

Séance du 6 novembre 1969 à 20^h45

Séance extraordinaire.

Ordre du jour = Plan d'Urbanisme. Études.

Convocations = 3 novembre 1969. Affichage = 7 novembre 1969.

ABSENTS = MINOUFLET. DENESY. LINTIÈRE. HAUTECONDURIRE.

Plan d'Urbanisme
suite à débats.

La séance se tient en présence de M. GRAMMONI Directeur du G.E.P. (Groupeement d'Etudes et de Programmes) et de M. JURET, représenté par M. GIRAUD, Directeur départemental de l'équipement.

L'objet de la réunion est de permettre une meilleure compréhension du problème posé par le plan d'urbanisme étudié au cours des séances précédentes afin de faciliter la détermination définitive d'un périmètre à urbaniser.

Monsieur CHONÉ, Maire, ouvrant la séance, fit remarquer qu'il appartenait à l'Assemblée :

17- s'éclaircir cette affaire de ZAD - Zone d'aménagement différé et d'obtenir des conclusions quant à la levée, ou en fait les conséquences spatiales de la délibération du 3 juin 1967 s'avèrent exactes à savoir que la ZAD.

- paralyse toute construction, en interdisant pratiquement les transactions puisque les prix acceptés par le service de Domaines ne satisfait ni acheteurs, ni vendeurs.
- provoque une surenchère des prix de terrains hors du périmètre de ZAD
- apporte une discrimination, vicieuse et exorbitante entre les différents propriétaires, ^{les tenants}
- est une entrave au développement harmonieux et rationnel de la commune.

21- se discuter du projet de plan d'urbanisme proposé, qui est plus un plan fiscal qu'un plan technique.

RÉPONSE de M. GRAMONT.

ZAD - EXPOSÉ des MOTIFS. Dans les 5 ans à venir LUDRES est voué à l'urbanisation, et doit s'ajuster dans les 15 ans à venir avec Stenille, Houdemont, Heillecourt, Laucuseville. de ZAD visent donc les 4 communes pour éviter la spéculation. Si la ZAD n'était pas en place :

1) La construction se fait n'importe où, et personne pour le compte de l'intérêt public ne pourrait se défendre à l'effet de porter remède au désordre.

2) Les prix montent, les équipements manquent, suite au désordre et qui devrait payer? Cela est difficile à déterminer.

La ZAD n'a pas, dans l'effet de plan la construction, mais d'autoriser les transactions en dessous d'un certain prix.

POSITION de l'ADMINISTRATION. Selon les résultats de la réunion du 29 octobre 1969 tenue en préfecture en présence de M. CHOMÉ, la ZAD sera levée si un plan d'urbanisme existe. Sinon, les bénéfices qu'elle entraîne, ne peuvent être perdus. Une réponse écrite de vos conseils doit parvenir en fin de mois, ainsi que le compte-rendu de cette réunion.

PLAN d'URBANISME = A1 - VALEUR ou en chosse depuis 1958 (ancien style). C'est un document soumis. Il délimite le périmètre d'urbanisme, fixe les servitudes pour quelques axes ouvertes, R.N, etc. Le point essentiel est le périmètre d'agglomération, dans celui-ci la commune considère qu'elle doit favoriser la construction, cela a un aspect fiscal effectivement. Si ya détermination de servitudes de construire, il ya eu aménagement de la zone locale d'équipement. Ces zones conventionnelles ne peut plus être passées entre la commune et les particuliers, mais par contre la commune doit exécuter toute la viabilité à ses frais.

B1 - A L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE d'AGGLOMÉRATION. Les permis peuvent être refusés si les équipements sont insuffisants. Bien souvent, le périmètre d'agglomération est devenu le périmètre à l'intérieur duquel on admet pratiquement la construction. C'est un périmètre fiscal de la commune pour la viabilité au droit de la parcelle quelle que soit sa profondeur.

C1 - A L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE. Dans la zone rurale la construction est autorisée sur de plus grands ^{parcelles} (voir règlement joint au dossier). En outre, la construction est autorisée avec les moyens privés. (ZAC et APL)

1) ZAC. Zone d'aménagement concerté : 25 à 300 logements nécessaires.
a) la ZAC oblige les candidats à se concerter avec la commune sur les équipements.

- b). Elle peut annuler la taxe locale d'équipement.
 - c). Elle a l'avantage d'effacer les coefficients d'occupation des sols, quand elle est située à l'intérieur du périmètre d'agglomération.
- Il faut être décidé que sera mis à la charge du promoteur, un certain pourcentage sur tel équipement, et un certain pourcentage sur tel autre ou la totalité.

29. A.F.U. - Association Foncière Urbaine - Actuellement, aucune AFU n'est constituée. Pour en constituer une il faut que les propriétaires se constituent en association. Il y a remboursement et les équipements suivent. Comme le secteur considéré est toujours soumis aux règles de surface des parcelles de zone rurale, l'A.F.U. demande alors l'extension du périmètre urbain qui peut devenir :

- a) un périmètre d'agglomération, = 3 mois de délais sont nécessaires pour permettre au préfet de prendre un arrêté autorisant ce périmètre.
- b) une ZAC mais les délais d'approbation des conventions à passer avec les intéressés sont indéterminés actuellement (décret 68-1107 du 31.12.68 - J.O. du 10.12.68 art 4-3. p. 11184)

D- REFLEXIONS sur la Z.A.C. Pour qu'une ZAC soit le jour, il faut qu'elle soit financièrement équilibrée alors en ce qui :

1. le prix du terrain,
2. les équipements (particulièrement au Tot de l'ouvrage)
3. le prix de la construction.

Il y a donc là voulu par le législateur, un grand libéral. En effet, si les propriétaires exigent trop pour le terrain, ou si la commune veut trop d'équipement, le promoteur ira ailleurs. Pour les Conseils municipaux, s'agissant du tracé du périmètre, c'est un choix politique à faire, de façon à ne pas être amené à refuser les permis de construire ultérieurement.

E- TAXE D'URBANISATION - Elle s'appliquera sur les terrains situés à l'intérieur du périmètre, mais il n'est pas précisé à ce jour si elle s'applique en dehors de celui-ci et avec des taux différents. La loi de finances pour 1970 fixera les modalités d'application de cette taxe. Elle ressemble à une assurance contre l'insécurité. Il y a liberté de donner le revenu par le propriétaire à ses terrains. Si le terrain est déclaré cher, la taxe sera élevée et inversement. Par contre le propriétaire sera tenu de vendre son terrain si le revenu qu'il l'aura estimé lui-même de service des domaines n'y eût plus à intervenir en matière d'estimation.

Au vu de l'exposé de l'ancien directeur du GEP, l'ancien maire, fait un état des lieux et perspectives de la municipalité de LUDRES depuis 1963.

Il faut tenir compte que LUDRES s'agit d'un territoire en complet développement de l'immobilier. En effet, toutes les infrastructures nécessaires passent sur son territoire : axes routiers européens (A 33 - RN 57) voir ferrées, canal de jonction, eau... Pour que Ludres soit et reste capitale il faut que son expansion s'oriente vers le Sud pour renforcer l'axe Nord-Sud permettant de Schœy avec Epinal et vers Lyon. Le développement de Ludres ne pourrait donc qu'accroître les avantages de l'ancien

Le municipal en ayant pris conscience à l'époque décidait et œuvrait pour l'expansion et l'étrier de la décentralisation :

1) de renforcer les infrastructures locales en eau et assainissement, ce qui fut réalisé malgré de faibles ressources.

2) Établir un plan d'urbanisme qui ne pouvait être pensé et réalisé que par le ministère de l'équipement c'est pourquoi il fallait prévoir d'avoir tout les liaisons avec les communes périphériques et les grandes infrastructures existantes ou à réaliser. De même que pour une maison, on ne peut implanter une ville sans plan. Le plan d'urbanisme est adossé depuis 1963 et nous en sommes toujours au même point. Celui qui nous est présenté aujourd'hui ne correspond pas aux désirs puisqu'il est plus fiscal que technique. Malgré cette absence de plan, la municipalité a décidé en son temps l'urbanisation. Ses zones se sont déterminées :

- a) une zone d'habitation
- b) une zone industrielle
- c) une zone commerciale.

Elles se développaient à merveille et s'inséraient parfaitement. Les moyens proposés par la commune se trouvent obstrués juridiquement par les textes de la nouvelle loi d'orientation foncière, c'est pourquoi qu'aucune convention ne peut plus être passée entre les différents intéressés et pour tout la zone de construction fut lancée sur le même principe que S.A.F.U. à venir proposés par ces textes. La zone industrielle fut lancée sur le même principe, la Z.A.C. à venir.

La seconde est réalisée parce que terminée avant la parution de la loi foncière et la troisième zone dite commerciale devant se faire sur le principe de la Z.A.C. a reçu un refus de la part de l'équipement. Position favorable cette dernière l'aurait sa décision par l'insuffisance de la P.M.D. Position favorable en l'ou peut constater si on veut que si il n'y a pas d'activités, il n'y aura pas de ressources pour améliorer les infrastructures.

Voici donc la situation que l'on a en développement et force nous est de constater que tout ce qui nous a été proposé à ce jour n'a fait que paralyser les activités de la commune. Par ailleurs, tout ce qui est prévu par la loi d'orientation foncière a été appliqué depuis plusieurs années. À l'heure de la lettre et de la décentralisation toutes les procédures employées sont à revoir du fait que cette loi les annule.

En conséquence, le conseil veut bien définir les données d'un plan d'urbanisme direct. Celui qui lui est proposé par la loi n'est à la condition que tout ce qui paralyse le développement de la commune soit levé, est-à-dire :

- 1) - annulation de l'annexe de 2 A.D.
- 2) - Procédure de Z.A.C. accélérée (en particulier le point de convention)
- 3) - création d'un plan d'urbanisme technique prévoyant toutes les voiries et réseaux d'eau sur tout le territoire.

Par ailleurs, nous devons toute assurance sur ces points et précis.

Li Chalandon, L'union de l'équipement et du logement lance un concours qui porte son nom. Ce concours se fera en grande partie (pour les 9/10) au moyen de Z.A.C. Cela m'étonnerait que la procédure demandée ds mois a été définie.

Le conseil décide donc de réunir à nouveau le lundi 7 novembre pour déterminer et approuver le périmètre d'urbanisme proposé, ainsi que les rectifications qu'il indiquera.

En effet, l'administration donne son accord pour le levé de la ZAD, si le plan est publié avant le 31.12.59.

Une deuxième délibération, reprenant en considération, au point 2, l'ensemble du projet (modifications, amendements, observations du commissaire enquêteur, etc.). L'approbation du plan d'urbanisme interviendrait donc en juin-juillet 70. C'est à cette époque que la Z.A.D. serait levée.

Plan d'urbanisme
de la commune de La Ferté,
du 29.10.59.

Lettre de M. GIRAUDT, directeur d. de l'équipement en date du 7.11.59, reçue le 13.11.59.

Monsieur le Maire,

Jeu réponse à votre lettre citée en référence et pour vous confirmer les termes de la réunion du 29 octobre 1959, présidée par Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture, Monsieur le Sous-Préfet, M. BOURGEOIS, GASSIOLÉ, GRANNONT, Madame BONNARD et moi-même, j'ai l'honneur de vous confirmer ce qui suit :

I - PÉRIMÈTRE D'AGGLOMÉRATION : Ce périmètre a pour objet de délimiter la partie de la commune que la municipalité considère comme favorable à l'urbanisation, dans un site précis. À l'intérieur de ce périmètre il est possible :

- soit d'autoriser la construction par le moyen de ZAC
- soit d'autoriser la construction par le moyen de l'urbanisme fonctionnel (A.F.U.)
- soit d'autoriser la construction, isolée ou collective selon la procédure prévue ds permis de construire.

Dans ce dernier cas et dans la seule mesure où les équipements primaires (voiries, eau potable, assainissement) rendent acceptable la construction, le permis de construire peut être accordé.

En contrepartie, la commune perçoit la taxe locale d'équipement, ainsi que la part, à l'intérieur du périmètre d'agglomération, de la taxe de répartition de l'impôt sur le revenu, selon que les voiries existantes et leurs extensions possibles dans les limites du produit de la taxe et des ressources de la commune, éligibles ou pas, le justifient ou pas, les tenants sur lesquels sont sollicités les permis de construire.

Il est certain que cette liberté peut rendre, dans certains cas, redoutable la tâche du Maire, puisque des tenants viciés peuvent conduire à l'acceptation et au refus du permis de construire.

Aussi le périmètre d'agglomération qui délimite la zone d'urbanisation, peut être par la municipalité délimité - il une zone où une municipalité doit s'efforcer par tous les moyens d'encourager la construction, donc d'encourager les permis de construire.

but en restent dans le cadre des moyens légers de financement & équipements.
A la limite, si le Maire ~~aurait~~ ne pas été aux prises avec sa délicatesse mission de refuser ou d'accorder des permis, selon l'existence et la qualité des équipements, est-il concevable qu'il limite le périmètre d'agglomération à la zone dans laquelle il peut, sans graves problèmes financiers, accorder tous les permis de construire.

La délimitation du périmètre est donc une décision pour la municipalité, qui résulte d'un équilibre entre, d'une part sa volonté d'acceptation de l'urbanisation et, d'autre part, l'effort qu'elle est disposée à consentir avec le produit de la taxe d'équipement et de ses ressources propres.

Dans bien des cas il est observé que ce périmètre aboutit, dans l'esprit des municipalités, à la délimitation de la zone à l'intérieur de laquelle il s'agit, vis-à-vis des administrés, d'accepter les permis de construire.

2 - Pour ce qui concerne la construction en dehors de ce périmètre, donc en zone rurale ou boisée plus précisément, le moyen obligatoire est la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ; dans cette éventualité toute construction est précédée d'une concertation entre la municipalité et le promoteur ; ceci fait que le problème d'équipement est réglé par cette concertation et par l'acte qui en résulte, sinon la Z.A.C. ne peut voir le jour.

Il est également possible, à l'extérieur du périmètre, qu'une A.F.U. ayant pour motif le remembrement et l'exécution d'ouvrages collectifs (voirie) voire la construction, se constitue et qu'après remembrement et exécution de cette voirie elle sollicite l'inscription des terrains correspondants dans le périmètre d'agglomération (formalités de quelques mois) afin d'échapper aux surfaces minima de parcelles réglementant la construction en zone rurale.

Il est certain que l'ensemble des Z.A.C. et A.F.U. pouvant surgir simultanément à l'extérieur du périmètre, nécessite pour la commune que soit préalablement étudié un schéma général d'aménagement celui-ci fixant l'organisation générale de la construction, doit cependant laisser aux promoteurs des Z.A.C. une relative liberté de conception ; cette "règle du jeu" générale peut être déterminée par un schéma de secteur tel que l'étude actuelle de la zone Sud nous en propose un (tout au moins dans ses grandes lignes).

La concertation entre municipalité et promoteur porte donc, non seulement sur le problème des équipements, mais aussi sur les conceptions générales de la Z.A.C.

A cet effet le dossier de création de Z.A.C. correspondant, doit comporter ce que les textes dénomment un plan d'aménagement de la zone (cf. circulaire 69-106 du 15/10/1969) ; ce document qui diffère d'un plan masse est largement défini et commenté dans le texte que je vous signale et dans son annexe.



Dans l'avenir, les périmètres d'agglomération que nous connaissons actuellement au travers de ces "anciens" plans d'urbanisme directeurs deviendront les périmètres à l'intérieur desquels le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est généralement différent de 0 (il peut l'être dans les emprises publiques pour voiries, espaces verts....).

Il faut d'ailleurs signaler que la procédure Z.A.C. a pour grand avantage "d'effacer" ces C.O.S., notamment provisoires, dans le cas où la Z.A.C. est envisagée à l'intérieur du périmètre.

3 - Je vous confirme donc après les explications données que :

- d'une part il est impératif qu'avant toute disparition de la Z.A.D. le plan d'urbanisme directeur approuvé fixe les règles élémentaires d'urbanisme et de droit des sols ;
- d'autre part vous restez libre de concevoir le périmètre d'agglomération ainsi défini,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL
DE L'EQUIPEMENT

P. GIRAULT

