commune disposera d'une emprise réservée de 5000 m² à la réalisation d'équipements ou de services afin de répondre aux besoins de la population à l'avenir.
 - L'entrée de l'éco-quartier par la Place François Mitterrand et sa programmation seront composées pour renforcer durablement le pôle de commerces et services de proximité présents dans le centre-bourg.

► UN QUARTIER À VIVRE

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 :

4. La réalisation d'un plan de circulation cyclable efficace et sécurisant :

- Le plan cyclable **structurera** la composition urbaine de l'éco-quartier.
- Les parcours cyclables seront plus courts, plus directs que les parcours en voiture, et le plus souvent possible, séparés des voies de circulation motorisée.
- Sur les axes cyclables structurants, le vélo sera prioritaire aux intersections avec les voiries automobiles.

5. La conception de rues propices à la vie de quartier :

- Grâce aux paysages architectural et végétal soignés ;
- Fruits d'une grande place donnée à l'implication des habitants ;
- Grâce à la maîtrise de la circulation automobile, autorisée et non prioritaire.

6. Une gestion du stationnement à diversifier selon les secteurs pour limiter la circulation dans le cœur de l'éco-quartier et si possible d'en piétonniser certains secteurs.

7. Un maillage d'espaces de parcs et jardins permettant un accès simple et proche depuis chaque logement : au parc principal s'ajouteront des jardins de quartier afin que chaque habitant soit à moins de 5 minutes à pied d'un espace de convivialité.

8. Un réseau riche de liaisons douces permettant de relier le futur quartier aux quartiers riverains et aux espaces naturels du territoire communal (forêts au Nord-Est, Loire au Sud).

9. Une grande attention à porter à la question des vues et des co-visibilités entre les logements pour que chaque jardin privatif soit un lieu intime et que l'espace vécu soit agréable en toute saison.
10. Des services à développer pour encourager la diversification des modes de déplacement et limiter la circulation des véhicules à l'intérieur du quartier : transports en commun, covoiturage, vélo électrique... mais aussi collecte des déchets, distribution du courrier et des colis.

Une démarche partenariale avec les services de l'Agglo, compétente en matière de transports en commun et de gestion des déchets, est engagée à ce titre et devra être poursuivie et développée avec d'autres acteurs.

11. L'implication des habitants à la vie du quartier : un processus continu de concertation participative sera mis en œuvre pour définir ensemble les modalités d'aménagement et d'animation du quartier, de ces rues, de ces espaces de convivialité, etc.

► **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.

12. Renforcer la biodiversité présente sur le site :

- Maintenir une continuité écologique de la sous-trame bocagère et ligneuse vers la forêt d'Orléans.
- Aménager les espaces paysagers : parc, jardins, noues, bassins... pour qu'ils soient propices au développement de la faune et de la flore locale.

13. Valoriser l'identité arboricole et viticole de Semoy à travers l'aménagement des espaces publics :

- Retrouver des espaces propices à la culture fruitière ou potagère dans l'éco-quartier.

14. S'inscrire dans la transition énergétique :

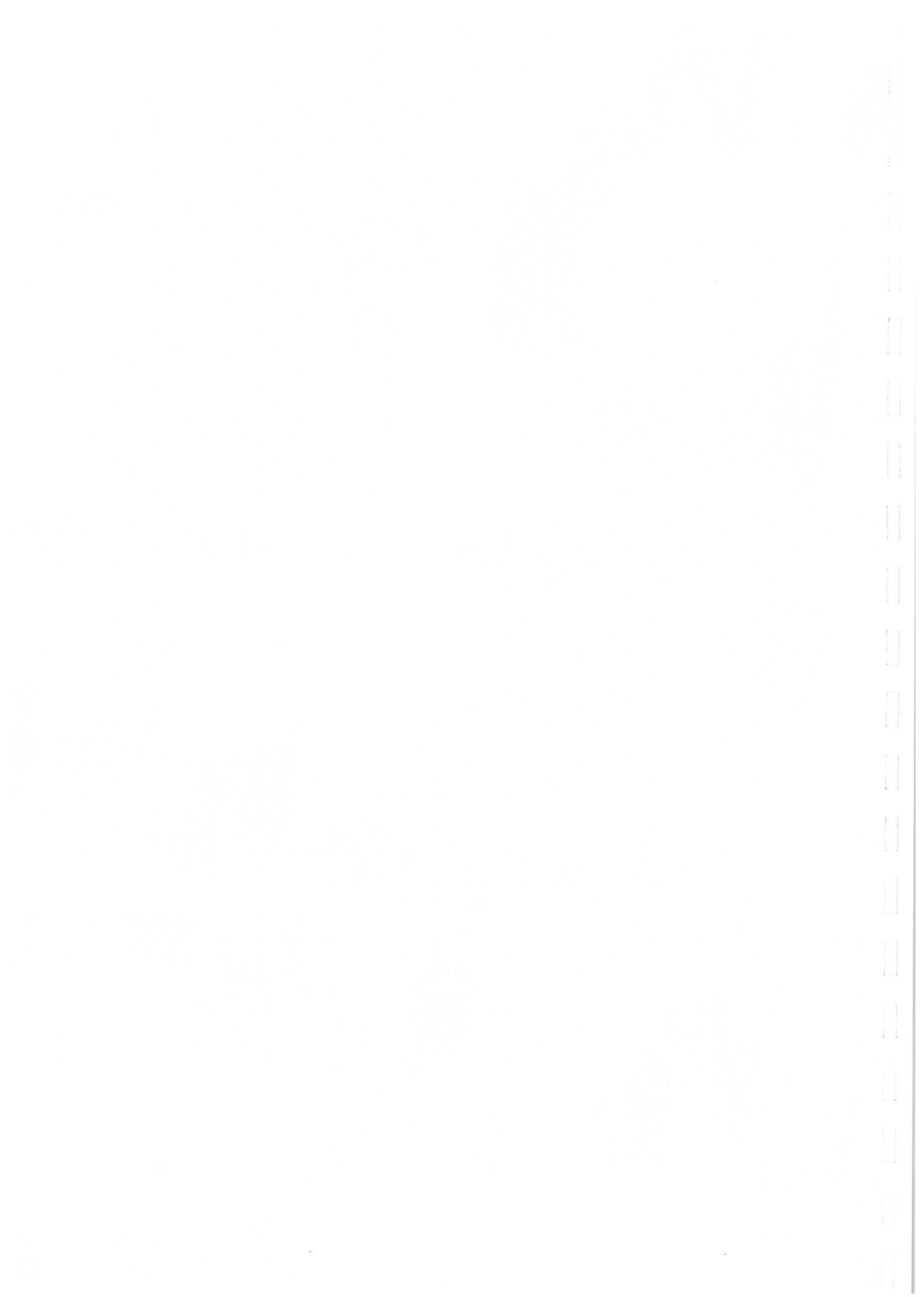
- Limiter la consommation d'énergie de l'éclairage public, en lien avec les préconisations de l'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturnes.
- Développer le recours aux énergies renouvelables afin de couvrir au moins 30 % des besoins en énergie de l'éco-quartier.
- Privilégier l'emploi de matériaux locaux, recyclables.

15. Réguler les ruissellements d'eau de pluie et valoriser le parcours de l'eau :

- Limiter l'imperméabilisation des espaces publics.
- Privilégier autant que possible les techniques de régulation extensive.

16. Limiter les consommations d'eau potable par la récupération des eaux de pluie.

17. Développer des actions pour limiter les volumes de déchets produits et à collecter (réemplois des matériaux sur le chantier, développement du compostage, etc.).



ANNEXE 5

COMMUNE DE SEMOY

Département du Loiret



Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur

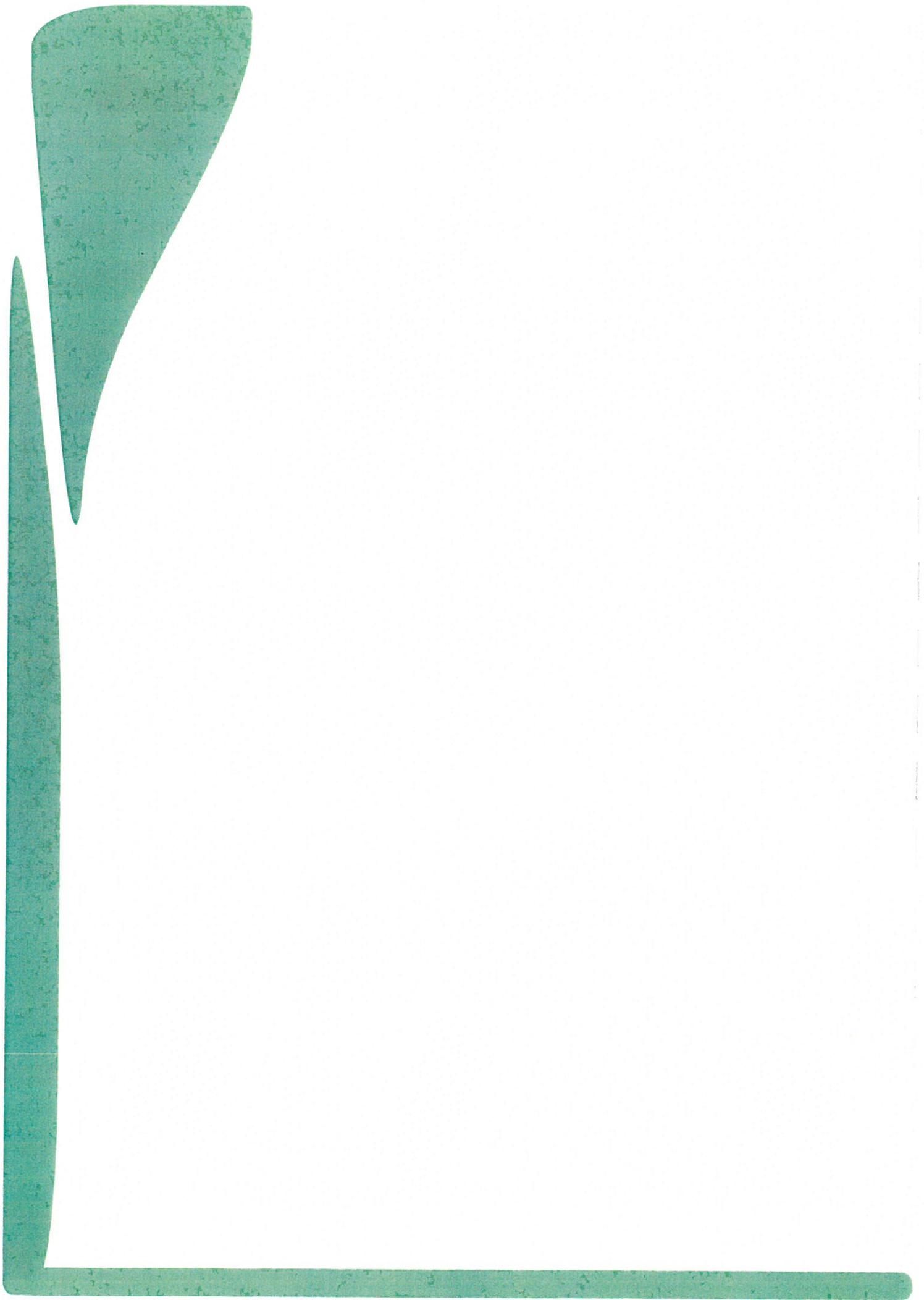


ORGANISATION DE LA CONSULTATION DE SOCIÉTÉS D'AMÉNAGEMENT

Cahier des Charges valant règlement de la consultation

Date limite de remise des propositions :

13 janvier 2017 à 12h00



SOMMAIRE

Préambule	P.3
1. Présentation de l'opération	P.5
1.1. Le contexte communautaire et communal	P.5
1.2. Le projet de ZAC	P.9
1.3. Le périmètre de la ZAC	P.10
1.4. Le parti d'aménagement	P.11
1.5. La charte d'aménagement durable	P.17
2. Les conditions de mise en œuvre du projet	P.19
2.1. Le mode opératoire retenu	P.19
2.2. Le programme global prévisionnel des constructions	P.19
2.3. Le régime fiscal de l'opération	P.20
2.4. Le phasage envisagé	P.20
2.5. Les conditions particulières de réalisation	P.20
2.6. Les éléments financiers	P.22
3. Les missions de l'aménageur	P.27
4. Les modalités de la consultation	P.29
4.1. Déroulement de la consultation	P.29
4.2. Remise des propositions	P.29
4.3. Déroulement des négociations	P.32
4.4. Critères de sélection	P.32
4.5. Modalités de remise des propositions	P.33
4.6. Renseignements complémentaires	P.33
Annexes :	
1. Charte d'Aménagement Durable	
2. Projet de Traité de concession de la ZAC	
3. Convention de portage EPFLI en date du 23 janvier 2015 et son avenant daté du 4 mars 2016.	

PRÉAMBULE

Semoy est une Commune de 3 287 habitants (population légale 2013, source : INSEE), située dans la région Centre - Val de Loire et dans le département du Loiret, qui s'appuie sur l'urbanisation dense des quartiers Nord-Est d'Orléans, entre Fleury-les-Aubrais et Saint-Jean-de-Braye et sur la lisière de la forêt d'Orléans qui s'étend au Nord du territoire communal.

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

La partie Sud-Ouest de la Commune est identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale d'Orléans - Val de Loire comme l'un des potentiels de développement urbain de l'agglomération orléanaise.

C'est notamment dans cette optique que la Commune souhaite mettre en œuvre sur son territoire un projet urbain visant à maîtriser l'évolution de la ville, dans le cadre d'un schéma d'ensemble et d'une démarche de qualité de type « éco-quartier », et à adapter l'offre en logements aux évolutions de la population, en proposant notamment un programme à l'économie maîtrisée et abordable.

Elle a donc lancé en 2015 les études de faisabilité portant sur le secteur situé aux lieux-dits « Champ Prieur » et « Les Varennes ». Ces études ont permis d'aboutir à l'élaboration d'un schéma d'ensemble ainsi qu'à la définition d'un programme prévisionnel oscillant entre 200 et 235 logements.

L'aménagement de ce site doit permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique d'habitat, en proposant une gamme de logements répondant aux besoins locaux, notamment à ceux des ménages ayant des petits revenus (primo-accédants, jeunes actifs, seniors, etc.), tout en s'inscrivant dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement, selon une démarche de type « éco-quartier ».

La mise en œuvre de ce projet d'aménagement devra permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Développer un urbanisme qui préserve la qualité de vie des habitants, tout en favorisant une croissance harmonieuse.
- Réaliser un nouveau quartier dans le respect des principes du développement durable, dont l'empreinte écologique serait réduite au maximum : 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.
- Adapter l'offre de logements aux besoins des populations et aux contraintes économiques des ménages, et diversifier l'offre pour permettre la réalisation du parcours résidentiel.
- Favoriser la mixité sociale en diversifiant les statuts d'occupations.
- Développer la ville des proximités : en incitant l'utilisation des modes de déplacements doux, en favorisant le développement des transports en commun, en diminuant l'impact de l'automobile, en renforçant la dynamique du centre-bourg et de ses commerces.
- Respecter les orientations en termes de programmation (mixité du parc de logements) et de maîtrise de la consommation d'espace exprimées par les documents supra communaux : PLH et le SCOT.

Consciente de l'importance stratégique de ce secteur, de la complexité du montage, de la durée de réalisation de l'opération, et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la Commune de Semoy a souhaité inscrire la mise en œuvre de son projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Elle a également souhaité que la réalisation de cette ZAC se fasse sous le mode de la concession d'aménagement.

Conformément aux dispositions introduites par la **Loi ALUR** du 24 mars 2014, codifiées à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, la Commune a décidé de **procéder à l'attribution de cette concession en amont de la création de la ZAC**, dès lors que la Commune a, d'une part, dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable et, d'autre part, défini les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels de l'opération.

Par délibération en date du 6 juillet 2016, le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable. Il a également validé les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels du projet par délibération du 4 novembre 2016.

Le futur aménageur aura donc pour mission de mener l'ensemble des études nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, et de procéder à son aménagement et sa commercialisation.

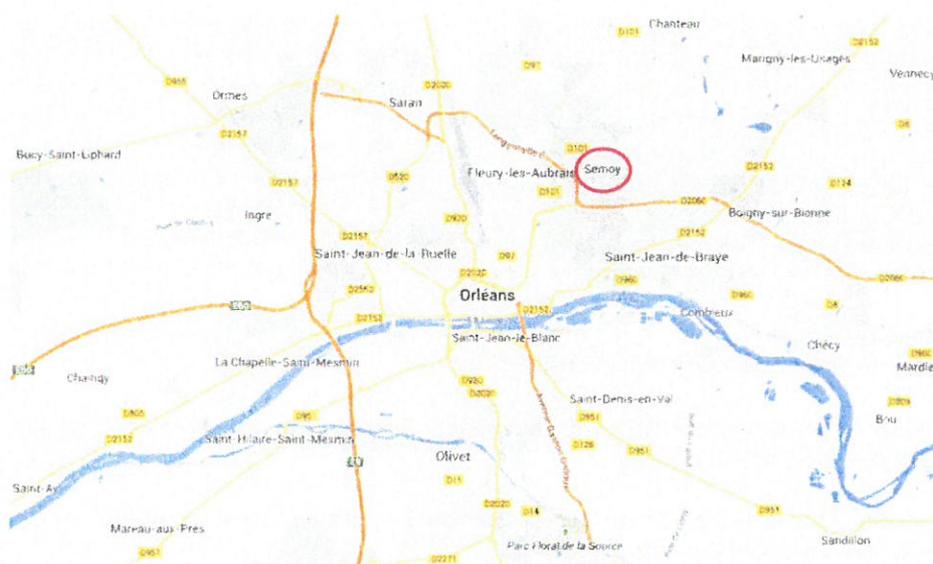
La présente consultation a pour objet de sélectionner l'aménageur qui en sera le concessionnaire. En outre, conformément à la réforme des concessions entrée en vigueur au 1^{er} avril 2016, la présente consultation se déroulera dans le respect des dispositions de l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et de son Décret d'application n° 2016-86 du 1er février 2016.

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

1.1. LE CONTEXTE COMMUNAL ET COMMUNAUTAIRE

A. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Semoy est une Commune de la région Centre-Val de Loire, située dans le département du Loiret, à environ six kilomètres d'Orléans.



Situation géographique de Semoy - Source : Google Maps

B. SITUATION ADMINISTRATIVE

La Commune de Semoy est membre de la **Communauté d'Agglomération d'Orléans Val de Loire (AggLO)**, créée en tant que Communauté de Communes en novembre 1998 et devenue Communauté d'Agglomération en décembre 2001. L'AggLO est composée de 22 communes. En 2016, la population vivant sur le territoire de l'intercommunalité s'élève à 276 632 habitants (source : agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise). Avec 3 287 habitants (source : INSEE, recensement de la population 2013), Semoy représente 1,2 % de la population intercommunale totale.

► Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La Commune est également comprise dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale Orléans Val-de-Loire**, qui a été approuvé en 2008 et actuellement en cours de révision.

Dans le SCOT, la Commune de Semoy est identifiée comme un bourg/village existant dont il faut conforter l'identité. La partie Sud-Ouest de la commune est identifiée comme un potentiel de développement urbain (extension possible en continuité du bâti existant).

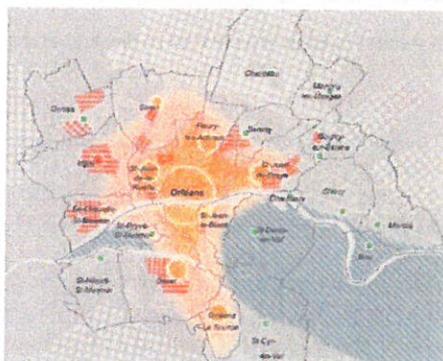
Le SCOT de 2008 s'organise autour de trois orientations majeures que sont :

- Organiser la ville de proximité.
- Apporter une réponse qualitative et quantitative satisfaisante à l'ensemble des habitants actuels et futurs.
- Promouvoir un environnement de qualité : la trame verte et bleue.

Pour les Communes ayant moins de 20 % de logements locatifs sociaux, le SCOT prévoit qu'elles s'engagent à faire produire annuellement dans les ZAC d'au moins 10 logements, 20 % de logements locatifs sociaux. La Commune de Semoy est concernée par cette orientation ; elle doit donc programmer dans son projet de ZAC un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux.

En outre, le SCOT met l'accent sur la nécessité de proposer de nouvelles formes bâties, moins consommatrices d'espace.

Potentiel de développement urbain dans l'AggLO :



Source : SCOT Orléans Val-de-Loire, 2008

Extrait des orientations du SCOT :

- La réponse quantitative en logements, soucieuse de consommation foncière maîtrisée et de qualité de vie, passera par la production de nouvelles formes d'habitats moins consommatrices d'espace tout en offrant des prestations permettant de concurrencer l'attrait « du pavillon à la campagne ». De nouvelles typologies de logements seront ainsi recherchées, combinant densité et qualité résidentielle sous forme de maisons de villes, villas urbaines, maisons multifamiliales, immeubles villas... offrant systématiquement des prolongements extérieurs privatifs.

Source : SCOT Orléans Val-de-Loire, 2008

► **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Le troisième PLH de la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire a été approuvé le 19 novembre 2015 et s'applique pour la période 2015-2020.

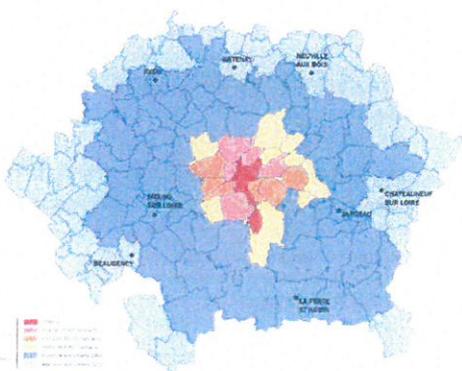
Il identifie la Commune de Semoy comme une « Commune périurbaine située en seconde couronne de l'agglomération ». Les enjeux pour la Commune sont :

- Développer l'habitat, compte tenu de la dynamique démographique.
- Anticiper l'application de la Loi SRU.
- Développer la mixité sur le parc locatif.

Les objectifs de production de logements applicables à la Commune de Semoy, pour la période 2015-2020, sont les suivants :

- **Produire 98 logements, dont 24 logements sociaux (24 %) et 3 logements en accession sociale (3 %)**
- Selon un rythme de 17 logements par an,
- Répartir la production de logements sociaux selon : 65 % en PLUS et 35 % en PLAI.

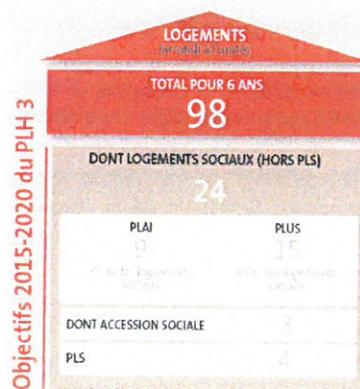
Territoire d'application du PLH :



Source : PLH

Source : PLH Orléans Val-de-Loire, 2015-2020

Objectifs de production pour Semoy :

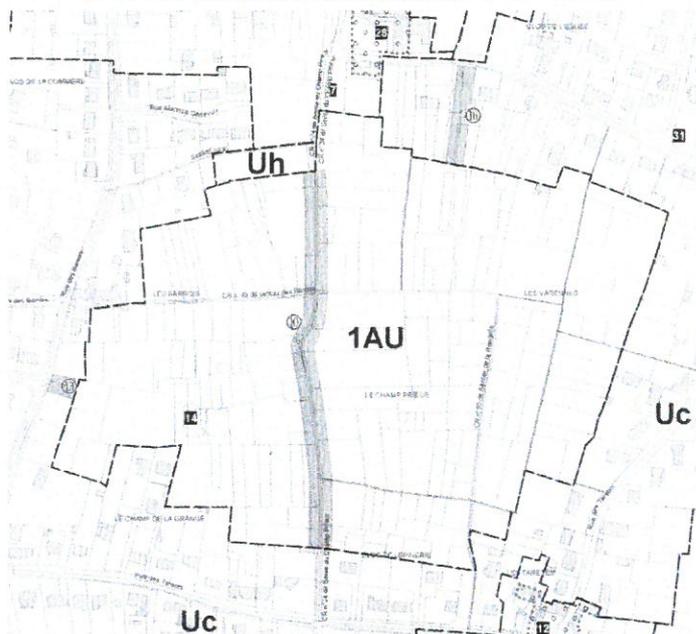


Source : PLH Orléans Val-de-Loire, 2015-2020

► Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU communal a été approuvé le 18 février 2011. Il classe actuellement le secteur du projet de ZAC en zone 1AU, c'est-à-dire en « zone d'urbanisation future à vocation d'habitat ». Cette zone 1AU représente au total une superficie de près de 12 hectares (118 106 m²).

Extrait du zonage (en vigueur au 4 novembre 2016) :



Source : PLU communal

Les emplacements réservés en lien avec le projet :

- ER n°10 : création de voirie (5 595 m²) - **La liaison douce concernée par cet emplacement réservé a déjà été réalisée.** Elle sera partie intégrante du projet.
- ER n°13 : création de voirie (348 m²), Accès à la zone.
- ER n°16 : création de voirie (1 127 m²), Accès à la zone.

Sont également compris dans le périmètre des éléments de paysage inscrits au PLU comme étant à protéger. **La révision en cours du PLU permettra de déterminer si le maintien de ces protections est opportun au regard du projet :**

- Élément paysager n°7 : vigne communale.
- Élément paysager n°14 : mare (environ 1 000 m²).

La révision du PLU communal a été prescrite le 19 septembre 2014 ; en novembre 2015, le débat sur le PADD a notamment abouti à la validation des orientations suivantes :

1. Un développement durable du territoire :

- Maîtriser le développement de la commune.
 - ↳ En atteignant 3 900 habitants et 15 42 résidences principales en 2026,
 - ↳ Soit un rythme de construction d'environ 31 logements par an.
- Limiter l'étalement urbain, en privilégiant l'urbanisation future sur le secteur du Champ Prieur.
- Intégrer davantage de mixités dans le développement de la commune.
 - ↳ En proposant une offre de logements adaptée, pour permettre la réalisation du parcours résidentiel,
 - ↳ En favorisant la mixité sociale, par la diversification des statuts d'occupation et par la mise en œuvre de 25 % minimum de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations

2. Une valorisation du cadre de vie des Semeyens :

- Préserver le cadre de vie paysager de la commune.
- Développer la ville des proximités.
 - ↳ En dynamisant le centre-bourg, par le renforcement des commerces et services de proximité et par la diversification de l'offre commerciale existante,
 - ↳ En incitant à la pratique des modes de déplacement doux,

- ↳ En améliorant l'accessibilité,
- ↳ En favorisant le développement des transports en commun.
- Prémunir les habitants des risques et nuisances.

3. Une attractivité renforcée du territoire :

- Conforter le rayonnement économique du territoire.
- Développer l'attrait touristique de la commune.
- Conforter l'offre en équipement.

Le projet de ZAC vise à mettre en œuvre le scénario de développement retenu par la municipalité, dans le respect des orientations fixées au PADD.

Il est prévu que le projet du futur PLU soit arrêté au mois de décembre 2016. Les documents issus de l'arrêt de projet pourront être transmis pour information, en cours de consultation, aux candidats.

► Les Servitudes d'Utilité Publique

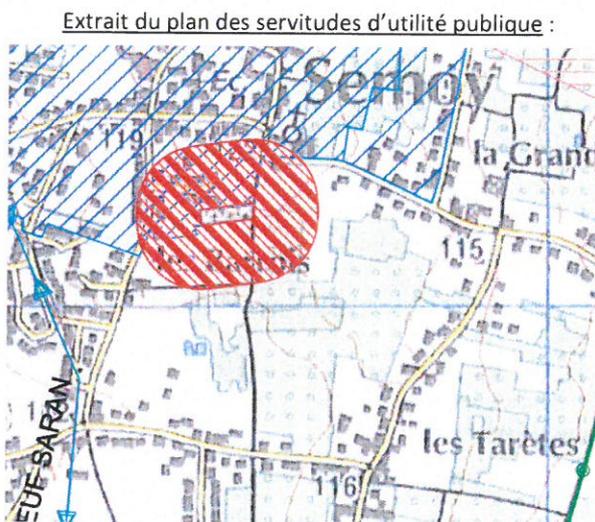
La zone est également concernée par l'application de servitudes d'utilité publique :

- Au Nord-Ouest, la servitude Int1 « protection aux abords des cimetières ».

Effets :

- Interdiction d'élever une habitation ni de creuser aucun puits à moins de 100 mètres du cimetière sans autorisation préalable.
- Obligation d'obtenir une autorisation préalable pour l'augmentation et la restauration des bâtiments existants à usage d'habitation situés à moins de 100 mètres.

Au sein du périmètre de zone 1AU, cette servitude de voisinage porte sur une superficie de 22 403 m².



- Sur l'ensemble du territoire communal, la servitude T7 « dégagement aérien ».

Effets :

- Interdiction de créer des obstacles fixes susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne.

► La question des prescriptions archéologiques

Saisi par la Commune d'une demande d'information préalable, le service régional d'archéologie a informé la collectivité, par courrier daté du 11 août 2016, que le dossier de ZAC donnerait lieu à une prescription de diagnostic archéologique. En effet, le secteur du projet est situé à proximité immédiate du bourg de Semoz, « attesté dès le XIe siècle » et « à proximité duquel ont été mis en évidence en 2012 une nécropole et des vestiges d'occupation domestique médiévale, et à moins de 2 km au Nord-Est de la zone culturelle antique de la Fontaine de l'Étuvée et de secteurs d'habitats datés de la période gauloise au XIe siècle (2006-2009). »

► Les zones humides

Le pré-diagnostic environnemental mené durant les études de faisabilité a identifié l'existence d'une zone humide. Par conséquent, afin de délimiter et de caractériser plus précisément cette zone, la Commune a fait procéder à des relevés et sondages complémentaires.

Ces relevés ont permis de confirmer la présence de sols hydromorphes sur une superficie cumulée de près de 2,2 hectares. Les fonctions et intérêts identifiés sur cette zone sont les suivants :

- Une parcelle de Joncacées d'environ 3 000 m² présente une fonctionnalité « éco-système et biodiversité ».
- Pour le reste de la zone délimitée, la seule fonctionnalité consiste en la rétention et l'évaporation des eaux de pluie, ne permettant pas d'alimenter la biodiversité.

Il a été conclu, après rencontre des services de la DREAL et de la Police de l'Eau, qu'une compensation sur site pouvait être envisagée : les aménagements paysagers et l'accompagnement végétal de la gestion des eaux pluviales projetés constitueraient alors une **mesure de bonification**.

Une attention particulière devra être portée sur la justification de ces éléments dans l'étude d'impact et le dossier Loi sur l'Eau.

1.2. LE PROJET DE Z.A.C.

Semoy a su préserver son caractère semi-rural tout en favorisant un développement harmonieux dans le respect de l'environnement.

Les 778 hectares de la commune se répartissent en trois secteurs avec :

- la forêt d'Orléans et ses espaces boisés,
- un paysage agricole façonné au siècle dernier par la vigne puis par l'arboriculture avec ses vergers de pommiers et poiriers,
- enfin les zones urbaines pour l'habitat et l'activité économique.

L'habitat à Semoy est essentiellement résidentiel et accueille en 2014 un peu plus de 3 200 habitants.

Au cœur du village, un centre bourg s'est reconstitué depuis une vingtaine d'années avec des commerces de proximité, des résidences et des équipements municipaux d'architecture moderne tout en respectant une démarche environnementale.

Au cours des dix dernières années, le développement de l'offre de logement s'est principalement structuré autour de la réalisation de la ZAC du Prieuré qui comporte 130 logements, individuels et collectifs.

La volonté de la municipalité de Semoy est de développer un urbanisme qui préserve la qualité de vie des Semoyens tout en favorisant une croissance harmonieuse. Pour cela, un objectif de croissance de la population de 1 à 1,5 % par an est fixé sur la durée du mandat 2014-2020.

Aussi, le projet de ZAC du Champ Prieur sera la seule opération d'aménagement importante durant ce mandat.

Le projet se situe aux lieudits Champ Prieur et Les Varennes, à proximité immédiate du centre-bourg. Il porte sur l'urbanisation de la zone 1AU, décrite précédemment. Cette dernière constitue une « dent creuse », cernée de toute part par le tissu résidentiel existant, et délimitée :

- Au Nord, par la route de Saint-Jean-de-Braye,
- À l'Est et au Sud, par la rue des Tarètes,
- À l'Ouest, par la rue des Barrois.

La zone est également traversée par plusieurs chemins existants :

- La voie douce piétons et cycles reliant le centre-bourg au Nord à la zone d'activités des Chatelliers au Sud ; le projet prévoit de préserver et de renforcer cette liaison.
- Le parcours pédestre n°1, homologué par la Fédération Française de Randonnée pédestre, qui traverse le site du Nord au Sud.
- D'Est en Ouest, plusieurs chemins enherbés parcourent le site à travers les anciens vergers et autres bosquets.

Carte des circulations :



Source : extrait du diagnostic urbain et paysager, études de faisabilité - Olivier Striblein SAS

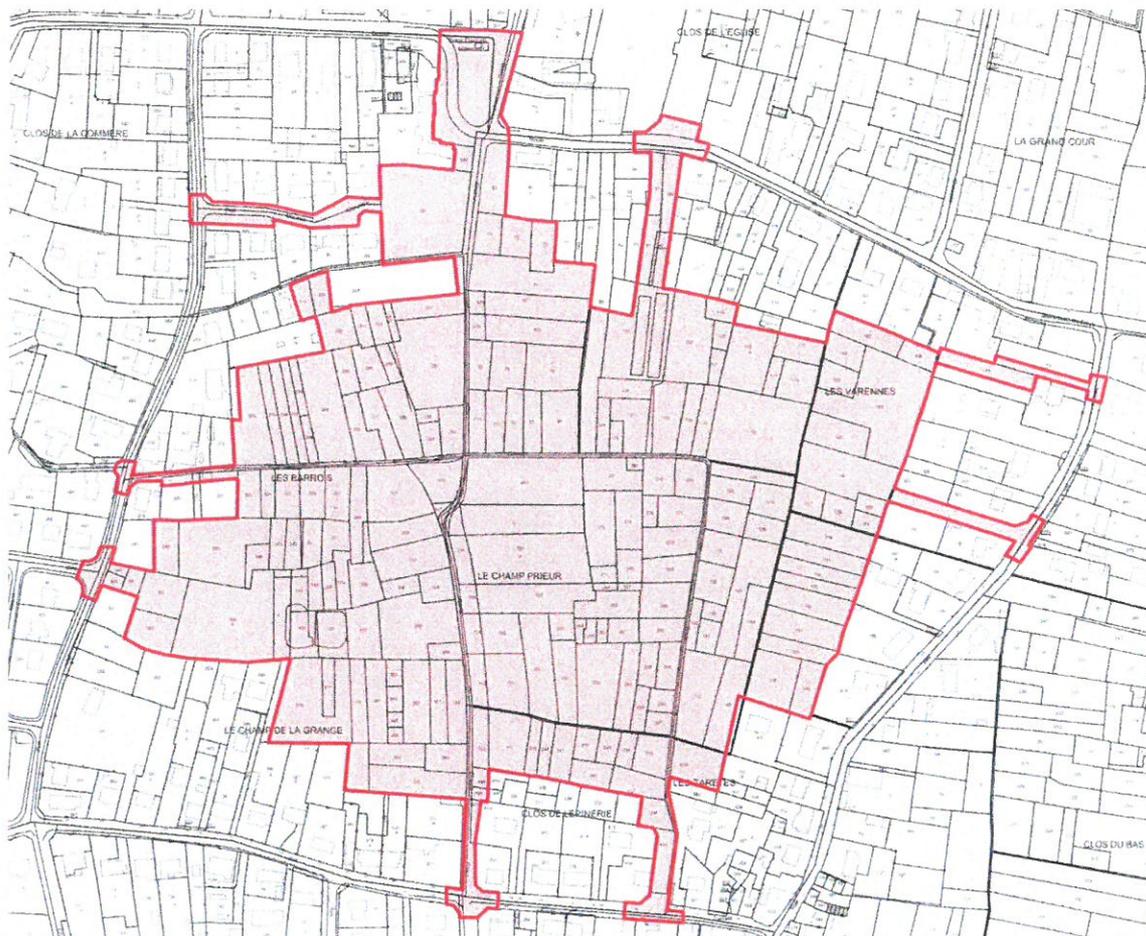
1.3. LE PÉRIMÈTRE DE LA Z.A.C.

Par délibération du 16 décembre 2015, le Conseil municipal a défini un périmètre d'études. Celui-ci intégrait la zone 1AU et a été volontairement élargi afin de mener la réflexion sur l'intégration du futur quartier à son territoire d'un point de vue fonctionnel, urbain et paysager, et d'en assurer l'articulation avec le centre-bourg. Ce périmètre d'étude portait sur une superficie totale d'environ 29 hectares.

Suite à la concertation qui a été menée auprès de la population, et plus spécifiquement auprès des propriétaires et des riverains directement concernés par le projet, le périmètre de l'opération a pu être ajusté : il englobe désormais la zone 1AU ainsi que quelques parcelles voisines situées en zone Uc dont l'aménagement concourra directement à la mise en œuvre du projet (accès et desserte, carrefours d'accroche, délaissés). En outre, il intègre la place François Mitterrand afin de permettre le lien fonctionnel entre celle-ci et le futur quartier.

Le périmètre retenu pour la réalisation de l'opération d'aménagement du Champ Prieur, et validé par délibération du 4 novembre 2016 conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, porte sur une superficie totale d'environ 12,8 hectares.

Périmètre de la ZAC du Champ Prieur, approuvé le 4 novembre 2016 :



Source : cadastre communal, Siam Conseils

1.4. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT : UNE URBANISATION DURABLE ET DE QUALITÉ

A. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

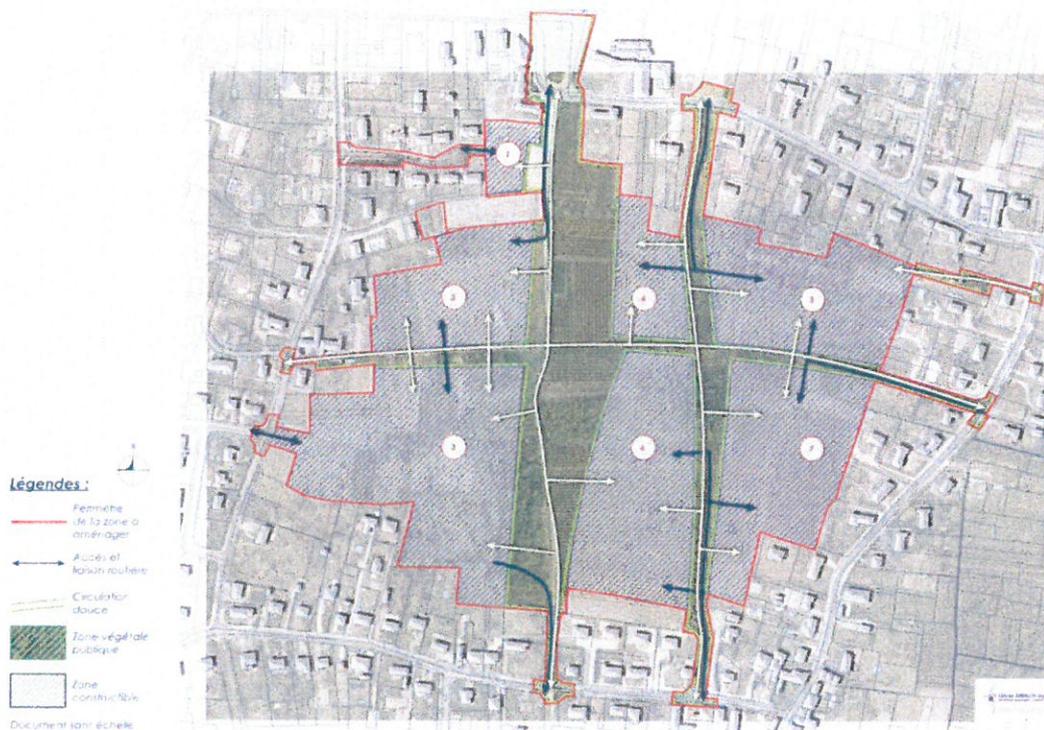
Sans rechercher une quelconque labellisation, la réalisation de ce projet s'inspire de la démarche « éco-quartier » : réduire l'emprise de l'automobile, tourner les habitations vers la nature, utiliser les énergies renouvelables, recréer une trame paysagère de qualité favorisant la biodiversité, etc.

Le scénario d'aménagement retenu par les élus s'articule autour des principes suivants :

- > La préservation de la liaison piétons et cycles Nord-Sud ;
- > L'absence de traversée automobile Est-Ouest ;
- > Un axe structurant Nord-Sud exempt de toute traversée routière centrale, mais laissant la possibilité de créer, à plus long terme, une voie en site propre dédiée aux transports en commun ;
- > La réalisation d'un parc généreux à l'échelle du quartier, libre de toute emprise automobile ;
- > L'interconnexion avec la Place François Mitterrand au Nord du secteur ;

- > 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.

Scénario d'aménagement :



Conception : Olivier Striblein SAS

► 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.

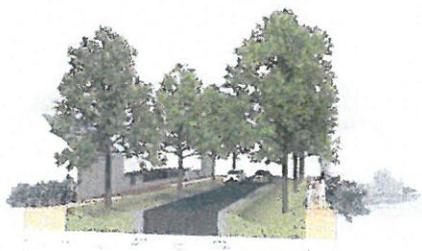
> Un réseau de voiries hiérarchisé

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 alentour. 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.

Coupe d'illustration : voirie primaire



Coupe d'illustration : voirie secondaire



Conception : Olivier Striblen SAS

► 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.

Venant épouser la liaison douce existante, ce parc, **d'une superficie prévisionnelle d'environ 2 hectares**, permettra de **multiples usages** favorisant le lien social. Ces usages pourront être définis avec les habitants, actuels et futurs.

Il constituera le « **poumon vert** » du futur quartier, et sera également accessible à tous les serwayens, 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.

Croquis d'ambiance paysagère :



Conception : Olivier Striblen SAS



Jeux de plein air - Source : Siam Conseils



Jardin de proximité - Source : Olivier Strible SAS

► Un quartier intégré à son territoire

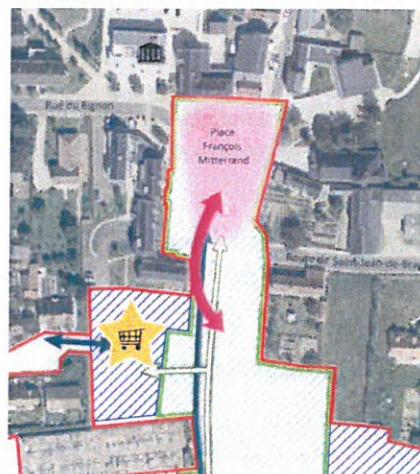
La Commune souhaite que le futur quartier du Champ Prieur soit intégré au reste du territoire communal, d'un point de vue fonctionnel, urbain et paysager.

> En connexion avec la place François Mitterrand

Dans cet esprit, le futur aménageur sera chargé de réaliser une étude urbaine portant sur cette question de « l'interconnexion » entre le futur quartier et la place François Mitterrand.

Cette étude devra permettre à la Commune de déterminer les conditions d'accroche entre le quartier et la Place (cadrage bâti ou ouverture végétale). Elle permettra également de définir les pistes de réaménagement et de requalification de cette Place qui pourraient être envisagées par la Commune.

Principe d'accroche sur la Place F. Mitterrand :



Source : Olivier Strible SAS & Siam Conseils

> 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 sur la Commune et de renforcer la place François Mitterrand comme lieu de vie.

Le futur aménageur devra étudier les conditions de faisabilité de ce volet commercial.

> Une transition respectueuse de l'existant

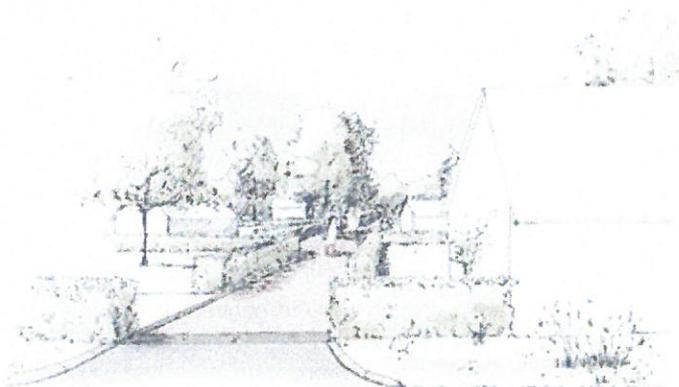
L'intégration du futur quartier passe également par la nécessité d'assurer une greffe respectueuse et réussie entre l'ancien et le nouveau. Aussi, **une attention particulière devra être portée au traitement des franges de l'opération** : celles-ci devront être **paysagées et qualitatives**, traitées dans le souci de préserver l'intimité de chacun.

► 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



Conception : Olivier Striblein SAS

► Organiser le programme bâti dans l'espace et maîtriser la densité

Le projet porte sur un périmètre de 12,8 hectares, dont près de 11,2 hectares sont classés en zone 1AU au PLU actuel.

Après déduction des différents éléments paysagers à créer (dont le parc urbain), ainsi que des infrastructures et autres ouvrages techniques à réaliser, la surface cessible de l'opération, c'est-à-dire celle dédiée aux logements, est estimée à près de 7 hectares, soit 56 % du périmètre total du projet.

Le programme prévisionnel prévoit donc la mise en œuvre d'une densité « nette », calculée sur la surface cessible, d'environ 30 logements par hectare. Par conséquent, une attention particulière devra être portée au traitement des co-visibilités, afin de garantir au mieux l'intimité des espaces privés.

► Inscrire l'aménagement dans l'objectif global de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre

Le projet d'aménagement du Champ Prieur doit répondre aux objectifs nationaux de maîtrise des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. À ce titre, les actions envisagées poursuivent trois objectifs :

- Maîtriser les consommations globales d'énergie par le choix de techniques et de pratiques sobres en énergie.
- Faciliter l'emploi des modes de déplacements alternatifs à la voiture à moteur thermique.
- Développer le recours aux énergies renouvelables, notamment à travers les constructions.

Sur le projet, les principaux postes d'émissions des gaz à effet de serre sont liés aux modes de déplacements et à la construction des logements.

La conception du projet donne la priorité aux déplacements des piétons et des cycles grâce à la réalisation d'un plan de circulations douces dont les parcours les plus rapides sont ceux réservés aux modes doux : le schéma routier sera ainsi conçu pour limiter à la fois la vitesse mais également les possibilités de raccourcis par la voiture. Les chemins piétons et cycles permettent à l'inverse de se rendre aisément au centre-bourg et aux équipements publics et commerciaux par des trajets directs et sécurisés vis-à-vis des flux routiers.

L'objectif à terme est d'offrir à chaque habitant une véritable alternative à la voiture, pour les déplacements du quotidien.

Les constructions, quant à elle, participeront également à cet objectif en répondant *a minima* aux exigences législatives en la matière (normes RT 2012). Le plan masse devra notamment prendre en compte les principes du bioclimatisme.

Les modes constructifs devront également anticiper sur l'évolution de ces normes, en proposant par exemple des logements passifs voire à énergie positive, tout en respectant l'objectif de maîtrise des prix voulu par la Commune.

► **Concourir au développement des énergies renouvelables**

Le développement des énergies renouvelables est un enjeu fort pour le futur quartier. Les nouveaux logements seront soumis à la RT 2012, qui rend obligatoire le recours à une énergie renouvelable dans les nouveaux logements. Considérant le phasage prévisionnel de réalisation, la réglementation thermique est également susceptible d'évoluer, soumettant ainsi une part du programme des constructions à des exigences de performance thermique renforcées.

Par conséquent, **afin d'anticiper sur ces évolutions normatives, le candidat devra étudier l'impact de la réalisation des logements sous forme de constructions passives ou à énergie positive** (coût de réalisation, part du programme, etc.), dans le respect de l'objectif de maîtrise des prix voulu par la Commune.

► **Maîtriser les consommations globales d'énergie par le choix de techniques et les pratiques sobres en énergie**

Enfin, il s'agira d'intégrer la consommation d'énergie induite par les choix d'aménagement dans la définition des solutions d'aménagement retenues : choix des matériaux, éclairage public, modes d'entretiens des espaces verts.

► **Favoriser un quartier bioclimatique**

La Commune de Semoy est soucieuse d'offrir à ses futurs habitants un quartier de qualité, respectueux de la démarche écologique et durable, et économiquement accessible au plus grand nombre, notamment aux ménages primo-accédants.

Dans cette optique, elle souhaite que soit mise en œuvre une conception bioclimatique. En effet, ce type de conception, qui s'inscrit désormais pleinement dans les nouvelles réglementations thermiques, permet de valoriser les apports gratuits d'énergie (notamment solaire) et, par voie de conséquence, de réduire sensiblement la consommation et la facture énergétiques.

La composition urbaine de ce quartier ainsi que la conception architecturale des futures constructions devront donc respecter au maximum, dans la limite des éventuelles contraintes techniques ou topographiques, les principes du bioclimatisme. Le futur aménageur et l'équipe qu'il aura sélectionnée devront mettre en œuvre les moyens nécessaires pour y parvenir : implantations, orientations, ombres portées, dispositifs techniques, matériaux, etc.

1.5. LA CHARTE D'AMÉNAGEMENT DURABLE

Afin d'assurer la cohérence et la qualité de son urbanisation future, la commune de Semoz souhaite créer un quartier offrant un cadre de vie où les partis d'aménagement concourent à une préservation de l'environnement et au bien-être des futurs habitants. La Commune a ainsi établi une Charte d'aménagement durable, qui expose les fondamentaux de ses attentes qualitatives.

Celle-ci expose les axes qui ont guidé la conception du parti d'aménagement et que devra approfondir et mettre en œuvre le concessionnaire quant aux économies d'énergie, aux fonctionnalités urbaines, au développement des mobilités actives, à l'animation et la vitalité du futur quartier, à la construction partagée du projet, etc.

Le candidat devra donc exposer les moyens qu'il propose de mettre en œuvre tout au long de l'opération pour permettre d'atteindre les objectifs et de concrétiser les ambitions exprimés dans la Charte.

Cette Charte est annexée au présent cahier des charges, et sera annexé au traité de concession lors de sa signature ; elle aura donc valeur contractuelle.

2. LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

2.1. LE MODE OPERATOIRE RETENU

Consciente de l'importance stratégique du secteur du Champ Prieur, de la complexité du montage, de la durée de réalisation de la totalité de l'opération, et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la Commune a souhaité inscrire la mise en œuvre de ces objectifs dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Elle opte pour le mode de réalisation en concession d'aménagement. L'aménagement et l'équipement de la ZAC seront confiés à un maître d'ouvrage, selon les modalités d'un Traité de concession dont le projet est annexé au présent cahier des charges.

Le produit total de l'opération est supérieur au seuil de 5 225 000 € Hors Taxes. Par conséquent, et conformément à l'article R.300-4 du Code de l'urbanisme, la procédure de consultation applicable est celle du droit communautaire des concessions, l'aménageur ayant à assumer une part significative du risque économique.

Conformément aux dispositions introduites par la Loi ALUR, la Commune a décidé de procéder à la concession de cette opération en amont de sa création.

En outre, compte tenu de la réforme des concessions entrée en vigueur au 1^{er} avril 2016, la présente procédure de consultation est soumise aux dispositions de l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et son Décret d'application n°2016-86 du 1^{er} février 2016.

2.2. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel de constructions envisagé sur la future ZAC du Champ Prieur vise notamment à permettre d'offrir des logements adaptés aux besoins de la population semeyenne, notamment à ceux des ménages primo-accédants, des ménages à petits revenus, des jeunes seniors ou encore des actifs désireux de s'installer sur le territoire communal. Il vise également à permettre le maintien des équipements communaux, notamment ceux dédiés à l'enfance et à l'enseignement, et à pérenniser les commerces de proximité.

En outre, afin de garantir l'objectif communal d'une opération de qualité, tant sur le plan architectural qu'environnemental, les futurs opérateurs et constructeurs qui seront amenés à réaliser les différents produits seront soumis à l'obligation de ratifier au préalable la Charte d'Aménagement Durable ; de plus, les constructions devront respecter les règles émises dans le futur Cahier des Prescriptions Architecturales, Environnementales et Paysagères (CPAPE).

Ainsi, le programme consiste en la réalisation :

- ➔ **D'un programme de 200 à 235 logements maximum, s'appuyant sur une surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 26 000 m², et répartis selon :**
 - *A minima* 25 % à destination de l'habitat locatif social (petits logements collectifs ou intermédiaires, maisons individuelles groupées) ;
 - *A minima* 30 % de logements en accession à prix maîtrisés, à destination des ménages à petits revenus (habitat intermédiaire, maisons individuelles groupées ou terrains à bâtir), incluant quelques unités en PSLA.
 - Le reste du programme en accession classique, sous forme de terrains à bâtir de tailles diversifiées (400 à 600 m² en moyenne).

- ➔ **D'un parc d'une emprise prévisionnelle d'environ 2 hectares**, pour lequel les usages et les aménagements seront définis avec les habitants, futurs et actuels.
- ➔ **D'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.
- ➔ **Il est laissé la possibilité de prévoir quelques commerces de proximité** (de type supérette ou autres petits commerces), en rez-de-chaussée de logements collectifs ou intermédiaires.

À l'issue de l'élaboration des dossiers de création et de réalisation, le programme pourra varier sous réserve de respecter les équilibres et les objectifs de densité et de modes de financement tels que définis au SCOT, au PLH et au PLU communal.

> Lors de la consultation d'aménageurs, les candidats, eu égard à leur analyse du marché de l'immobilier peuvent parfaire la programmation, les typologies, et proposer une ou plusieurs variante(s) leur permettant d'optimiser le bilan financier, et atteindre les objectifs communaux.

2.3. LE RÉGIME FISCAL DE L'OPÉRATION

Les constructions qui seront réalisées dans la ZAC du Champ Prieur seront exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement.

Soucieuse d'accompagner la réalisation du nouveau quartier d'une mise à niveau de ses équipements et services, la collectivité concédante souhaite qu'un régime de participations soit mis en place. Pour information, le produit fiscal généré par la taxe d'aménagement sur un programme similaire est estimé à 398 000 €.

2.4. LE PHASAGE ENVISAGÉ

L'opération sera réalisée sur une **durée prévisionnelle de 15 années**, selon des tranches opérationnelles qui seront à préciser avec le concessionnaire.

À ce jour, le rythme prévisionnel de réalisation du programme est établi à **19 logements par an**.

S'il le juge opportun, **le candidat est libre de proposer un rythme de commercialisation différent**, à la condition que celui-ci **ne porte pas atteinte aux équipements** (écoles, réseaux divers, etc.).

2.5. LES MODALITÉS PARTICULIÈRES DE RÉALISATION

A. LA RÉALISATION D'ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES

▶ La desserte en transports en commun

La Commune est actuellement desservie par les lignes 9 et 37 du réseau Tao ; ces lignes passent à proximité 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. Bien qu'aujourd'hui, une telle desserte ne soit pas réalisable, la Commune souhaite laisser la possibilité de la mettre en œuvre dans un plus long terme. C'est pourquoi **le futur aménageur devra poursuivre et approfondir cette réflexion.**

► **L'articulation avec la Place François Mitterrand**

La Commune souhaite que soit créée une interconnexion entre le futur quartier et la Place François Mitterrand.

À ce titre, les études de ZAC mises à la charge de l'aménageur devront comprendre un volet « études urbaines » qui permettront de traiter et d'approfondir la question de cette interconnexion, d'un point de vue fonctionnel et urbain (type de liaison, type d'aménagements, etc.), et de l'éventuelle requalification de la Place. Il devra en définir le coût et les modalités de financement.

B. LE RECOURS À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le concédant n'écarte pas le recours à l'expropriation si cela s'avère nécessaire pour l'acquisition des terrains. Dans cette hypothèse, le concessionnaire aura pour mission de produire les dossiers de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire, si le besoin de recourir à ce mode opératoire est confirmé.

En cas d'expropriation(s), la Commune souhaite en rester la bénéficiaire.

C. LA MISE EN ŒUVRE D'UNE DÉMARCHE DE QUALITÉ ET D'ÉCOLOGIE URBAINE POUR LA CRÉATION D'UN ÉCO-QUARTIER

La Commune de Semoy est soucieuse de maîtriser le déroulement et la qualité de cette opération d'aménagement, tant sur le plan de la programmation que de l'aménagement.

Elle souhaite **conserver une image de qualité résidentielle et paysagère, telle une « ville-jardin »**, à laquelle elle est très attachée. Le grand défi de la présente opération sera d'entretenir et de renforcer ces atouts.

Le concessionnaire aura pour mission de concrétiser cette ambition en mettant en place les moyens adaptés pour y parvenir.

Ceci recouvre notamment les thèmes suivants :

- La qualité des espaces publics, la maîtrise des formes urbaines et la cohérence architecturale du quartier ;
- La maîtrise de la densité et le traitement des co-visibilités ;
- La promotion des modes doux pour les déplacements de proximité, et l'amélioration de l'usage des transports en communs (**poursuite de la réflexion sur la desserte en bus du futur quartier**) ;
- Le prolongement de la concertation engagée par l'équipe municipale lors des études de faisabilité de la ZAC, la mise en place d'une communication régulière auprès des semeyens, et l'**animation d'une démarche participative** permettant d'apporter des contributions concrètes et efficaces à l'élaboration du projet ;
- Le développement des énergies renouvelables ;
- Une réflexion et une organisation adaptée des fonctionnalités urbaines (stationnement, réputation, distribution postale, etc.).

Le concessionnaire devra disposer de moyens, internes ou externes, lui permettant de mettre en œuvre cette démarche environnementale.

D. LE RECRUTEMENT D'UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE

Pour l'exécution de la présente concession d'aménagement, les contrats conclus par le concessionnaire seront passés conformément aux dispositions contenues au premier alinéa de l'article R.300-12 du Code de l'urbanisme.

Outre les compétences classiques (VRD, environnement, etc.), cette équipe devra notamment présenter les compétences suivantes :

- Architecte-urbaniste,
- Paysagiste,
- Approche sociologique de l'urbanisme.

Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre se fera conjointement entre l'aménageur et la Commune.

E. LA POURSUITE DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Préalablement au lancement de la présente consultation, la Commune a lancé une concertation auprès de sa population, sous forme d'une exposition et d'une réunion publique. Elle souhaite voir cette démarche concertée se prolonger dans le cadre de la concession.

En outre, elle souhaite que cette démarche soit renforcée par l'organisation d'ateliers participatifs. Certains habitants ont d'ores-et-déjà fait connaître leur intention de participer à cet atelier.

Les candidats devront donc prévoir dans leur offre financière :

- **la prolongation de la phase de concertation dite « réglementaire »**, préalablement à la création et à la réalisation de la ZAC. Les modalités de cette concertation seront à proposer par le candidat, et seront arrêtées en accord avec la collectivité ;
- **la prise en charge de l'organisation d'ateliers participatifs**, dont les modalités seront à proposer par le candidat puis arrêtées en accord avec la collectivité.

Le futur aménageur devra disposer des moyens, internes ou externes, lui permettant de mettre en oeuvre cette démarche participative.

F. LE RECOURS À UN ARCHITECTE-CONSEIL

Afin de se donner les moyens de réaliser une opération d'aménagement de qualité intégrant une mixité et une diversité de produits (logements collectifs, maisons de ville, terrains à bâtir), **la Commune souhaite que l'aménageur s'entoure d'un architecte-conseil pour la ZAC.**

Celui-ci sera chargé, en coordination avec le reste de l'équipe de maîtrise d'œuvre, de la conception du plan masse du futur quartier, de l'élaboration du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) pour chacune des tranches opérationnelles de la ZAC, et de l'élaboration du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE).

En outre, le rôle de l'architecte-conseil sera d'assurer le suivi qualitatif du projet. À ce titre, il sera également chargé de l'attribution des visas pour chacun des permis individuels et groupés, en amont de leur dépôt.

2.6. LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

A. LE POSTE FONCIER

Tout au long de l'année écoulée, une démarche importante d'échanges et de discussions a été menée auprès des propriétaires et des riverains directement concernés par le projet de ZAC. Cette démarche a permis d'ajuster le périmètre de la future opération.

Par conséquent, le périmètre pressenti de la ZAC, défini par délibération en date du 4 novembre 2016, porte sur une superficie totale de 127 833 m². Il intègre :

- La majeure partie de la zone 1AU (111 873 m²),

- Quelques parcelles classées en zone U (Uc, Uh ou Uac), constituant essentiellement les futurs accès à la zone, ou dont l'aménagement participera pleinement à la mise en œuvre du projet de ZAC (6 701 m²),
- La Place François Mitterrand, qui occupe environ 3 000 m² et qui n'a pas vocation à être achetée.

Par délibération en date du 23 janvier 2015, la Commune de Semoy a décidé de conclure une convention de portage avec l'Établissement Public Foncier du Loiret (EPFLI) afin de lui confier les démarches de négociations et d'acquisitions foncières au sein de la zone 1AU. La convention de portage a été conclue le 16 février 2015.

Le 4 mars 2016, une délibération portant avenant à la convention de portage a été prise afin d'élargir les missions de l'EPFLI à certaines parcelles situées en zone Uc et nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du Champ Prieur (notamment les emplacements réservés).

Dès sa désignation, l'aménageur reprendra à sa charge la mission de négociations et d'acquisitions foncières. Il devra acquérir le foncier soit directement auprès de la Commune ou de l'EPFLI, soit auprès des particuliers pour les terrains restant à maîtriser, en privilégiant au maximum la voie amiable. Le recours à la procédure de DUP est néanmoins envisagé pour les terrains sur lesquels les négociations amiables ne pourront aboutir.

À la date du 4 novembre 2016, le **périmètre de l'opération comprend, en tout ou partie, 214 parcelles.** Ces terrains appartiennent :

	Parcelles en zone 1AU		Parcelles en zone U		TOTAL	
	Nombre	Superficie	Nombre	Superficie	Nombre	Superficie
- à la Commune de Semoy	35	15 101	9	4 779	44	19 880
- à l'Établissement Public Foncier du Loiret (EPFLI)	52	34 600	2	180	54	34 780
- à une trentaine de propriétaires et/ou indivisions privés	110	61 236	6	1 742	116	62 978
TOTAL	197	110 937	17	6 701	214	117 638

Superficies en m²

Suite à la réunion organisée avec les propriétaires des terrains situés dans la zone, et aux différents échanges qui ont eu lieu avec ces derniers, les négociations amiables ont pu avancer de manière favorable sur des tènements fonciers importants au sein de la zone.

En ce sens, l'acquisition par l'EPFLI d'un tènement de 10 726 m² est en cours de régularisation.

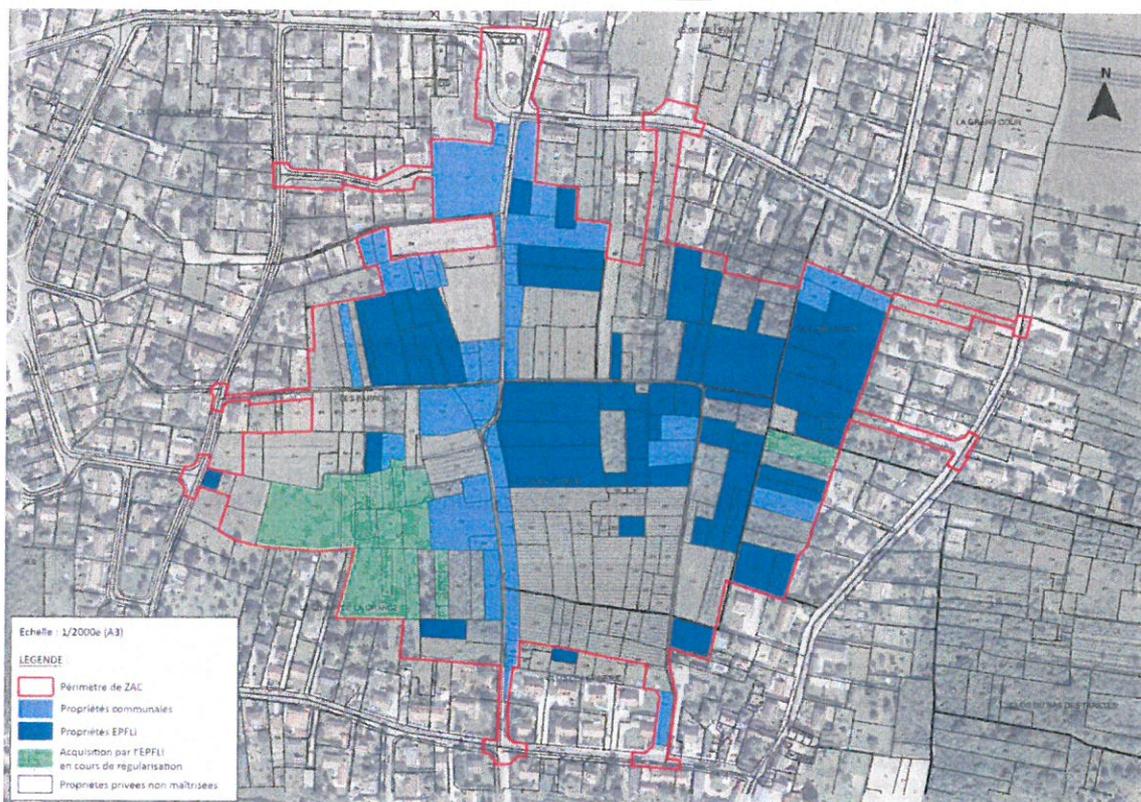
Au total, le foncier à acquérir par le futur aménageur représente donc une superficie de 117 638 m².

L'aménageur fournira dans son bilan prévisionnel une estimation du poste foncier, considérant :

- un prix d'acquisition global de 12€ / m² pour les parcelles classées en zone 1AU ; un prix d'achat supérieur pourra être appliqué aux parcelles classées en zone U ;
- l'estimation des frais de portage sur les terrains acquis par l'EPFLI, à hauteur de 3 % maximum par année de portage ; cette enveloppe estimative sera précisée avec le futur aménageur ;
- les indemnités diverses, dont la reconstitution de clôtures sur certaines parcelles (accès, fonds de parcelles, etc.), considérant une distance à reconstituer estimée à 276 mètres linéaires (évolutifs).

Les candidats préciseront également les modalités d'acquisition du foncier.

Carte des terrains maîtrisés :



Conception : Siam Conseils

B. LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, l'aménageur réalise sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux et équipements concourant à l'opération, et notamment les équipements d'infrastructures de la zone, destinés à être remis au concédant ou aux autres collectivités publiques intéressées.

L'aménageur **devra, dans son bilan d'aménagement, intégrer classiquement le coût d'aménagement de ces infrastructures ainsi que des espaces publics de l'opération** tels que décrits précédemment dans l'exposé du projet, notamment : la mise en valeur de la liaison douce existante Nord-Sud, la création d'espaces verts de convivialité, le traitement paysager des franges avec les habitations voisines du projet, la mise en valeur des ouvrages hydrauliques.

➔ Cas particulier du parc urbain

L'aménageur devra également **intégrer et identifier** dans son bilan financier **l'enveloppe prévisionnelle dédiée à la réalisation du parc**, d'une emprise prévisionnelle d'environ deux hectares.

→ **Coût estimatif du parc urbain : 300 000 € HT.**

➔ Cas particulier des clôtures

Les discussions menées auprès des propriétaires et des riverains ont eu pour conséquences d'ajuster le périmètre à certains endroits et, ainsi, de modifier certaines limites parcellaires.

Pour les parcelles concernées par ces modifications, le futur aménageur devra prendre à sa charge la réalisation de nouvelles clôtures. Celles-ci seront érigées dans le respect des dispositions réglementaires du document d'urbanisme en vigueur.

Par conséquent, le candidat devra intégrer dans son bilan financier une enveloppe prévisionnelle dédiée au rétablissement des clôtures riveraines.

→ **Linéaire de clôture à prendre en charge : 276 mètres** (évolutifs).

➔ **Cas particulier de la place François Mitterrand**

Sur la base de l'étude urbaine demandée au futur aménageur, la Commune sera en mesure de décider du réaménagement ou non de la place François Mitterrand, au regard des propositions issues de cette étude et de l'estimatif réalisé par l'aménageur.

Si un tel réaménagement est confirmé, sa justification dépasse a priori les besoins exclusifs de la ZAC. Aussi, il est demandé au candidat :

- De proposer un niveau de participation aux travaux de réaménagement de la Place, au prorata des besoins estimés de l'opération.

Dans l'hypothèse où, à l'issue des études opérationnelles, la Commune déciderait de ne pas procéder au réaménagement de la Place François Mitterrand, la participation provisionnée à cet effet sera réaffectée au sein du bilan de l'opération et le traité de concession sera modifié en conséquence par voie d'avenant.

C. LE RACHAT DES ÉTUDES PRÉALABLES NÉCESSAIRES A L'ACCOMPLISSEMENT DES MISSIONS DE L'AMÉNAGEUR

Pour l'accomplissement de ses missions, l'aménageur pourra bénéficier des études environnementales et techniques préalablement réalisées (diagnostics transversaux, étude zones humides, schéma d'aménagement). À cet effet, il acquerra auprès de la collectivité le « reste à charge » dont le montant s'élève à 18 200 € HT.

Les candidats intégreront cette enveloppe dans leur bilan et proposeront les modalités de versement de ce reste à charge à la collectivité.

3. LES MISSIONS DE L'AMENAGEUR

La mission de l'aménageur comprend l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'aménagement concerté de la zone, conformément au programme fixé par la Commune.

À ce titre, l'aménageur aura en charge de :

1) **Procéder aux études nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement**, et notamment :

- La réalisation de l'ensemble des **études nécessaires à l'approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC**, à savoir :
 - Le schéma de composition urbaine, au niveau Avant-Projet Sommaire.
 - **Les pièces constitutives et contractuelles du dossier de création**, conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme.
 - La réalisation de l'étude d'impact.
 - La réalisation et la formalisation de l'étude de potentiel en énergies renouvelables (étude L.128-4).
 - **La poursuite de la concertation publique, et l'organisation d'une démarche participative sous forme d'ateliers participatifs.**
 - **Les pièces constitutives et contractuelles du dossier de réalisation**, conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme : le Programme des Équipements Publics, le Programme Global des Constructions, et les Modalités Prévisionnelles de Financement.
 - L'élaboration du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE).
- La réalisation des études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, de dépollution, d'aménagement et de construction.
- **La réalisation des études complémentaires listées au paragraphe 2.5** (transports en commun, étude urbaine sur la Place François Mitterrand).
- L'élaboration du dossier nécessaire à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'Enquête Parcellaire.
- L'élaboration du dossier nécessaire à l'obtention d'une autorisation « Loi sur l'eau » en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du Code de l'environnement.
- L'obtention des autorisations administratives en matière d'archéologie préventive,

Et, de manière générale, procéder à toutes les missions nécessaires à l'exécution de ces études.

- 2) **Acquérir, la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de la zone, dans les conditions prévues au 2.6 ci-avant**, ainsi que de ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans la concession d'aménagement.
- 3) Gérer les biens acquis, mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de toute occupation, démolir les bâtiments existants si nécessaire.
- 4) Assister la Commune de Semoy dans le cadre de la négociation des conventions de participation aux équipements publics de la ZAC qui seront conclues entre la Commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme.

- 5) **Réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage, et dans les conditions prévues au 2.6 ci-dessus, les travaux et équipements concourant à l'opération et notamment les équipements d'infrastructures de la zone, ainsi que l'aménagement du parc**, tels qu'ils seront définis au programme des équipements publics, destinés à être remis au concédant, aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.
- 6) **Mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération.**
- 7) **Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation** ou location des terrains ou immeubles à bâtir dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tout acte nécessaire.
- 8) **Assurer la gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération** et notamment :
 - Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération ;
 - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
 - Participer aux tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants, et d'animation des zones liées à la conduite de l'opération d'aménagement.
- 9) **Élaborer et tenir à jour les documents de suivi et de contrôle pour la collectivité** (planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération).
- 10) Coordonner l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.

D'une manière générale :

- Assurer l'ensemble des études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération ;
- Assurer en tout temps une complète information de la Commune de Semoy sur les conditions de déroulement de l'opération.

Les interventions de l'aménageur seront réalisées en relation permanente avec la Commune de Semoy, avec son avis et sous son contrôle, et dans le respect des éléments fondamentaux de l'opération définie.

Ces missions pourront être modifiées ou complétées par avenant au traité de concession afin de tenir compte des éventuelles évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

4. LES MODALITÉS DE LA CONSULTATION

OBJET DE LA CONSULTATION

Passation d'une concession d'aménagement, en application des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 à R.300-11 du Code de l'urbanisme, pour la création et la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Le Champ Prieur située sur le territoire de la Commune de Semoy (département du Loiret).

En vertu de la réforme entrée en vigueur au 1^{er} avril 2016, la présente consultation se déroulera conformément aux dispositions de l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et de son Décret d'application n° 2016-86 du 1^{er} février 2016.

SOCIÉTÉS AYANT QUALITÉ A CANDIDATER

Seules les sociétés ayant qualité d'aménageur sont admises à candidater.

Elles peuvent se présenter seules ou en groupement. En cas de groupement, les candidats prendront le soin d'en détailler la forme et le fonctionnement.

MODE DE SELECTION

L'analyse des offres portera sur la pertinence de la simulation financière considérant l'ensemble des postes du bilan d'aménagement, sur la valeur technique de l'offre au regard de la note méthodologique, et sur les capacités techniques et financières du candidat et, de manière générale, sur la qualité de la proposition présentée.

4.1. DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION

La consultation se déroulera selon :

- Un premier temps de remise des propositions, suite à la publication de l'avis d'appel public à concurrence, sur la base du cahier des charges valant règlement de la consultation et de ses annexes, mis à disposition des candidats par voie électronique, de manière complète et gratuite ;
- Un deuxième temps d'analyse des offres par la Commission ad hoc, et d'engagement des négociations avec un ou plusieurs candidats selon l'avis de cette dernière ;
- Un troisième temps de désignation du concessionnaire et de signature du traité de concession.

4.2. REMISE DES PROPOSITIONS

Dès la publication de l'avis d'appel public à concurrence, le cahier des charges de consultation et ses annexes ont été mis à disposition des candidats. Les sociétés intéressées et compétentes devront, sur la base de ces documents, élaborer leurs dossiers de proposition.

Ce dossier de proposition comportera deux parties :

- Une partie « candidature »,
- Une partie « offre ».

➔ **Du point de vue de la candidature (pièces administratives)**

La partie relative à la candidature comprendra :

→ Les pièces relatives à la situation propre de l'opérateur économique, y compris les exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession :

- Une lettre de motivation du candidat ;
- Un extrait du K-bis du registre du commerce et des sociétés, ou un document équivalent ;
- Une lettre de candidature justifiant l'identité du candidat et l'objet de sa candidature, accompagnée des documents l'habilitant à la signature (le modèle DC1 peut être utilisé) ;
- Une attestation sur l'honneur que le candidat a satisfait aux obligations sociales et fiscales pour l'année 2015, dûment datée et signée ;
- Une attestation d'assurance de responsabilité civile ;
- Le pouvoir de la personne habilitée à engager la société ;
- La copie du ou des jugement(s) prononcé(s) si le candidat est en redressement judiciaire.

→ Les pièces relatives à la capacité économique et financière :

- La déclaration concernant le chiffre d'affaires global et la part concernant des prestations similaires ;
- La déclaration du candidat (le modèle DC2 peut être utilisé) ; la désignation du capital social des représentants ayant qualité pour engager la société ;
- Le bilan financier des trois derniers exercices ainsi qu'une notice prévisionnelle de leur situation et leurs perspectives.

→ Les pièces relatives aux capacités techniques :

- Une présentation de la société ou du groupement indiquant son organisation, les moyens d'expertise juridique, technique et financière auxquels elle peut recourir pour la réalisation de sa mission ainsi que tous les éléments permettant d'apprécier sa solidité financière ; le candidat devra montrer qu'il est en capacité de coordonner une équipe pluridisciplinaire pour réaliser l'ensemble de la mission, rassemblant des **compétences en architecture, urbanisme, paysage, environnement réglementaire, études techniques, approche sociologique de l'urbanisme et démarche participative**.
- Une liste de références correspondant à des opérations similaires, d'une complexité équivalente et réalisées au cours de ces trois dernières années, détaillant les caractéristiques principales de l'opération, sa superficie, sa programmation, la surface de plancher cédée, la nature des prestations et le coût global.

Les sociétés en cours de constitution ou nouvellement créées sont admises à présenter leur candidature dans les mêmes conditions que les sociétés existantes.

En cas de groupement, chaque membre du groupement devra remettre les pièces mentionnées supra.

➔ **Du point de vue de l'offre**

La partie relative à la proposition comprendra :

→ Une note méthodologique générale dans laquelle le candidat présentera les points suivants :

- Les modalités de mise en œuvre du montage opérationnel : stratégie foncière, phasage envisagé des actions, calendrier envisagé de réalisation, délais d'exécution, moyens humains et techniques mis en place, gouvernance de l'opération pour le suivi de la réalisation, mise en œuvre de la Charte d'aménagement durable, etc.

→ Une étude du marché immobilier. Elle pourra conduire le candidat à proposer des ajustements au programme envisagé, dans le respect du cadre imparti de densité et de répartition du programme en modes de financement.

Le candidat devra exposer la méthodologie appliquée pour la réalisation de cette étude.

→ Une simulation du bilan d'aménagement dégageant, d'une part, une estimation des dépenses et, d'autre part, une valorisation des charges foncières. **La proposition de bilan sera accompagnée d'une note descriptive et explicative.**

Le poste des dépenses devra notamment intégrer et faire état des points suivants :

- Le prix d'acquisition des terrains, considérant une **surface à acquérir de 117 638 m² dans les conditions mentionnées au paragraphe 2.6** ;
- L'estimation des frais de portage pour les terrains acquis par l'Etablissement Public Foncier ;
- L'estimation de l'enveloppe globale des travaux envisagés, en identifiant notamment le coût d'aménagement du parc urbain, estimé à 300 000 € HT, ainsi que le coût estimatif de reconstitution des clôtures (280 ml évolutifs) ;
- L'estimation des honoraires de maîtrise d'œuvre et de démarche participative ;
- L'estimation des honoraires de l'aménageur (avec *a minima* identification des postes gestion et commercialisation) ;
- Une proposition financière de l'aménageur au titre de la participation à l'effort d'équipement de la Commune, et ses modalités de versement ;
- La marge attendue par l'opérateur.

Le poste des recettes devra **mentionner les charges foncières par typologie et présenter les prix de sortie des différents produits** (loyers et prix de vente) en locatif social, en accession maîtrisée et en accession libre.

→ Le projet de traité de concession, annexé au présent cahier des charges, établi par la Commune et complété des propositions du candidat, notamment sur les points surlignés dans le texte.

L'ensemble des pièces de la proposition devra être transmis en deux exemplaires, selon le format suivant :

- **Soit 2 exemplaires numériques (CD-ROM ou clé USB),**
- **Soit 1 exemplaire papier + 1 exemplaire numérique (CD-ROM ou clé USB).**

PROPOSITIONS ÉVENTUELLES DE MODIFICATIONS ET SUGGESTIONS

Le candidat doit répondre à l'offre de base.

Il pourra également, dans le respect des objectifs prédéfinis de l'opération, proposer des variantes d'aménagement. La note devra faire ressortir toutes les incidences positives de ces propositions sur le projet initial. Toutefois, **les évolutions proposées ne doivent pas modifier l'économie générale du projet, ni le modifier de façon substantielle** (périmètre de ZAC, grandes orientations du programme prévisionnel, etc.).

4.3. DÉROULEMENT DES NÉGOCIATIONS

Les négociations seront menées, après avis de la Commission ad hoc, par la personne y ayant été habilitée par la délibération du Conseil municipal du 4 novembre 2016, avec un ou plusieurs candidats.

4.4. CRITÈRES DE SÉLECTION

Les offres seront jugées sur 100 points, sur la base des critères suivants, par ordre d'importance décroissant :

CRITERES	PONDERATION
<p>1. Pertinence de la simulation financière considérant l'ensemble des postes</p> <p>1.1 Appréciation de la cohérence du bilan d'aménagement et proposition de participation financière aux équipements. (20)</p> <p>1.2 Prix de cession des charges foncières et prix de sortie des logements, notamment à destination des primo-accédant. (20)</p> <p>1.3 Pertinence de l'analyse du marché immobilier, du programme, des typologies de logements permettant d'assurer une offre diversifiée. (10)</p>	50
<p>2. Valeur technique de l'offre</p> <p>La valeur technique de l'offre sera appréciée au regard de la note méthodologique, qui comprendra notamment les volets suivants :</p> <p>2.1 La prise en compte des objectifs communaux et la pertinence de la stratégie mise en œuvre permettant de garantir le respect des objectifs de la Charte d'aménagement durable : développement durable, qualité environnementale et architecturale, et mixité sociale. (20)</p> <p>2.2 Les délais de réalisation, les modalités de déclenchement successif des tranches opérationnelles et la stratégie de commercialisation. (10)</p> <p>2.3 Les propositions faites par le candidat dans le projet de Traité de concession. (10)</p>	40
<p>3. Capacités techniques et financières du candidat</p> <p>La valeur de la capacité technique et financière du candidat sera évaluée au regard des éléments fournis dans le cadre du dossier de candidature :</p> <p>3.1 La capacité économique et financière, et les garanties fournies par le candidat permettant d'assurer la bonne fin de ses missions. (5)</p> <p>3.2 La capacité technique et professionnelle. (3)</p> <p>3.3 Les références du candidat pour des opérations similaires. (2)</p>	10

4.5. MODALITÉS DE REMISE DES PROPOSITIONS

Les dossiers de propositions devront être remis au plus tard le 13 janvier 2017 à 12h00.

Ils seront transmis sous enveloppe cachetée portant la mention « **ZAC Le Champ Prieur - Consultation d'aménageurs - Ne pas ouvrir avant le 13 janvier 2017** » et devront être adressés par pli recommandé avec accusé de réception ou déposés contre récépissé à :

Commune de Semoy
À l'attention de Monsieur le Maire
20, place François Mitterrand
45 400 SEMOY

4.6. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Pour tout renseignement d'ordre administratif, les candidats pourront s'adresser à :

Nom : M. Marc SANDRAS
Directeur Général des Services
Téléphone : 02.38.61.96.02
Mail : dgs@ville-semoy.fr

Pour tout renseignement technique, les candidats devront adresser leurs questions par écrit à M. Marc SANDRAS, à l'adresse mail suivante : dgs@ville-semoy.fr au plus tard le 9 décembre 2016.

Après avoir examiné conjointement l'ensemble des questions adressées par les candidats, la Commune leur adressera une réponse commune sous un délai de 8 jours à compter de cette date.

