

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Commune de SERIGNAN

A.F.U.A. Les Jardins de Sérignan

REMEMBREMENT

Séquences 3 – 4 – 7

Dossier d'enquête publique Pièce N° 7

Notice sur le mode d'évaluation des valeurs des parcelles après remembrement

Le parcellaire après remembrement est établi en concertation avec les divers propriétaires.

Dates des réunions de concertation :

- Pour la séquence 3
 - o Le 19/02/2016
 - o Le 27/06/2016
- Pour la séquence 4 (partie intéressée par le présent remembrement)
 - o Le 19/02/2016
 - o Le 27/06/2016
- Pour la séquence 7 (partie intéressée par le présent remembrement)
 - o Le 11/03/2016
 - o Le 27/06/2016

Le 24 Janvier 2017, les propriétaires concernés par le remembrement des 3 séquences ont été conviés à une réunion de présentation du dossier final de remembrement, préalablement au démarrage de l'enquête publique.

Les contraintes principales sont les suivantes :

- aménagement cohérent des séquences
- prise en compte des souhaits des aménagements futurs des propriétaires (étant ici précisé que les divisions de leurs lots attribués et dépôts de D.P* ou P.A.** seront réalisés par leurs soins, après achèvement du remembrement de la séquence concernée, et ce, dans le respect des règles régissant le fonctionnement de l'AFUA)
- adaptation du projet aux contraintes d'urbanisme

- prélèvement de 15% de superficie sur les parcelles d'apport (surplus de cession à la voie primaire compris) pour création des voies et espace commun à l'intérieur des séquences
- l'intégration à l'apport du surplus pour cession à la voie primaire génère une perte de superficie sur les lots attribués dans le contour des séquences. L'AFUA Les Jardins de Sérignan supporte l'intégralité de cette perte sur ses lots attribués. Aucun autre propriétaire ne supporte cette perte
- respect du contour du périmètre des séquences, défini par les emprises des voies primaires, des lots à bâtir (3A, 10B, 7C, 4A), de la ZNIEFF ou des limites bornées avec des riverains extérieurs à la ZAC (CCAS, ...)
- obligation de respecter des largeurs précises sur les voies à créer, prenant en compte les sens de circulation, les trottoirs, pistes cyclables et espaces verts
- obligation de créer les fossés et divers ouvrages hydrauliques
- intégration des transformateurs EDF dans les lots attribués à l'AFUA Les Jardins de Sérignan
- tracé de lots réguliers

L'application stricte du taux de 15% ne permettant pas le respect des contraintes citées ci-dessus, les superficies de certains lots attribués résultent du tracé au plan et non pas de la simple application de ce taux.

Certains lots auront une superficie supérieure à celle qui résulte de l'application du taux, et à l'inverse, d'autres présenteront une superficie inférieure.

La différence constatée ayant un impact direct sur la valeur du lot attribué, elle entraîne règlement d'une soulte pour s'assurer du principe d'équité.

Pour les parcelles d'apport de moins de 300m², tout a été mis en œuvre, dans la mesure du possible, pour conserver une superficie de lot attribué, permettant, à minima, la régularisation future, par voie de demande de permis de construire, d'un bâtiment existant.

L'évaluation des valeurs des parcelles après remembrement se fait par simple multiplication de la superficie du lot attribué par le prix unique de 40€ au m².

- D.P.* : déclaration préalable
- P.A.** : permis d'aménager