

Loue d'aménagement  
différé  
Z.A.D n° 18

Du la demande de l'ancien le préfet de <sup>1<sup>ère</sup></sup> et <sup>2<sup>ème</sup></sup> sollicitant une délibération du Conseil municipal de Ludres à l'effet d'approuver la création d'une Z.A.D. dans le périmètre défini par l'arrêté du 5 avril 1967.

- Attendu que si l'extension de mmoy s'oriente nécessairement vers les périmètres définis par la Z.A.D, il est souhaitable d'en favoriser et d'en assurer le développement urbain.

- Mais attendu que la création de la Z.A.D rendue difficile, les ventes de terrains compris dans ce périmètre et provoquer par ce fait même une spéculation sur les terrains qui lui sont extérieurs.

- Attendu que ce phénomène provoquera ultérieurement l'augmentation des prix des terrains si à l'intérieur de la Z.A.D comme cela s'est produit dans les opérations de Z.U.P.

- Attendu que c'est la rareté des terrains à bâtir qui provoque la hausse.

- Attendu que cette rareté des terrains à bâtir est due à la pénurie de terrains viabilisés et que l'absence de viabilité est due au peu de crédits dont disposent les communes.

- Attendu que ce remède contre la hausse des terrains consisterait à créer, au profit de la commune, une taxe proportionnelle au montant de la vente.

- Attendu que le produit de cette taxe servirait à la commune pour viabiliser d'autres terrains.

- Attendu que cette procédure aurait pour effet :

1° - de favoriser la libre offre puis.

2° - de faciliter des programmes coordonnés d'urbanisation.

3° - de combattre la spéculation par le jeu conjugué de la taxe proportionnelle à la charge de l'acquéreur et de l'impôt de plus-value foncière à la charge du vendeur.

- Attendu que dans ces conditions il ne serait plus nécessaire pour les communes de conserver les capitaux indispensables à l'achat de terrains.

- Attendu que les crédits destinés à ces achats seraient mis à la disposition des communes pour créer une viabilité indispensable à une urbanisation communale rationnelle.

- Attendu que la création de la Z.A.D ne peut freiner la spéculation en dehors de son périmètre, ni venir en aide à la commune.

- Attendu qu'il est nécessaire d'harmoniser, dans une agglomération, les divers types de logement, résidentiels, sociaux, H.L.D. etc...

- Attendu que dans ces conditions il est mal aisé à la commune d'exercer un droit de préemption sur des terrains appartenant à des propriétaires privés dans le but de les rétrocéder à d'autres propriétaires privés promoteurs.

- Attendu que cette opération est contraire à l'article 11, 1<sup>er</sup> alinéa de la loi n° 848 du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption et oblige le bénéficiaire à rétrocéder le terrain au vendeur.

- Attendu que la Z.A.D aura pour conséquence pratique d'exclure de nombreux promoteurs privés et offices d'H.L.D. semi-public.

- Attendu que la Z.A.D ne couvre qu'une partie du terrain dans l'agglomération ancienne, destinée à la construction.

- Attendu que de ce fait, il est créé une discrimination entre les propriétaires de terrains à bâtir.

CONSCIENT de tous ces problèmes, le Conseil municipal après en avoir délibéré =

19- Demande ardemment l'application d'une taxe d'équipement.

20- Accepte seulement en principe la création de la ZAD sur une partie du territoire, sous réserve que :

a) le droit de préemption soit acquis à la commune en priorité.

b) que les projets et intentions de la commune soient respectés par la collectivité qui pourrait être déléguée par elle.

c) que la commune puisse bénéficier de l'aide de l'Etat par l'intermédiaire du FNATU, ou d'un organisme similaire, même si le prix du terrain est inférieur à l'estimation des terrains.

d) qu'un plan d'urbanisme soit défini dans un délai de six mois, sur tout le périmètre de la ZAD.

e) que tout programme de construction désiré par la commune soit pris en considération le plus rapidement possible, notamment les deux demandes d'accord préalable déposées le 22 novembre 1966 et 24 décembre 1966 et portant respectivement sur 418 et 298 logements.

21- Demande :

a) à revoir le périmètre défini par l'autorité préfectorale et souhaite que les terrains sis au Sud-Est du périmètre extérieur de la ZAD délimité par la voie ferrée et le C.D 73 soient retirés. Pour effet, une grande partie des terrains de cette zone dépend du bassin de la Dorelle, contrairement à l'autre qui dépend du bassin de la Neuvotte, et est tributaire de l'urbanisation du secteur en aval situé sur le territoire de Neussier, non "ZADÉ".

b) d'autre part ces terrains ne sont nécessaires que dans un avenir lointain et les propriétaires risquent de mettre la collectivité bénéficiaire en difficulté en demandant le rachat sans qu'ils puissent être utilisés.

22- Accepte le périmètre intérieur suivant plan ci-joint