

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° 3

Notice sur le mode d'évaluation des parcelles avant remembrement

Les opérations de remembrement sont réalisées dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Les Jardins de Sérignan, ce, en vertu des textes du Code de l'Urbanisme et en application des statuts de l'AFUA, dont l'article 3 stipule :

« 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 »

Les parcelles composant la ZAC, initialement inconstructibles, sont considérées comme étant toutes de même valeur au sein des 12 séquences, pour conserver un principe d'équité.

Depuis le 08 Septembre 2014, la base de calcul des participations est la contenance cadastrale des parcelles, et il n'est fait aucune distinction particulière, prenant en compte d'autres critères.

Cette règle est donc conservée et il n'est procédé à aucune pondération.

Il n'est par conséquent pas produit de classement ou estimation des immeubles à aménager.

Les constructions existantes sur certaines parcelles, pourront, suivant le cas, à l'issue des travaux de remembrement, faire l'objet de dépôt de demandes de permis de construire ; en l'état, ces constructions ne sont pas prises en compte pour l'évaluation des parcelles.

Nous sommes en zone AU du P.L.U., zone naturelle destinée à être urbanisée.

Il n'est donc fait aucune référence à la potentialité agricole des parcelles.

Les chemins et voies privées s'inscrivant dans le contour des séquences ne font l'objet d'aucune distinction quant à leur évaluation.

Les plantations, de quelque nature qu'elles soient ne sont pas prises en compte.

Les servitudes conventionnelles font l'objet d'un traitement particulier, à la parcelle, mais ne sont pas prises en compte pour l'évaluation des parcelles.

Cette liste de critères n'est pas exhaustive.

Conformément à la délibération prise le 17/03/2016 par le bureau de l'AFUA Les Jardins de Sérignan, les cessions de parcelles ou de parties de parcelles, réalisées par certains propriétaires, au profit de l'AFUA, mais qui n'ont à ce jour fait l'objet d'aucun paiement, pour constitution des assiettes foncières des voies primaires, sont prises en compte dans les parcelles d'apport. Ces parcelles cédées, sont en partie, à l'extérieur du contour des séquences (en périphérie immédiate).

Aucune pondération n'étant appliquée, il n'est pas procédé à un calcul de points par parcelle, le principe d'équité est assuré, et le dossier de remembrement assure l'homogénéité des travaux passés, en cours et à venir.

L'estimation des parcelles comprises dans les séquences, avant remembrement, est donc le simple produit de la contenance cadastrale par le prix au m².

Le prix au m² dans les séquences est de 40 € ; prix payé pour les acquisitions foncières sur la ZAC (hors voies primaires).

Exemple pour une parcelle de 10a00ca:

Prix au m² : 40 €

Contenance cadastrale : 10a00ca

Estimation de la parcelle : 1000 x 40€ = 40.000 €

Le 17/12/2016