

PIÈCE 3

NOTICE SUR LE MODE D'ÉVALUATION DES VALEURS DES PARCELLES AVANT REMEMBREMENT

Périmètre

Le périmètre de l'AFUA n'a pas été modifié depuis la création. L'arpentage donne toutefois une surface de 103.612 m² qui diffère de la surface cadastrale de 103.673 m². Soit une différence de 61 m². Cette différence de 0,05 % est minime et dans les normes habituelles.

La surface des terrains d'origine s'établit à 103.673 m².

La base du remembrement est l'équité. Il convient de rechercher les bases qui permettent d'obtenir cette équité. Pour cela, il est possible d'agir sur la valeur des terrains d'origine et sur celles des attributions, ainsi que sur les critères d'attribution.

Détermination des valeurs des parcelles d'origine

Evaluation de la surface des terrains d'origine

Le secteur de la Plaine était classé partie en zone N et partie en zone AU stricte comme étant un site de projet nécessitant un plan d'aménagement d'ensemble et la réalisation des équipements publics nécessaires.

Par arrêté du 24/09/2019 le maire de Montlhéry a ouvert une enquête publique préalable à la mise en compatibilité du PLU pour faire évoluer en constructibilité ce secteur par une procédure de déclaration de projet.

Le commissaire enquêteur a rendu son avis favorable le 16/12/2019.

Le périmètre de l'association constitue dorénavant une zone à urbaniser AUP pour la partie urbanisée, UAEP pour le parking au Nord et Np pour la coulée verte faisant acte de l'opération d'ensemble par l'AFUA du quartier de la Plaine.

Chaque parcelle a obtenu la constructibilité qu'en tant que faisant partie d'un tout urbanistique et technique cohérent. D'autant plus que la loi sur l'eau impose la réalisation d'un dossier sur la totalité du périmètre avec la nécessité de réaliser la gestion des eaux pluviales pour répondre à toutes les contraintes réglementaires et techniques.

Le site est majoritairement agricole et cultivé sauf en partie Nord où une bande est actuellement en friche, avec la présence de quelques haies et ruban de végétation spontanée (buissons et arbustes).

Aucune construction ou bâtiment à usage agricole n'est présent sur le périmètre.

Aucun élément objectif connu ne vient donner l'obligation de créer des catégories que cela soit :

- la nature du sous-sol
- la topographie
- la présence d'éléments remarquables conférant une valeur supplémentaire ou inférieure,

- ...

Les espaces futurs publics, dont la coulée verte, font partie intégrante du plan d'ensemble. Ces éléments participent à la constructibilité globale de l'opération.

Ainsi les propriétés d'origine localisées sur ces terrains ne peuvent pas être pénalisées de cette destination attachée à la constructibilité. C'est pourquoi il n'est fait aucune différence de valeur sur les terrains d'origine et ceux-ci sont considérés comme globalement de valeur identique.

En d'autres termes, l'association a considéré que l'ensemble des secteurs ou localisations de parcelles d'origine s'équivalait (*Nota bene : Ce qui est l'inverse d'un raisonnement pour un remembrement agricole qui classe les terrains d'origine par la productivité des terres pour permettre une attribution dans n'importe quelle localisation*).

Chaque localisation présente des avantages et des inconvénients, dont certains possèdent une part de subjectivité. Les orientations d'aménagement du PLU impose des vocations urbanistiques différentes aux espaces par la présence de contraintes de destination (habitat dense, habitat groupé et/ou intermédiaire, habitat de faible densité, espace de stationnement privatif, parc paysager et coulées vertes, bassin de rétention des eaux pluviales, espace public central).

Pour conclure l'association s'est prononcée pour un critère de **respect de la localisation d'origine dans l'attribution** (en tenant compte du décalage obligatoire du fait des destinations imposées), **sauf acceptation des propriétaires** (par exemple pour des raisons d'échéance de tranche de travaux) **ou application d'autres critères de priorité** telle que la destination des lots.

La **base d'évaluation** des terrains d'origine participant est :
Le mètre carré,
quelle que soit sa localisation.

La base est la surface cadastrale, sauf certificat de bornage contradictoire.

Nota : conservation des surfaces cadastrales graphiques du dossier de création

Le droit à attribution, sauf cas particulier, tient compte de la surface d'origine et de la valeur en points de la surface constructible à distribuer après perte foncière nécessaire à la création des espaces communs (*voirie, bassin de rétention, espaces paysagers et liaisons douces ...*).

Cas particuliers

Les particularités de certains terrains d'origine au sein de l'opération doivent être traitées afin de **respecter l'équité**. Si des avantages sont concédés en contrepartie des particularités à certains membres, ils doivent être justes et proportionnés afin de ne pas léser les autres membres. Il doit être tenu compte des situations avant et après remembrement, et notamment de la valorisation des propriétés, pour définir les cas particuliers.

La commune est considérée comme un propriétaire ordinaire. A ce titre elle participe aux frais d'aménagement de l'association. Sa particularité ressortira par son attribution en emprise d'alignement, sans participation supplémentaire, ce qui est en adéquation avec son rôle de collectivité territoriale.

En revanche est fait état des cas particuliers suivants :

- Compte 4 -BOUCHE Pierre et compte 25 - NICOLAS Patrick : Les terrains d'origine sont remembrés sur place sans perte foncière, hors frappé d'alignement, et sans participation financière, la destination des terrains d'origine n'étant pas modifiée.

Ces propriétaires n'ont pas souhaité participer à l'ensemble de l'opération préférant un statut quo pour conserver leur terrain avec une destination en zone N correspondant à la réglementation du PLU de la commune.

Remarque : Le terrain de NICOLAS Patrick se trouve néanmoins, suite à une modification finale de trait sur le PLU, pour une surface d'environ 300m² en zone constructible.

- Compte 14 – ENERIA : Attribution d'une surface à destination de parkings donc non constructible mais d'une utilité primordiale pour l'activité du propriétaire. ENERIA ne participe pas aux frais d'aménagement car les terrains attribués ne sont pas desservis par les futurs aménagements intérieurs et l'ensemble des réalisations d'espaces verts ne représente pas un agrément par rapport à une destination de parking. En revanche, le terrain attribué bénéficie du réseau d'assainissement d'eaux pluviales, c'est la raison pour laquelle ENERIA contribue à la perte foncière dans une proportion apparue comme étant acceptable. Avec un terrain d'origine de 4.007 m² et une perte foncière de 37,61%, la surface attribuée à ENERIA correspond au lot 13 d'une surface de 2.500 m².

Calcul de la perte foncière :

$$4.007 \text{ m}^2 - 2.500 \text{ m}^2 = 1.507 \text{ m}^2$$

$$1.507 \text{ m}^2 / 4.007 \text{ m}^2 * 100 = 37,61 \%$$

Pour remarque :

- Les comptes de propriété 1 et 13 ne sont pas des cas particuliers mais restent des inconnus. Il a été fait appel à un généalogiste. Eu égard à la difficulté posée, leur attribution a été fixée sur un ou des lots dits libres.
- Compte 2 : ce bien a été oublié dans la succession, ce qui nécessite un acte rectificatif, mais les propriétaires sont connus.

Le tableau de droit à attribution confère un droit d'attribution proportionnel à la valorisation globale du périmètre après aménagement qui est expliqué en pièce 7.

Apparaissent trois cas particuliers :

- Comptes 4 et 25 : faisant état du remembrement sur place hors frappé d'alignement
- Compte 14 : indiquant le traitement en forfait.

Il est proposé l'attribution directe des frappés d'alignement a, b et c à la commune de Montlhéry avec une valeur nulle pour éviter un acte supplémentaire.

Pour le calcul du droit à attribution, il est accordé un nombre de points en proportion de la valeur des droits constructibles donnée à l'AFUA. Cette valeur globale est évaluée en pièce 7 à 14.559.100 €, ce qui est traduit par 14.559.100 points, 1 € étant égal à 1 point au jour de l'acte de remembrement.

Cette valorisation est répartie entre tous les membres concernés soit tous sauf les cas particuliers qui sont attribués sur place (comptes 4 et 25) ou forfaitisé (compte 14).

Le droit à attribution par m² de terrain d'origine est calculé de la façon suivante :

$$\text{Droit à attribution} = \frac{14.559.100 \times \text{surface terrain d'origine de chaque compte}}{\text{Surface totale participant à la viabilité générale}}$$

$$\text{Droit à attribution} = \frac{14.559.100 \times \text{surface terrain d'origine de chaque compte}}{97.068}$$

Droit à attribution = 149,989 x surface terrain d'origine de chaque compte