

# DEPARTEMENT DE L'HERAULT

## Commune de SERIGNAN

### A.F.U.A. Les Jardins de Sérignan

## **REMEMBREMENT**

### **Séquences 3 – 4 – 7**

#### **Dossier d'enquête publique**

#### **Note explicative sur l'utilité de la procédure de remembrement**

Le remembrement, réalisé par l'AFUA Les Jardins de Sérignan, fait parti des procédures d'aménagement offertes par le Code de l'Urbanisme,

Le principe du remembrement est utilisé lorsque les facteurs particuliers, tenant à la configuration des lieux et à la volonté des propriétaires, existent dans le souhait de procéder à l'aménagement.

Une A.F.U.A. est le point de concours et de rencontre de l'intérêt général (urbanisation maîtrisée permettant le développement harmonieux de la commune), de l'intérêt commun des propriétaires fonciers (réalisation collective de travaux au profit de tous) et de l'intérêt particulier (valorisation des parcelles).

Il est important de noter qu'une A.F.U. autorisée est une association syndicale de propriétaires immobiliers, dont la création est autorisée par le Préfet en vue de remembrer ou grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Etant ici précisé que sur le plan juridique, une A.F.U. autorisée est un établissement public.

La notice explicative figurant dans les annexes décrit en détail l'aménagement de « la ZAC Les Jardins de Sérignan » (la délibération pour création est jointe dans les pièces annexes) mené par « l'AFUA Les Jardins de Sérignan ».

## **I - Un contexte propice : foncier difficile**

Le remembrement permet de remédier aux problèmes fonciers résultant d'une distribution inadaptée du parcellaire ou d'un parcellaire complexe sur le périmètre d'une zone d'aménagement.

C'est essentiellement au morcellement ou à la mauvaise configuration des parcelles que le remembrement peut apporter une solution. En effet, chaque parcelle individuelle n'est pas forcément conformée comme il faut pour la construction d'une maison ou d'un quartier. Elle peut être trop petite, ou trop étroite, ou enclavée... Des échanges multiples de terrains sont alors envisageables, mais ils génèrent des actes et des frais d'enregistrement, très onéreux pour les propriétaires.

L'intérêt de l'aménagement réalisé par l'AFUA est d'être une procédure qui intègre la procédure de remembrement. Ce qui offre une certaine souplesse et permet d'effacer l'ancienne trame foncière pour en créer une nouvelle, cohérente et intelligente du point de vu urbanistique.

## **II – En lien direct avec l'aménagement de la commune et son P.L.U.**

Le Plan Local d'Urbanisme est le document d'urbanisme qui permet à la collectivité territoriale de planifier et d'organiser son développement.

Cependant, vouloir le faire uniquement par la planification n'est pas suffisant. Devant des politiques d'actions foncières, comme l'acquisition massive qui a un coût élevée, le remembrement réalisé par l'AFUA Les Jardins de Sérignan est une alternative intéressante pour la collectivité. La commune peut ainsi accueillir une opération d'ensemble sur la zone qu'elle a préalablement définie sans en maîtriser préalablement le foncier grâce à l'implication et la concertation avec l'AFUA. La commune garde alors un contrôle sur le type d'opération que la zone est susceptible d'accueillir.

Même si celle-ci ne maîtrise pas le foncier, elle va pouvoir orienter l'aménagement futur selon des principes directeurs qui sont définis dans le PLU.

Dans le cadre spécifique de l'aménagement de « la ZAC Les Jardins de Sérignan » mené par « l'AFUA Les Jardins de Sérignan », sont imposés un C.C.C.T. et ses annexes ( entre autre C.P.A.P. et un Cahier des limites des prestations techniques entre aménageur et constructeurs ) qui figurent dans les pièces annexes.

### **III – Optimisation du gisement foncier dans le cadre du remembrement**

Il n'y aurait aucun intérêt à procéder à un remembrement dans des secteurs inopportuns. Le remembrement réalisé par l'AFUA Les Jardins de Sérignan trouve son utilité car nous sommes dans un secteur où la configuration des parcelles ne permet pas une urbanisation de la zone dans l'état actuel ; ou en tout cas, ne permet pas une urbanisation avec les principes dévolus par la commune. Statistiquement, on constate que des secteurs AU, comme celui qui nous intéresse pour l'AFUA Les Jardins de Sérignan, sont souvent concernés par les remembrements: ces secteurs pourtant très recherchés n'ont pu sortir par des opérations professionnelles à cause de la trame foncière (lanière, morcellement, enclave, etc..).

Les zones AU : correspondant aux zones à urbaniser, avec des espaces plus vastes, principalement en extension, où l'enjeu est d'obtenir une opération d'ensemble structurée.

Traditionnellement, la procédure d'aménagement s'entend comme l'acquisition de foncier, sa transformation et son équipement afin de revendre des charges foncières destinées à la construction.

Cependant, dans des secteurs où les contextes économiques et fonciers sont tendus, l'utilisation d'alternatives, comme le remembrement, se révèlent plus performantes.

### **IV - La rationalisation, par voie de remembrement, d'un foncier morcelé, impropre à la réalisation d'un projet urbain cohérent**

La rationalisation présente plusieurs avantages : dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, cette rationalisation permet d'optimiser les zones à aménager et éviter ainsi la surconsommation foncière, et donc le « grignotage » par les constructions situées en périphérie d'agglomérations ou dans des zones rurales. Sans oublier l'intérêt économique qu'a la rationalisation en termes d'équipements, de services publics et de réseaux.

Lorsque l'on est confronté à un foncier morcelé, l'absence de remembrement rend pratiquement impossible la cohérence de projet, voire même la réalisation du projet dans son ensemble.

L'AFUA Les Jardins de Sérignan permet la mobilisation de ce foncier morcelé par le biais du remembrement.

La puissance de l'AFUA réside dans son remembrement. Il permet de faire abstraction de l'ancienne trame foncière complexe pour permettre de structurer intelligemment le nouveau parcellaire et ainsi de dégager des lots de propriété constructibles. Elle permet également une redistribution équitable du foncier entre tous les propriétaires en proportion de leur part initiale dans le projet.

#### **IV – Modalités de réalisation des travaux de remembrement sur l'AFUA Les Jardins de Sérignan**

A l'issue des acquisitions et des travaux d'aménagement des voies primaires, il résulte de fait, des ilots constitués de diverses propriétés foncières ; ces ilots correspondent à des séquences d'aménagement, qui sont au nombre de 12 sur l'ensemble de la zone.

Les parcelles des propriétaires sont nommées :

- avant remembrement, « parcelles d'apport » ou, dans les états, « parcelles abandonnées en vue du remembrement »
- après remembrement, « lots attribués »

Dans un premier temps, les architectes en charge de l'aménagement des ces séquences ont produit des projets cohérents, prenant en compte les exigences en matière d'urbanisme et les demandes des divers propriétaires des parcelles s'inscrivant dans les contours de séquences.

Dans un second temps, le bureau d'étude a pris en compte les contraintes techniques pour apporter les modifications de tracés pouvant s'imposer.

Pour finir, le Géomètre-Expert a pris en compte les parcelles cadastrales d'apport, pour finaliser le tracé des contours des lots attribués, avec prise en compte des ponctions de quotes-parts liées à la création de voies communes, propres à chaque séquence. Les droits et charges liés aux parcelles d'apport sont analysés en concertation avec le service des hypothèques et reportés sur les lots attribués.

Le remembrement est un des objets principaux des AFU, en général. Il en est de même pour l'AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN, comme cela est stipulé dans ses statuts :

L'article 3 des statuts de l'AFUA dispose :

*« L'association foncière urbaine autorisée « Les Jardins de Sérignan » à pour objet, dans les conditions prévues par les textes en vigueur ou ceux à intervenir :*

*Le remembrement partiel des parcelles indispensables à l'aménagement de toute zone en vue de son urbanisation et viabilisation ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaire ;*

*La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêts collectifs, tels que voiries, aire de stationnement et garage enterrés ou non, chauffage, espaces verts, plantés ou non, installation de jeux, de repos ou d'agrément ainsi que toutes les opérations de travaux, démolitions et constructions de tous ordres s'y rattachant directement ou indirectement ;*

*La vente des biens appartenant à l'AFUA et plus généralement toutes aliénations, emprunts, acquisitions, donations ou échanges, nécessaires à l'aménagement de la zone »*

Cet article nous éclaire sur les buts et les moyens de l'AFUA ;

L'article 31 des statuts, lui, fixe le cadre législatif de la procédure de remembrement :

Extrait de l'article 31 – « *Le syndicat règle par ses délibérations les affaires de l'association foncière urbaine. Il est chargé notamment de :*

*établir le projet de remembrement, à soumettre à une enquête publique par le Préfet, conformément à l'article L-322-6 du Code de l'Urbanisme dans l'intérêt commun, eu égard aux possibilités d'utilisation du sol à l'intérieur du périmètre de remembrement, et ce, conformément aux dispositions des articles R-322-7 et suivant dudit Code.*»

## **V – Zones concernées par ce remembrement sur l'AFUA Les Jardins de Sérignan**

### **- Séquences 1 et 5 :**

Ces séquences ont déjà fait l'objet d'une enquête publique de remembrement

### **- Séquence 3 :**

Cette séquence fait l'objet du remembrement sur l'intégralité des parcelles qui la composent.

### **- Séquence 4 (partie hachurée en bleu sur le plan ci-dessous) partielle :**

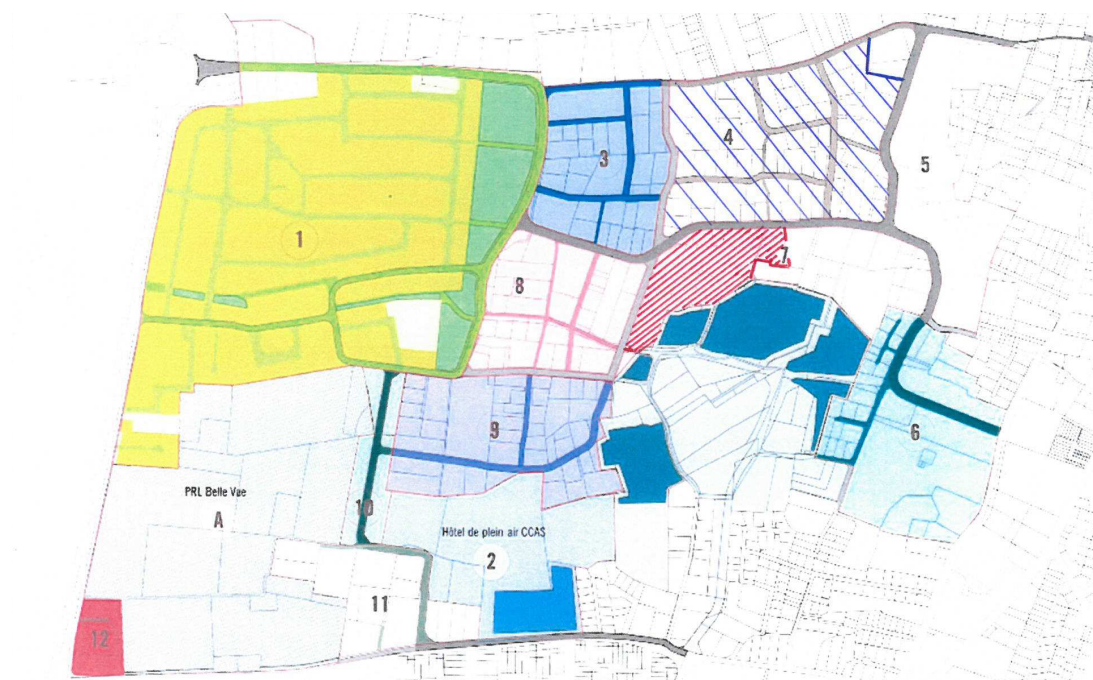
Cette séquence fait l'objet du remembrement sur la quasi-totalité des parcelles qui la composent. Les parcelles exclues composent l'assiette foncière du lot 4, dont l'AFUA Les Jardins de Sérignan a la maîtrise foncière et qu'elle doit vendre avant la réalisation du remembrement.

### **- Séquence 7 (partie hachurée en rouge sur le plan ci-dessous) partielle :**

Cette séquence fait l'objet d'un remembrement partiel. Sont exclues du remembrement les parcelles composant les assiettes foncières des lots 7A et 7B, ainsi que certaines parcelles composant le lot 7C :

- Lot 7A : l'AFUA a la maîtrise foncière de ce lot, qu'elle doit céder à la Commune de Sérignan

- Lot 7B : ce lot doit accueillir une résidence sénior, il a déjà fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire, pour lequel une autorisation a été délivrée ; les actes de vente sont en cours
- Lot 7C : il y a sur ce lot un projet de permis de construire, pour opération d'intérêt général, validé par l'AFUA Les Jardins de Sérignan ; seules les parcelles BL-379 et BL-433, composant en partie ce lot, sont intégrées au remembrement ; l'intégration des autres parcelles, déjà sous contrat, constituant l'assiette foncière de ce lot, pourrait mettre en péril les procédures en cours.



## **VI – Zones non concernées par ce remembrement sur l'AFUA Les Jardins de Sérignan :**

Les séquences 8 et 9 feront l'objet d'un prochain remembrement. Sur ces 2 séquences, certaines formalités en cours ne permettent pas de lancer la procédure de remembrement, simultanément avec le remembrement des séquences 3, 4 et 7. Par ailleurs, une dernière réunion aura lieu le 10 Mars 2017, à laquelle sont conviés les divers propriétaires concernés, pour présentation du projet final de remembrement.

Il n'est pas prévu la réalisation de remembrement sur les séquences 6, 10, 11 et 12, d'autres procédures, plus adaptées, étant en cours ou envisagées (échanges, permis d'aménager...).