



Association Foncière Urbaine de Projet du Petit Prince

<h3>Dossier de remembrement</h3>

III. Notice portant sur :

- le mode d'évaluation des parcelles avant remembrement**
- l'état des valeurs des parcelles avant remembrement**
- l'état des constructions à démolir**

Date	Indice	Objet de la modification	Référence
02/12/2019	A	Sortie du document	21528

1. Mode d'évaluation des valeurs des parcelles avant remembrement

La valeur des parcelles est définie en appliquant, à leur superficie, un coefficient d'apport qui en caractérise la constructibilité (situation, orientation, relief, qualité des sols, ensoleillement, destination au PLU, servitudes...).

Dans le cas présent, il a été considéré que l'ensemble des parcelles avait un intérêt globalement équivalent. Seule la parcelle D2306 est plus compacte et bénéficie d'un accès à partir de la rue du Petit Prince.

Il lui a donc été attribué un coefficient très légèrement supérieur (1.017)

A noter que les titres de propriétés de certaines parcelles mentionnent l'existence d'un cahier des charges de lotissement datant du 18 mars 1933.

Après vérification, il s'avère que ce cahier des charges est relatif à un lotissement réalisé en 1932, dont le périmètre englobe l'ensemble des parcelles de l'AFUP et de nombreuses autres parcelles voisines. Ce lotissement prévoyait la création d'une voie nouvelle, qui n'a pas été réalisé. Il est aujourd'hui obsolète.

Le cahier des charges précise que les dispositions particulières qu'il contient doivent être respectées pendant une durée de 30 ans après l'acquisition, elles ne sont donc plus applicables.

2. Etat des valeurs des parcelles avant remembrement

Propriétaires	parcelle	Surfaces d'apport (m²)	Coefficient d'apport	valeur d'apport
Ville de Wambrechies compris ex parcelle SIA	D n° 2306	1974	1,017	2 457
	D n° 3152	450	1,00	
"Les Copropriétaires"	D n° 3149	544	1,00	544
Mme PLOUYSépouse SOUHALIA	D n° 3145	1118	1,00	1 118
Ind. VANECKE	D n° 3118	505	1,00	505
M ET Mme WAELKENS	D n° 2336	587	1,00	587
SCI de la RESISTANCE M. SAVARY / Mme DUFOUR	D n° 3144	632	1,00	632
M. et Mme SINGER	D n° 3141	439	1,00	439
M. et Mme POTRON	D n° 3151	300	1,00	300
TOTAL		6549		6 582

3. Quote part des valeurs pour la copropriété du 22, rue de la Résistance

	Répartition des millièmes	quote part des valeurs d'apport
Lot 1 - M. BEHARELLE et Mme SINN	633	344
Lot 2 - M. BEHARELLE et Mme SINN	11	6
Lot 3 - M. BEHARELLE et Mme SINN	9	5
Lot 4 - SCI O Soins M. SINN	329	179
Lot 5 - SCI O Soins M. SINN	9	5
Lot 6- SCI O Soins M. SINN	9	5
TOTAL	1000	544

4. Quote part des valeurs pour la SCI de la Résistance

	Répartition des parts	Quote part des valeurs d'apport
M. Sébastien SAVARY	50 / 100	316
Mme Clélia DUFOUR	50 / 100	316
Total	100 / 100	632

5. Etat des constructions à démolir

Il n'existe aucune construction dans le périmètre de l'AFUP, à l'exception d'abris de jardin situés sur les parcelles suivantes :

- D3152 appartenant à la ville.
- D3149 appartenant à la copropriété du 22 rue de la Résistance

Ces constructions seront démolies par l'AFUP lors des travaux.