

A&M

AMENAGEMENT ET MONTAGNE

international

LES DEUX ALPES
S'OFFRENT
UN EXPRESS
AU JANDRI

BONNEVAL
DÉCHIRÉ



STATIONS
DE SKI
ET JUSTICE
FONCIÈRE.

Pirot
la fierté de tracer l'espace

N°48 - AOUT-SEPTEMBRE 1984 - 25 F

A&M

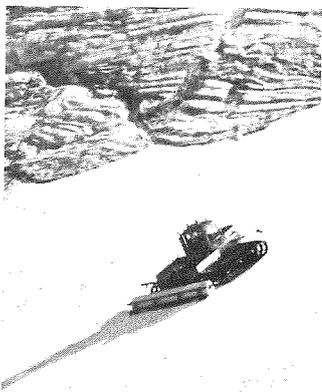
SOMMAIRE

**LA LETTRE
D'AMENAGEMENT
ET MONTAGNE : 7**

**MONTAGNE
SELECTION : 8**

**REMONTÉES
MÉCANIQUES : 14**
Les Deux Alpes se payent un express au Jandri et, du coup, Poma s'offre le plus gros contrat de sa carrière. Quatre pages en avant goût de ce qui sera le plus important des appareils débrayables construits à ce jour.

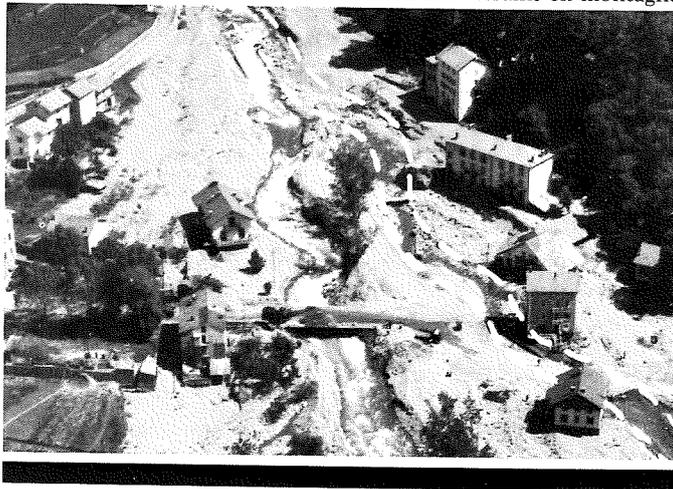
DAMAGE : 18
Ski et sécurité : le problème des neiges dures. Pourquoi et comment traiter ces neiges tant redoutées par la clientèle.



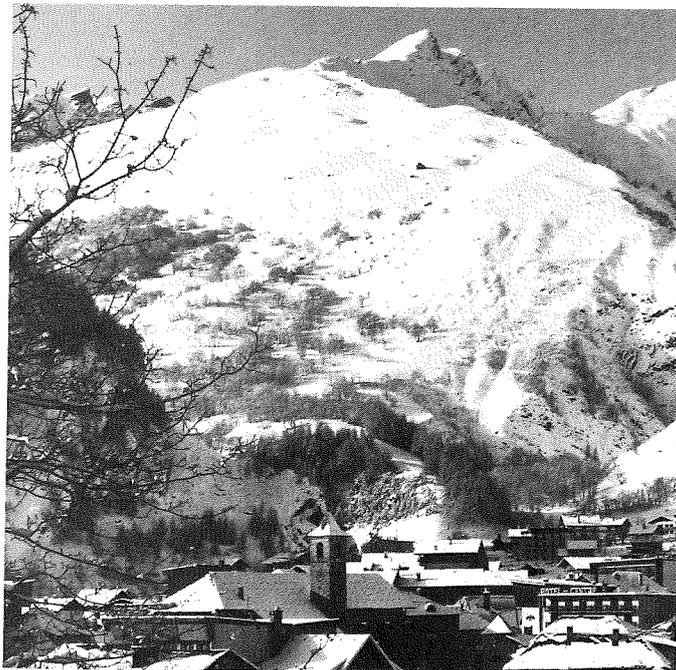
BILLETTERIE : 20
Le tandem Agès-Datatel a encore frappé... avec une caisse révolutionnaire fabriquée par Olivetti.

ECOLOGIE : 22

La restauration des terrains en montagne.



AMÉNAGEMENT : 26
Stations de ski et justice foncière. Des textes à la réalité ou comment tenter de concilier l'inconciliable.

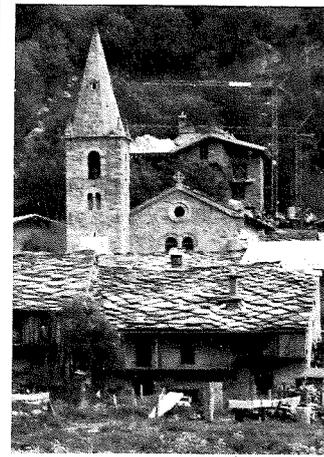


REMONTÉES

MECANIQUES : 32
Le CETE APAVE a mis au point une méthode pour le contrôle des câbles porteurs. Une brûlante actualité.

ANNONCES : 34

DOSSIER : 35
Bonneval sur Arc vivait tranquillement à l'ombre de son clocher rénové et de ses toits en lauzes, jusqu'au jour où... Un village déchiré.



S.N.T.F. : 42
Le Syndicat National des Téléphériques et des Téléskis de France tiendra sa traditionnelle assemblée générale d'automne en octobre prochain. Un ordre du jour copieux où la loi montagne et les problèmes tarifaires tiendront une grande place. Nous avons rencontré Jean-Charles Simiand, son Secrétaire Général, pour faire le point en avant première.

COLLOQUE : 46
Le colloque organisé par "La Suisse Assurances" et "Aménagement et Montagne" au S.A.M. 84 : Responsabilité et sécurité sur le domaine skiable.

INFOS INDUS : 49
Les dernières nouveautés de l'industrie.

AMENAGEMENT ET MONTAGNE : la revue des professionnels de la montagne, bimestrielle (6 numéros par an) ; vente en kiosques et par abonnement - Editions Symbiose, 1, rue de la Prévachère, 38400 Saint-Martin-d'Hères - Tél. (76) 24.28.36 - Télex public Grenoble 320 245 - Commission paritaire n°56971 - Dépôt légal : 3^e trimestre 1984 - Directeur de la rédaction : Michel Drapier - Rédacteur en chef : Henri Pelletier - Fabrication : Nathalie Drouet - Rédaction : Gilles Chappaz, Jean-Pierre Noraz, Pascal Sombardier, Bernard Lagarrigue, René Le Marec - Correspondants : Pyrénées : Anne-Marie Véziat, 4, allée de l'Aubisque, 31770 Colomiers ; Suisse : Daniel Quinche, case postale 19, 1026 Echandens, Espagne : André Desbarres, Marquesa de Valdegllesias 1,2 izq. Cordoba 4 - Publicité : Régie Bleue, tél. (1) 531.11.19 Paris. Catherine Mauchant, tél. (76) 24.28.36 - Grenoble. Abonnements : Annette Drapier, Christine Faugère. Administration : Evelyne Flaven-Bois, Nadine Gasparini - Composition-Maquette-photogravure : Composcop, Grenoble - Impression : Intergraphie, 42170 Saint-Just-Saint-Rambert - Routage : Ateliers de la Monta, 38120 Saint-Egrève - Directeur de la publication : Armand Drapier.

Ont collaboré à ce numéro :
Jean-Lou Tétard, Daniel Nicolet, S.N.T.F., S.E.A.T.M., Michel Lacroix,
Casa (illustrations), S.T.R.M., Serge Lacroix, Robert Bolognesi, Jean Devilly, Robert Marie, Liliane Besson, Alexander Luczy.
Demandes réassorts : téléphonez en P.C.V. (76) 24.28.36.

STATIONS DE MONTAGNE ET JUSTICE FONCIERE

*Concilier les intérêts généraux
aux particuliers pour la meilleure
utilisation possible de l'espace.
Les grands principes peuvent faire
l'objet de complications quant à
leurs applications réelles.*

*Photo Alexandre Luczy. (Bienne-
Suisse).*

Stations de ski et justice foncière, un dossier bien lourd et très touffu auquel Serge Lacroix, étudiant en urbanisme, s'est attaqué avec le souci de la clarification. Malgré tout, des principes généraux à la réalité, il peut y avoir quelquefois bien des divergences et des complications. Un dossier auquel vous, gens d'expérience, pourrez apporter... votre expérience justement. Le débat est donc engagé, écrivez nous, nous ne manquerons pas de publier vos réactions.

Par Serge Lacroix.

Les perspectives d'aménagement de la montagne par le biais de la création d'activités d'économie touristique relèvent d'une problématique délicate. En effet, si l'on souhaite d'une part, que la montagne puisse pérenniser cette dynamique économique, il faut aussi et en même temps, la sauvegarder à long terme de toute atteinte qui pourrait compromettre la qualité de cet espace. C'est cette qualité qui est le moteur de l'activité touristique. D'autre part, la création d'une station de montagne est le terrain d'une contradiction majeure : il lui faut de nombreux espaces libres sur lesquels se pratiquent les activités touristiques (domaines skiables, aires pour la promenade et la connaissance du milieu naturel) ; une station devient potentiellement un lieu à haute valeur foncière. C'est d'autant plus perçu quand nous sommes en présence d'une commune dont l'activité agricole a du mal à persister.

Le plan d'occupation des sols est l'instrument essentiel pour maîtriser le développement des stations de montagne tout en gérant au mieux ses contradictions. Or, en France, les décisions ou autorisations administratives sont gratuites. Celles-ci ne font pas l'objet de transactions (ex. : le permis de construire). Les servitudes d'urbanisme quant à elles ne font en principe, pas l'objet d'indemnisation (sauf si atteinte à un droit acquis ou si modification de l'état antérieur des lieux, déterminant un dommage direct, matériel et certain.) Cependant, l'application simultanée des principes énoncés est la cause de nombreux problèmes qui entravent l'élaboration de « bons » plans d'occupation des sols au regard de nos préoccupations de pérennité de l'espace naturel montagnard, permettant une pratique touristique de qualité. Parfois, cela empêche la réalisation de stations village de montagne au profit de stations d'altitude, non pas uniquement pour des raisons d'enneigement mais aussi pour des facilités d'utilisation des sols.

Les P.O.S. (plans d'occupation des sols), qui depuis 1983 peuvent se généraliser sur l'ensemble du territoire, par leurs fonctionnements et le droit qu'ils appliquent aux sols provoquent des réactions. La revendication essentielle porte sur deux points :

- Opposition pour non respect du droit de propriété ;
- Opposition sur le côté arbitraire des décisions de classement des sols, en un clivage constructible/non constructible.

Sur le premier point, le Droit français permet de tout faire en fonction de

l'intérêt général. L'art. 544 du Code Civil dit : « la propriété est le droit de jouir, et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements ». Sur le second point, en effet, l'application du zoning des P.O.S. entraîne de fortes différences sur les prix des sols, suivant qu'ils soient ou non constructibles (1 F./m² pour des terres agricoles de mauvaise qualité agronomique, à 300 F./m² pour des terrains constructibles viabilisés).

L'application de règles d'urbanisme « souhaitables » mais autoritaires, crée des inégalités entre les différents propriétaires fonciers, avec d'un côté ceux qui bénéficieront du développement touristique par la vente de terrains constructibles à forte plus-value, et ceux qui seront pénalisés par la non possibilité de construire, ou de vendre du terrain à bâtir. Ces propriétaires seront d'autant plus mécontents qu'ils savent qu'ils alimentent la haute plus-value des terrains constructibles, car situés à proximité des sols grévés par l'interdiction de construire.

Inversement, l'abandon de la gestion foncière autoritaire, face à la pression des propriétaires des sols, risque de conduire à une généralisation des zones constructibles sur l'ensemble du territoire concerné ; ce qui provoquera un « mitage » de la construction avec pour principaux effets :

- perte d'une qualité de site permettant l'activité touristique ;
- surcoûts pour l'équipement et la viabilisation des constructions éparses (eau, électricité, assainissement,...), qui sont à la charge de la collectivité locale, car le montant de la taxe locale d'équipement est très souvent insuffisante.

Mécanismes de péréquation et de solidarité.

Dès lors que l'on souhaite réaliser des plans d'urbanisme cohérents au regard des problèmes actuels, et atténuer le caractère injuste de l'allocation des droits à bâtir, il faut savoir que nous sommes en possession de « mécanismes de solidarité foncière » (Claude Henry), qui ne sont pas la panacée certes, mais qui ont l'avantage d'exister, et qui peuvent faire encore l'objet de perfectionnements. Nous verrons successivement les associations foncières urbaines (A.F.U.), le remembrement-aménagement, et enfin le mécanisme du transfert de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.), qui sera davantage développé.

La création d'associations foncières urbaines (A.F.U.) (Articles L.

322.1 à 11 du code de l'urbanisme.)

Une expérience de ce type s'est réalisée à Crolles (Isère). Ce sont des associations syndicales de propriétaires fonciers, qui ont pour objet :

- rappeler des parcelles ;
- regrouper des parcelles ;
- construire, entretenir, gérer les ouvrages d'intérêt collectif ;
- conserver, restaurer, mettre en valeur des secteurs sauvegardés.

Ainsi, les propriétaires fonciers réalisent eux-mêmes le plan d'urbanisme sur un périmètre établi, et peuvent répartir entre eux de façon proportionnelle, les risques arbitraires d'allocation de droits à bâtir. Le bon fonctionnement de ce système est lié semble-t-il à trois facteurs :

- la cohésion de la communauté des habitants du périmètre concerné. De plus, ceux-ci doivent pouvoir investir ensemble et au même moment.
- l'homogénéité des terrains.
- la présence de réserves foncières, propriété de la collectivité avant tout remembrement, comme régulateur de l'opération.

L'A.F.U. peut se constituer librement, si tous les propriétaires sont d'accord avec le procédé (L. 322.3). Cette association peut aussi être créée autoritairement par l'administration, il s'agit alors d'une A.F.U. forcée (L. 322.4).

Le remembrement-aménagement.

C'est la loi N° 75.621 du 11.07.75 (J.O du 12.07.75) qui a créé cette disposition, depuis, modifiée par la loi N° 80.502 du 04.07.80 ; par le décret N° 81.225 du 10.03.81 (code rural). Celle-ci a été utilisée dans les Hautes-Alpes, pour les stations communales de Saint Michel de Chaillol, et Ceillac, et actuellement sur une partie de la commune de Lanslebourg (Savoie). Le principe est de redistribuer les terres en fonction de leur destination future au moment même où l'on élabore un plan d'urbanisme. Le remembrement ne concerne que les propriétés rurales non bâties, du territoire communal concerné. Chaque propriétaire doit faire un choix :

- soit garder de la terre agricole ;
- soit obtenir un lot constructible ;
- soit faire un mixage des deux précédentes possibilités.

On établit une correspondance fixe entre la valeur d'un m² de terrain non constructible agricole, et un m² de terrain constructible. La première étape

AMENAGEMENT

est un remembrement classique, où la valeur des terrains est exprimée en points de remembrement. La seconde étape consiste en l'établissement d'un plan de développement de la commune dans lequel est fixé, le devenir des sols :

- zones agricoles ;
- zones affectées au développement urbain touristique, contenant éventuellement des réserves foncières.

La troisième étape est la confrontation entre l'offre (le plan de développement de la commune), et la demande (les souhaits des habitants propriétaires fonciers). Les attributions s'effectuent au prorata des droits de chaque propriétaire dans le périmètre de remembrement. (ex. : un propriétaire possédant 200 points de remembrement avant l'opération doit retrouver ses 200 points après l'opération.) Les précautions les plus importantes à prendre, pour ce genre d'opération doivent être :

- une bonne correspondance entre le prix du terrain agricole non constructible, et le terrain à construire.

- une bonne estimation de la part des habitants, du potentiel de développement de la commune et de sa station.

- s'assurer que la collectivité bénéficie d'une plus-value dans le remembrement-aménagement, lui permettant de réaliser financièrement les réseaux ou infrastructures nécessaires à la mise en valeur du périmètre considéré.

Le transfert de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

Il s'agit d'une procédure plus facile à mettre en place que les autres. Elle nécessite moins d'interventions auprès de la population. Nous nous intéresserons plus particulièrement au transfert de C.O.S., en zones naturelles (extension par la loi Galley.1976).

Le principe.

Le C.O.S. exprime un rapport d'une surface de plancher hors œuvre nette (S.P.H.O.N.) d'une construction au terrain qui théoriquement reçoit cette construction. (ex. : Si un terrain constructible de 1000 m², possède un C.O.S. de 0,5. Il est possible de construire 1000×0,5 soit 500 m² de S.P.H.O.N. sur ce terrain.) Le principe est de séparer le droit de construire, de la capacité à recevoir une construction. En quelque sorte, c'est créer et faire fonctionner un marché des droits à bâtir indépendamment des marchés des terrains. Le premier droit est attribué à la personne, le second est attaché au terrain.

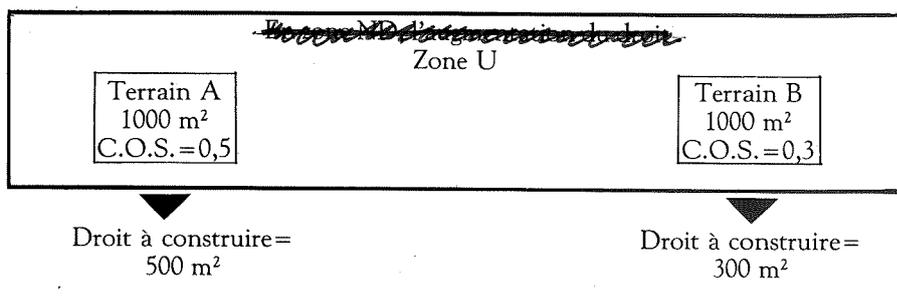
Aussi, on donne un droit fictif matérialisé par une superficie constructible possible, en dehors du terrain qui en donne le droit. Ce système doit être prévu et autorisé par le règlement du P.O.S. De plus, il n'est actuellement possible que dans une même zone de P.O.S., et constituant une seule unité géographique (R.332.12 du code de l'urbanisme). Actuellement, cette possibilité se limite aux zones U (urbaines), et ND (naturelles) des P.O.S. Il ne parut pas souhaitable aux législateurs

d'étendre le système aux zones NA, NB, NC. Cependant à Bidart (Pyrénées Atlantiques), il a été fait un amalgame entre zones NC (à caractère agricole) et zones ND.

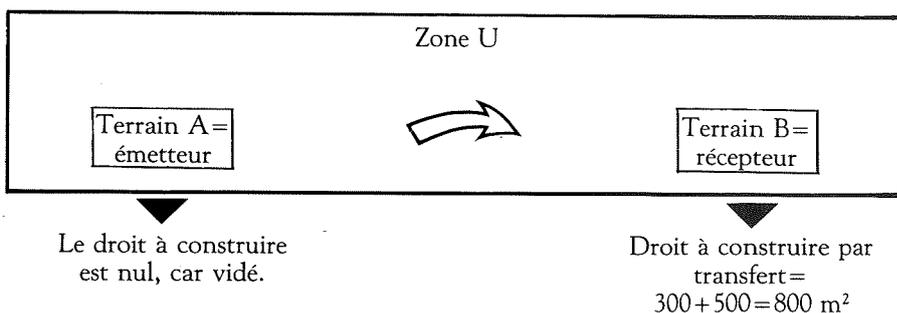
Le fonctionnement actuel du système

En zone U. Le transfert peut se faire entre terrains constructibles, ou entre terrains partiellement ou non constructibles, pour des raisons de morphologie de parcelles.

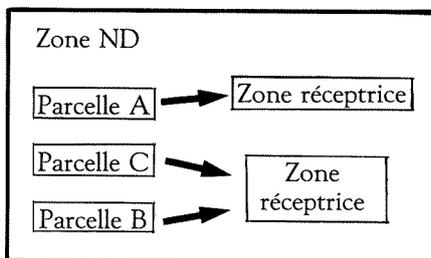
Cas sans transfert.



Cas avec transfert



En zone ND, l'augmentation du droit de construire par transfert ne peut se faire qu'à l'intérieur d'un périmètre bien délimité par le P.O.S., ce sont les zones réceptrices, ceci afin de préserver au maximum le site ou la qualité du paysage.



En zone U comme en zone ND, chaque propriétaire se trouve devant trois cas possibles :

- Il a la possibilité de donner ou vendre le droit à bâtir à un autre propriétaire de la même zone (en zone U, dans la même unité géographique ; en zone ND, dans les secteurs déclarés récepteurs par le P.O.S.).

- Il a la possibilité de construire sur son terrain jusqu'à concurrence de ce

que lui permet le C.O.S. de son terrain (assez important en zone U, très faible en zone ND).

- Il a la possibilité de réaliser une construction dont la S.P.H.O.N. est supérieure au C.O.S. propre (C.O.S. initial ou de base) de son terrain. En zone U, en achetant ou en recevant des droits à construire d'un propriétaire de terrain de la zone U du même secteur géographique. En zone ND, cette possibilité de dépassement de C.O.S. n'est prévue et autorisée, que dans les zones réceptrices de C.O.S.

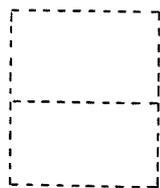
C'est le P.O.S. qui détermine le dépassement du C.O.S. initial du terrain, et détermine un C.O.S. maximum au regard de ses prescriptions urbanistiques et architecturales...

Le choix du C.O.S. de base est d'autant plus bas que la zone est vaste. Le choix du ou des secteurs d'accueil, ne doit pas remettre en cause, la qualité du site et du paysage, mais doit pouvoir s'y intégrer. Dans la note A.F.U., il est préféré plusieurs petits secteurs, à un grand secteur récepteur ou d'accueil. Il

Réception



Emission



C.O.S. maximum autorisé par le P.O.S. après un transfert

C.O.S. initial ou C.O.S. de base ou propre au terrain. Il est transférable.

Cas de C.O.S nul.

est utile de prévoir un équipement préalable de celui-ci, en voire pour assurer la construction groupée. Le montant de la "participation" du transfert de C.O.S est le montant nécessaire lors de dépassement de C.O.S. (R 332.1.1. du C.U.). Le versement par le constructeur est d'un montant égal à la valeur de la surface supplémentaire de terrain qui aurait été nécessaire, pour l'édification de la construction, si le C.O.S. avait été respecté. A cet effet, la valeur du terrain est déclarée par le constructeur lorsqu'il demande le permis de construire.

Formule du montant :

$$P = V \times (S_a + S_b - C \cdot S_d)$$

P : participation.

V : valeur du terrain au m² (terrain nu).

C : C.O.S.

S_a : S.P.H.O.N. de la construction projetée.

S_b : S.P.H.O.N. déjà construite sur le terrain.

S_d : superficie du terrain qui recevra la construction.

L'application du transfert de C.O.S. rend toute construction impossible sur le terrain émetteur. Une fois vidé de ses possibilités de construire ; le terrain est frappé d'une servitude non aedificandi quasi définitive, puisque sa suppression implique l'intervention d'un décret après avis conforme du Conseil d'Etat.

Aussi, cette formule très rigide a empêché l'application du transfert du C.O.S. dans les zones NB et NC des P.O.S., pour ne pas compromettre la constructibilité future de ces zones.

Le mécanisme de transfert de C.O.S. est employé sur une partie de la commune de Taninges, sur le site de sa station de ski « Le Praz de Lys » ; et sur la commune des Gêts, en Haute-Savoie.

Application du transfert de C.O.S. à deux stations haut-Savoyardes

Le cas de Taninges.

Le transfert de C.O.S. a été dans cette commune le moyen d'indemniser les propriétaires des terrains dont la constructibilité était impossible, car situés sur le domaine skiable et les remontées mécaniques, de la station du

« Praz-de-Lys ». La seconde motivation, était de lutter contre le « mitage » du plateau du Praz-de-Lys, très coûteux à la collectivité lorsqu'elle doit viabiliser. La dernière motivation, était d'éviter de trop grandes différences entre les valeurs vénales des terrains situés de part et d'autre de la limite de la zone constructible. L'expansion du complexe sportif et skiable a été limité à une capacité de 2500 à 3000 lits. Ce choix a été fait en fonction des ressources disponibles en eau potable sur le plateau.

— Son mécanisme.

L'essentiel du plateau (600 ha sur 850 ha) correspond aux zones non aedificandi. Ce sont des espaces boisés, des tourbières, des zones avalanches. Celles-ci disposent d'un C.O.S. nul. En revanche les terrains affectés aux pistes et remontées mécaniques sont également non constructibles, mais bénéficient d'un C.O.S. de 0,035. Tout le reste du plateau (environ 200 ha) est affecté d'un C.O.S. de 0,035, utilisable si la parcelle considérée est viabilisée et de taille suffisamment importante (au moins 2000m².), il s'agit de la zone UA. Cependant les C.O.S. de cette zone peuvent être transférés vers trois sous-zones :

- zone UAa.
- zone UAa. dite de « la Savolière ».
- zone UAb.

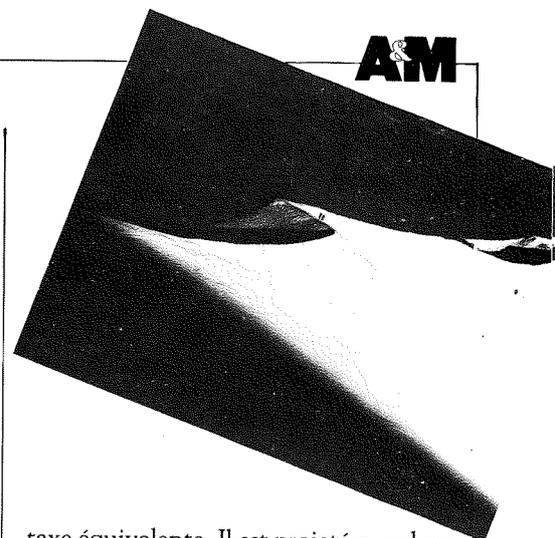
Ces trois sous-zones ont évidemment un C.O.S. initial de 0,035, mais peuvent par transfert atteindre respectivement 0,30 ; 0,20 ; 0,10.

— Les difficultés rencontrées.

Des explications laborieuses eurent lieu avec certaines personnes de la commune, mais peu de difficultés pour la plupart. Il n'y a pas eu de blocage de la part des propriétaires de C.O.S. transférables, et ils ont accepté le mécanisme de vente de transferts. Les non-propriétaires ne se sont pas manifestés.

— La gestion du système dans le temps.

Le P.O.S. de Taninges est actuellement en révision. Il ne semble pas possible qu'une parcelle vidée de son C.O.S. puisse devenir constructible, par révision de P.O.S., sans transfert des possibilités de construire d'une autre parcelle ou sans paiement d'une



taxe équivalente. Il est projeté que dans les zones réceptrices, le C.O.S. puisse être enrichi jusqu'à 0,35. Le transfert des possibilités de construire de la zone émettrice, au profit de la zone réceptrice sera obligatoire pour construire au moins 50% de la densité maximum admise, soit 17,5% de la surface réceptrice. Dans le cadre du contexte de la décentralisation, l'archivage sera assuré par le secrétariat de la mairie. Le périmètre d'application sera déterminé par le P.O.S. Le prix du terrain au m² de plancher est évalué entre 250 F. et 400 F.

Le cas des Gêts.

Pour la station de ski des Gêts (10 km. de la station du Praz-de-Lys, mais beaucoup plus connue en dehors de la Haute-Savoie), un système analogue a été mis en place. Le transfert de C.O.S. n'est possible qu'à l'intérieur de la zone UA, et à l'intérieur de la zone ND. Pour la première de ces zones cela ne concerne pas notre propos. En zone ND, on trouve trois sous-secteurs :

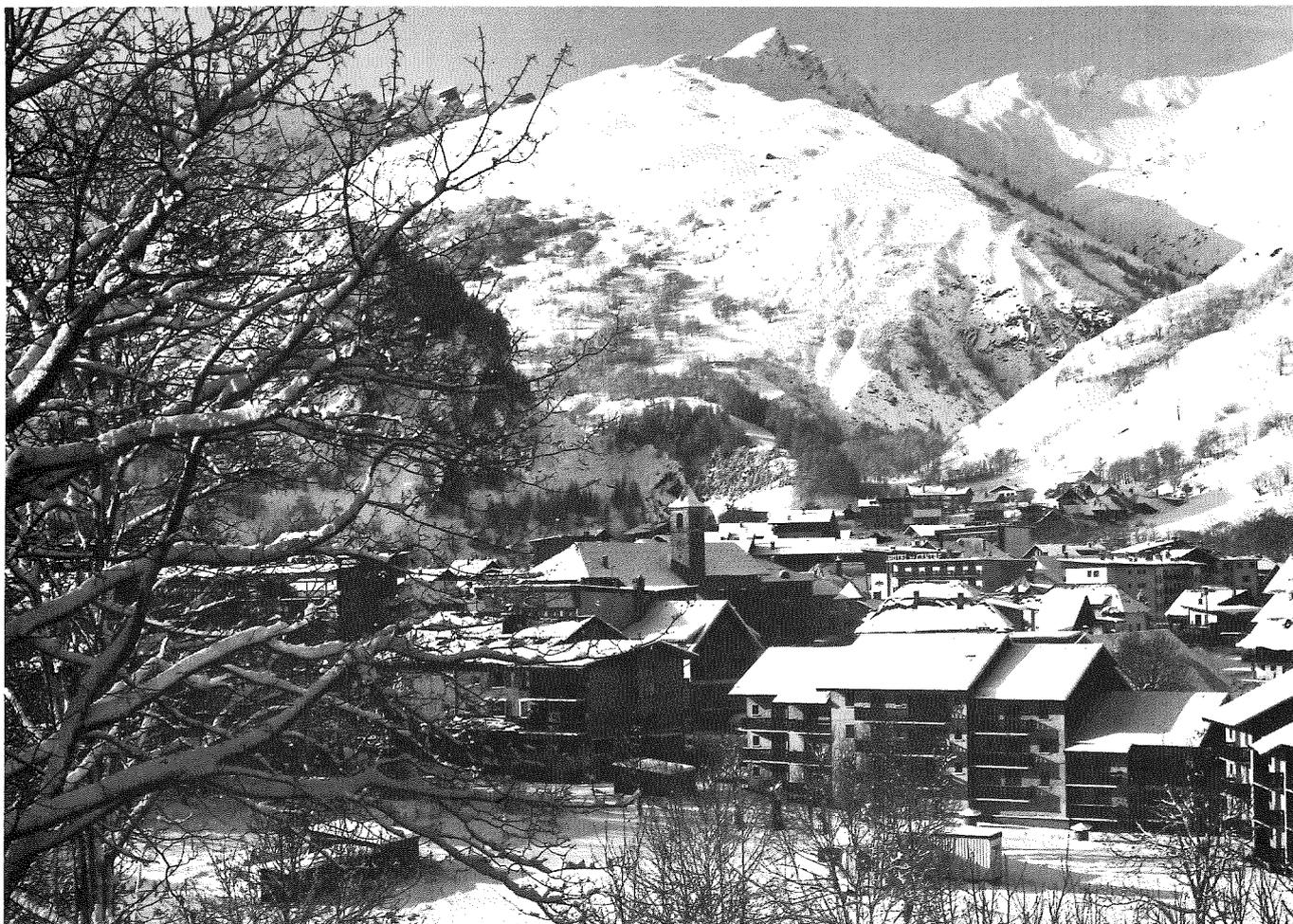
— zone ND, le C.O.S. est nul, il n'y a pas de possibilité de dépassement.

— zone NDe, le C.O.S. est de 0,05. C'est la zone émettrice, il n'y a pas de possibilité de dépassement.

— zone ND_r, le C.O.S. est 0,05. C'est la zone réceptrice, avec un C.O.S. maximum de 0,15 par transferts. La constructibilité sur cette zone n'est autorisée que si les possibilités de construction transférées sur le terrain représentent, au moins 60% de la densité maximum admise sur ledit secteur. Il s'agit d'une quasi obligation de trouver des C.O.S. transférables pour prétendre construire sur ce secteur.

— Les difficultés rencontrées.

Aux Gêts, il y a eu des blocages de la part des propriétaires, n'osant vendre le C.O.S. à un prix correspondant à la part de terrain dans le calcul du prix du mètre carré plancher, et n'ayant pas besoin de vendre, ils préféreraient garder leurs C.O.S. Il y a eu pendant une période, pénurie de C.O.S. à transférer ; et ainsi blocage de la construction



Des espaces vierges à la station de ski : assurer une certaine cohésion dans la gestion de l'espace.
Photo Bernard Grange.

sur les parcelles réceptrices, car les propriétaires de ces dernières sont obligés de trouver des C.O.S. transférables pour construire. Les non-propriétaires trouvent le système compliqué et lourd ; car pour acquérir une possibilité de construire, il faut bien souvent trouver deux vendeurs et ensuite accomplir les formalités de transfert. Le prix du m² de plancher vaut actuellement 1000 F. soit 50 F. le m² terrain pour la zone NDe.

Lutter contre l'injustice

Le transfert de C.O.S. est donc un moyen utile lors de l'élaboration des plans d'urbanisme des stations de montagne. Il peut permettre de donner une valeur vénale à des terrains situés sur des zones non constructibles du fait de l'activité de sports de montagne. Indépendamment d'un contexte purement montagnard, il permet de lutter contre le "mitage" de résidences secondaires, en densifiant certains secteurs du périmètre communal, et donne une configuration urbaine de village groupé, aux constructions de la station. Cela a pour

conséquence directe de protéger les espaces que l'on souhaite exempter de toute construction. Sa dernière particularité est de limiter l'injustice créée par les P.O.S., mais aussi celle qui naît par la fixation de C.O.S. plus élevés que d'autres dans certaines zones. Toutefois dans son état actuel, cette méthode de péréquation est loin d'être parfaite, aussi je me permettrai de faire quelques remarques et propositions. D'une part, il est communément admis par tous, le bien fondé, du clivage des sols en terrains constructibles d'un côté, et en terrains inconstructibles de l'autre côté, pour des raisons de sites écologiques, ou paysagers. Si on souhaite d'autre part, lutter contre l'injustice créée par les P.O.S. qui fixent des règles d'inconstructibilité, une idée serait que les prix du m² de terrain constructible soit le plus proche possible du prix du m² de terrain non constructible ou naturel.

Cependant les sols classés ND sont généralement en superficie plus importants que les zones urbanisées, ce qui fait que cette volonté est irréalisable (zones ND couvrent 66% des P.O.S. publiés). Actuellement, les sols à vocation naturelle n'ont pas de valeur

monétarisée. Leur donner un C.O.S. transférable est aujourd'hui la seule valeur monétaire monnayable qu'ils puissent avoir. Aussi voici un mécanisme possible. Le transfert de C.O.S. devrait être possible des zones ND vers les zones U, mais pas le contraire. Il est curieux que cette solution n'existe pas. Il est pourtant souhaité de limiter la construction dans les zones naturelles, il serait donc intéressant de transférer les C.O.S. vers les zones urbaines. D'autre part, dans la note A.F.U./U N° 704 relative au transfert de C.O.S., il est dit qu'il est utile de prévoir dans les zones naturelles réceptrices de C.O.S., un équipement de voirie pour assurer une construction groupée. Aussi, voilà bien un morceau de zone ND qui ressemble fort à un morceau de zone U. Il est nécessaire de prévoir le développement de la station pour une échéance de temps donnée, qui peut être relativement longue car devant « coller » au temps nécessaire à ce développement. Exemple : on estime le développement de la station à 2500 lits pour les 25 années à venir. (Ce qui est raisonnable. Il faut essayer d'évaluer au plus près, avec tous les risques d'erreurs que peuvent comporter de telles éva-

luations en matière économique).

Le nombre de lits doit être converti en S.P.H.O.N., qui devront eux-mêmes se situer sur un périmètre souhaitable. Le nombre de lits et le périmètre peuvent être modifiés en fonction des circonstances et de la conjoncture aux moments des révisions de P.O.S. Cette S.P.H.O.N. et son application sur un certain périmètre, donnent un C.O.S. de construction maximal sur l'ensemble de la zone constructible. Voici des chiffres donnés un peu au hasard pour éclairer le mécanisme : un lit correspond à 20 m² (en tenant compte des surfaces d'accompagnement).

Soit on estime un périmètre constructible P.C.

- 2500 lits = 50 000 m²
- P.C. : 75000 m² (7,5 ha).
- Le C.O.S. sera : $50\ 000 / 75\ 000 = 0,66$.

Soit on estime un C.O.S. maximal à ne pas dépasser.

- 2500 lits = 50 000 m².
- C.O.S. maxi. = 0,5.
- Le périmètre d'accueil sera : $50\ 000 / 0,5 = 100\ 000\ m^2$ (10 ha.).

Une fois le périmètre ou le C.O.S. déterminé, il faut qu'il y ait une correspondance de transfert entre le C.O.S. de la zone à construire, et celui des zones naturelles émettrices de C.O.S. transférables. Pour que le système fonctionne, et qu'il soit le plus égalitaire possible, il faut que le C.O.S. soit suffisamment faible en zone urbaine pour faire appel au transfert ; et suffisamment élevé en zone naturelle afin que les propriétaires de ces terrains ne soient pas lésés par le P.O.S. Cependant, il est nécessaire de respecter la non-constructibilité des terrains classés naturels. Il suffit donc de leur donner un C.O.S. qui soit obligatoirement transférable sur des terrains urbanisables et récepteurs, et nul pour le terrain non constructible émetteur.

Pour des questions de justice, il faut néanmoins, que les terrains urbanisables possèdent un C.O.S. suffisamment élevé, pour qu'il puisse permettre à leurs propriétaires, de construire s'ils possèdent des terrains assez grands, mais pas trop élevé, pour inciter à la procédure de transfert. Aussi, si on reprend notre deuxième cas cité plus haut, en terrain urbanisable, le C.O.S. maximal était de 0,5. Le C.O.S. initial ou de base peut être de 0,05.

La détermination du C.O.S. transférable de l'ensemble des zones naturelles peut se faire comme suit : $Y =$ superficie en m² des zones naturelles ; $Z =$ superficie en m² des zones urbanisables.

$$Y_{nd} \times C.O.S._{nd} = Z_u \times (C.O.S._{maxi.} - C.O.S._{u\ initial}).$$

Admettons pour l'exemple que la zone émettrice ait une superficie dix fois supérieure à celle de la zone réceptrice, le C.O.S. de notre première zone sera dix fois inférieur au C.O.S. maximal de la zone réceptrice à laquelle, on soustraira le C.O.S. de base. Dans les zones naturelles émettrices de droits à construire, il est possible de soustraire certaines parties, du moins celles qui permettent déjà une rente de revenus. (ex. : Domaines forestiers exploités ; espaces agricoles, dont l'exploitation est au-dessus d'un certain seuil de rentabilité). Il est possible de soustraire également certaines zones, qui de toute façon ne pouvaient pas être constructibles pour des raisons de risques naturels (avalanches, glissements, éboulements, ...).

A propos de ce qui est à ajouter et à retrancher des différents périmètres, c'est aux partenaires d'en discuter, lors de la phase de l'élaboration du P.O.S.

Une certaine équité

Le P.O.S. est obligatoirement une contrainte au droit de propriété. Cette contrainte est néanmoins nécessaire pour assurer, une cohésion de la gestion de l'espace. Le transfert de C.O.S. est un moyen parmi d'autres pour assurer une valeur monétarisée aux espaces naturels, que l'on souhaite conserver comme tels. Il permet également de garantir une certaine équité entre propriétaires fonciers. La principale critique formulée sur ces mécanismes de solidarité foncière, concerne le fait que les non-propriétaires et la collectivité ne profitent ni des mécanismes de transfert, ni des plus-values effectuées par l'opération d'aménagement. Ceci est partiellement faux. Nous l'avons vu, la collectivité peut disposer de terrains constructibles dans l'opération. De plus, la collectivité est très souvent le plus important propriétaire de zones naturelles ou non constructibles ; aussi en donnant à ces zones un droit de construire transférable, c'est leur donner un bien monnayable.

Les propriétaires fonciers sont actuellement plutôt des gestionnaires de l'espace, car celui-ci ne leur appartient pas de façon absolue. C'est une des raisons d'existence des plans d'urbanisme, en tant que projection dans le futur. Les non-propriétaires fonciers profitent de toute façon de l'espace ; dans la mesure où celui-ci n'est pas dégradé. Les non-propriétaires comme les propriétaires apprécient de la même

manière des sites et des paysages naturels. Il s'agit pour eux, d'une retombée indirecte d'une « bonne » gestion de l'espace.

Enfin il existe d'autres mécanismes non traités dans cet article, mais qui peuvent se développer. A Saint Jean de Sixt (Haute Savoie), à côté de La Clusaz, il y a eu lors de l'élaboration du P.O.S., établissement d'un barème proportionnellement dégressif au fur et à mesure que la propriété s'accroît. C'est une manière de donner une certaine équité entre les petits et les grands propriétaires fonciers, vis-à-vis des plus-values liées au développement de l'urbanisation. Ce cas concerne également une station de sports d'hiver.

Aux Etats-Unis, les transferts de droits à construire sont envisagés également entre deux communautés ; l'une rurale, et l'autre en cours d'urbanisation. Il y aurait un jumelage entre ces deux communes. La commune rurale acceptant de renoncer à son développement de l'urbanisation future, en échange d'une compensation financière (transfert de densité), obtenue de la commune plus urbanisée et qui continuera à s'urbaniser ; sachant que cette dernière considère comme important et intéressant d'avoir à côté d'elle, des espaces naturels, vierges de construction. ■

Bibliographie succincte.

Plans d'urbanisme et justice foncière. Vincent Renard. P.U.F. Espace et liberté. 1980.

Mécanismes de solidarité foncière. Claude Henry. Laboratoire d'économétrie. Ecole Polytechnique. 1975.

Le C.O.S. et le transfert des droits à construire. Evaluation d'une procédure d'aménagement de l'espace. Jocelyne Dubois Maury. Thèse de 3^e cycle. Institut d'Urbanisme de Paris. Université Paris Val de Marne. 1982.

Les expériences de remembrement-aménagement dans les Hautes-Alpes. P. Chauvet, J. Amelot. Espace 90. Mai 1972.