

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT-BEARN

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SÉANCE DU 03 NOVEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le trois novembre à dix-huit heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni au siège de la communauté de communes, 12 place de Jaca à Oloron Sainte-Marie (64400) sous la présidence de Bernard UTHURRY,

Date de convocation : vendredi 28 octobre 2022,
Secrétaire de séance : Cédric PUCHEU

Etaient présents 51 titulaires, 1 suppléant, 8 conseillers ayant donné pouvoir, le quorum étant ainsi atteint,

Présents : Dany BARRAUD, André BERNOS, Jean-Claude COSTE, Etienne SERNA, David MIRANDE, Pierre CASABONNE, Marie-Pierre CASTAINGS, Bernard MORA, Jacques CAZAURANG, Henri BELLEGARDE, Françoise ASSAD, Philippe VIGNEAU, Ophélie ESCOT, Sylvie BETAT, Maryse ARTIGAU, Suzanne SAGE, Philippe SANSAMAT, Alexandre LEHMANN, Philippe PECAUT, Michel CONTOU-CARRÈRE, Claude LACOUR, Jean SARASOLA, Jean LABORDE, Cédric PUCHEU, Lydie ALTHAPÉ, Laurent KELLER, Christine CABON, Patrick MAUNAS, Marthe CLOT, Jean-Luc ESTOURNÈS, Marc OXIBAR, Anne BARBET, Marie-Lyse BISTUÉ, Sami BOURI, Jean CONTOU CARRÈRE, Daniel LACRAMPE, Chantal LECOMTE, Frédéric LOUSTAU, Patrick MAILLET, Nathalie PASTOR, Dominique QUEHEILLE, Brigitte ROSSI, Anne SAOUTER, Bernard UTHURRY, Raymond VILLALBA, Muriel BIOT, Elisabeth MIQUEU, Marie Annie FOURNIER, Aurore GUEBARA, Louis BENOIT, Martine MIRANDE,

Suppléants : Patrick RACHOU suppléant de Patrick DRILHOLE,

Pouvoirs : Jean-Jacques BORDENAVE à Françoise ASSAD, Claude BERNIARD à Laurent KELLER, Bernard AURISSET à Jean-Claude COSTE, Fabienne MENE-SAFFRANÉ à Marc OXIBAR, Philippe GARROTÉ à Jean CONTOU-CARRÈRE, Flora LAPERNE à Marie-Lyse BISTUÉ, Stéphane LARTIGUE à Anne BARBET, Christophe GUERY à Daniel LACRAMPE,

Absents : Fabienne TOUVARD, Alain CAMSUSOU, Jean CASABONNE, Jean-Michel IDOPE, Michèle CAZADOUMECQ, Sandrine HIRSCHINGER, Gérard LEPRETRE, Laurence DUPRIEZ, Emmanuelle GRACIA, André LABARTHE, Jean-Luc MARLE, Alain QUINTANA, Bruno JUNGALAS, Jacques MARQUÈZE,

RAPPORT N° 221103-02-URB-

**CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉE
SUR LE CENTRE-BOURG DE LA COMMUNE D'ISSOR**

Mme ROSSI rappelle qu'Issor est dotée d'une carte communale, depuis le 15 octobre 2007, document local d'urbanisme ne conférant pas à la commune d'outils d'aménagement dont le droit de préemption.

Aussi la commune avait répondu à ce besoin par la création d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) le 27 décembre 2007 sur plusieurs secteurs constructibles, caduque depuis 2013.

La ZAD est un outil permettant de constituer des réserves foncières destinées notamment à satisfaire les besoins futurs nécessaires au développement du village, afin de répondre à la maîtrise foncière insuffisante à ce jour pour permettre la mise en œuvre d'une politique d'aménagement et de l'habitat. Cet outil permet également de lutter contre la spéculation foncière puisqu'il fixe la valeur des biens préemptés à la date de création de la ZAD.

La ZAD d'Issor permettra d'instaurer le droit de préemption sur un périmètre délimité par la zone constructible du centre bourg de la carte communale et de réaliser plusieurs objectifs déclinant l'AXE 1 du projet d'aménagement stratégique du SCOT "*Revitaliser notre ville et nos villages, pour répondre aux défis contemporains et aux évolutions des modes de vie* :

- Développer une politique de l'habitat par la création de logements, locatifs et en primo accession type bail réel solidaire, destinés à l'accueil de jeunes actifs qui habiteraient de manière permanente sur la commune,
- Maîtriser le développement du centre-bourg en acquérant des biens nécessaires au développement de cet habitat locatif,
- Revitaliser le centre-bourg en acquérant des biens dégradés,
- Instaurer une stratégie foncière pour la réalisation du projet urbain de la Commune :
 - o Par la sécurisation et la végétalisation de la route de Barétous et de ses abords traversant le village,
 - o Par l'aménagement de liaisons douces et pacifiées entre l'école et les équipements publics de la Commune.

L'instauration d'un périmètre de ZAD est de compétence intercommunale. Aussi le conseil municipal a saisi la CCHB par délibération en date du 30 septembre 2022.

Dès approbation de la ZAD, la CCHB, déléguera l'exercice du droit de préemption à la Commune d'Issor.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L212-1 et suivants et R212-1 et suivant relatifs au droit de préemption dans les Zones d'Aménagement Différées,

Vu le code des collectivités territoriales et notamment l'article L2122-22 15° relatif à l'exercice du droit de préemption du maire par délégation de son conseil municipal,

Considérant que si, conformément à l'article L212-1, une ZAD peut être créée par délibération motivée du Conseil Communautaire de la CCHB, il convient au préalable de recueillir l'avis de la commune concernée,

Considérant l'avis favorable de la Commune d'Issor sur le projet de ZAD par délibération en date du 30 septembre 2022,

Ouï cet exposé

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité

- **CRÉE** une zone d'aménagement différée sur le centre-bourg de la Commune d'Issor, telle qu'elle est annexée à la présente,

- **DÉLÈGUE** l'exercice du droit de préemption afférent à la Commune d'Issor,
- **PRÉCISE** que conformément à l'article R212-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture, d'un affichage de la dite délibération et du plan annexé au siège de la communauté de communes et en Mairie d'Issor durant un mois et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département,
- **NOTIFIE** la présente délibération à la chambre interdépartementale des notaires Atlantique et Pyrénées, au barreau ainsi qu'au greffe du tribunal judiciaire de Pau.

Le dossier de création de la ZAD soumis à approbation est tenu à disposition de l'ensemble des conseillers communautaires au pôle urbanisme de la Communauté de Communes du Haut-Béarn aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30).

Le dossier est également téléchargeable sur le site Internet de la Communauté de Communes du Haut-Béarn (page dédiée à la Commune d'Issor) :

<https://www.hautbearn.fr/nous-connaitre/territoire/commune/issor>

(Accès à la « plateforme collaborative » situé en bas de page)

Ainsi délibéré à OLORON STE MARIE, ledit jour 03 novembre 2022

Pour extrait certifié conforme

Suivent les signatures

Le secrétaire de séance

Signé CP

Cédric PUCHEU

Le Président

Signé BU

Bernard UTHURRY



Dossier de création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du centre-bourg d'Issor

NOTICE EXPLICATIVE

Le présent dossier a pour objet la création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur le centre-bourg de la Commune d'Issor.

Le droit de préemption instauré au bénéfice de la Commune d'Issor a pour objectif de doter la Commune d'un outil de maîtrise foncière pour lui permettre de réaliser son projet d'aménagement de la rue principal ainsi que d'acquérir prioritairement des biens en cours d'aliénation pour le réhabiliter en habitat permanent.

L'outil de la ZAD permettra à la Commune d'être en mesure de mener la réflexion d'un projet urbain dans ce village de montagne et de lutter contre la baisse de sa population.

SOMMAIRE

I - Présentation de la Commune d'Issor.....	3
1. Situation géographique.....	3
2. Situation démographique.....	3
3. Dynamiques sociologiques.....	4
4. L'offre d'habitats.....	4
II – Perspective en matière d'aménagement du territoire.....	6
1. Situation administrative.....	6
2. Objectifs de développements urbains.....	7
III - Description de la ZAD d'Issor.....	12
IV - Conclusion sur le secteur à inscrire en périmètre de ZAD.....	12
V - Etat Parcellaire.....	14
VI – Annexe.....	18

I - Présentation de la Commune d'Issor

1. Situation géographique

La commune d'Issor se situe en Vallée de Barétous, dans le département des Pyrénées-Atlantiques, à environ 15 km au Sud de la sous-préfecture d'Oloron Sainte-Marie, et à environ 48 km au Sud de la Préfecture de Pau. La Commune d'Issor est également distante d'environ 46 km du tunnel frontalier franco-espagnole du Somport, accessible par la RD 918 traversant le village, puis la RN 134 à 3,4 km à l'Est du centre-bourg.



Localisation de la Commune (source Géoportail)

Couvrant une superficie de 23 km², la Commune d'Issor est une commune rurale et agropastorale, située dans les premiers contreforts des Pyrénées et est à ce titre soumise à la loi Montagne. La Mairie est située à environ 320 mètres d'altitude et la Commune a son point culminant au sommet de Mustayou à 1206 mètres.

Le centre-bourg est située en fond de vallon, entouré du Gave de Lourdios et du Laboo afin de profiter des espaces agricoles plats aux alentours. La Commune s'est peu à peu étendue sur l'autre rive du Gave du Lourdios, devenu quartier Besiat. A l'opposé, au nord du centre-bourg, des maisons plus récentes se sont construites en discontinuité, créant le quartier Bugala.

Le territoire communal est limitrophe de cinq communes, 2 en Vallée de Barétous et 2 en Vallée d'Aspe et 1 dans le Val d'Aspe, soit l'entrée de la Vallée :

- Arette à l'Ouest et Aramits au Nord-Ouest pour le Barétous ;
- Sarrance à l'Est et Lourdios-Ichère au Sud pour l'Aspe ;
- Asasp-Arros au Nord, à l'entrée de la Vallée d'Aspe.

2. Situation démographique

La commune d'Issor comptait en 2019, 236 habitants, contre 290 en 1968 tandis que la population de la Communauté de Communes du Haut-Béarn croît depuis 1990. La population y est de plus en plus vieillissante : la part de la population ayant 60 ou plus représente 31% de la population en 2019 contre 17,1% en 2008 (données Insee).

De plus, la taille des ménages s'est réduite, passant de près de 3,7 en 1968 à 2,04 en 2018. Les jeunes ménages sont ainsi de moins en moins présent, exclus notamment par l'offre de logement sur la commune.

Depuis près de 50 ans, la Commune voit sa population décliner et, combiné avec la réduction de la taille des ménages, apparaît une vacance de plus en plus importante, en particulier au sein du centre-bourg.

3. Dynamiques sociologiques

Pourtant, si les jeunes ménages ont de plus de plus de mal à s'installer sur la Commune, la population active a crû de près de 3 points entre 2008 et 2019 pour atteindre 73,6 % de la population municipale. Outre les exploitations agricoles qui sont les employeurs les plus nombreux, plusieurs artisans dans le domaine du bâtiment et quelques exploitants de l'immobilier touristiques sont présents sur la Commune.

4. L'offre d'habitats

La Commune d'Issor voit le nombre de logements vacants augmenter, notamment dans son centre-bourg. Souvent dégradé, ce bâti vernaculaire typique des vallées des Pyrénées béarnaises date pour l'essentiel du XVIIIe siècle. Il se compose généralement de plusieurs corps de bâtiment autour d'un logis d'habitation qui abritait plusieurs générations. Façonné par l'activité agropastorale et les savoirs faire de cette époque, sa rénovation demande une attention particulière et des budgets travaux conséquents, souvent difficilement compatible avec la capacité d'investissement de la demande. Au delà des questions financières l'inadéquation offre/demande se porte essentiellement sur les tailles des logements jugés trop grands (T5 et plus) notamment pour des personnes en décohabitation ou des ménages monoparentaux.

Ce type d'habitat ne correspond plus à la demande locale, centrée sur de plus petits logements (T1 au T3), un confort moderne et une accessibilité renforcée.

En outre, la pression immobilière post Covid a produit une hausse des prix du logement et modifie peu à peu le parc de logements sur la Commune en résidences secondaires pour les urbains des grandes villes de la région : Pau, Tarbes, Bordeaux, Toulouse.

En effet, le nombre de résidences secondaires est passé de 11 logements en 1968 à 43 en 2019, soit une augmentation de plus de près de 291 % en un demi-siècle. Aujourd'hui, la part des résidences secondaires et logements occasionnels dans le parc total de logement représente près de 22 % (données INSEE).

Cette présence forte des résidences secondaires a pour effet de réduire l'accès au logement aux populations d'actifs vivant sur la Commune comme les jeunes, couples, avec ou sans

enfants ou encore les créatifs entrepreneurs. Ainsi, la part des habitants entre 15 et 44 ans représente 23,1 % de la population communale, contre 43,5 % pour les 60 ans et plus.

La part des 25-39 ans vivant seules sur la Commune par rapport à la population totale est passée de 12,2% en 2008 à 10,8% en 2018. Dans le même temps, la part des résidents de la Commune ayant plus de 80 ans et vivant seul, atteint 60,2 % en 2019.

Ce vieillissement de la population et le desserrement des ménages provoque donc une hausse de la vacance, particulièrement dans le centre-bourg, représentant près de 36% de l'ensemble des logements en 2019. Compte tenu de ce contexte, les fermes environnantes mais aussi les bâtisses historiques du centre-bourg font l'objet de problème de succession liés à des indivisions très importantes. Cet état de fait, rend leur réhabilitation par l'initiative privée difficile car très coûteuse, ces biens n'étant finalement disponibles que pour une demande en résidences secondaires, où les moyens sont souvent plus importants que la demande locale. Cette situation d'abandon, ou la paupérisation de l'occupation résidentielle du centre-bourg, souvent propriété de personnes âgées, seules, aux revenus parfois modeste, ont pour conséquence de fragiliser le bâti lui-même par manque d'entretien. Cela peut aboutir à des interventions du Président de la CCHB, en matière de police spéciale de l'habitat, tel que le 5 juillet 2021, où un arrêté de mise en sécurité d'urgence a été pris sur la maison *Labarrère*, parcellée F 377 en centre-bourg et datant de 1833, où des mesures d'urgence ont été prise pour consolider le bâti qui menaçait ruine.

Grâce aux Données Valeurs Foncières (DVF), émises par la direction générale des finances publiques, il est possible de constater le prix des biens récemment vendus sur le centre-bourg sur ces 3 dernières années (date de mise en ligne de DVF), en bleu sur la carte ci-dessous.



Transactions foncières sur le centre-bourg (site DVF de l'Etat)

Ainsi, sur les données disponibles depuis 2017, seuls deux biens dans le village ont fait l'objet d'une cession. Le prix des biens varie de 80 000 € à 140 000 €. Ils correspondent à des maisons béarnaises traditionnelles de grandes superficies.

Aucun appartement n'a fait l'objet d'une vente, confirmant le peu de logement de ce type disponible sur le centre-bourg.

Peu de biens sont vendus dans le centre-bourg, les opportunités sont rares, rendant l'intervention de la Mairie difficile.

Lorsqu'ils le sont, leur prix et caractéristiques (superficie, état du bâti, accessibilité, confort) exclue la plupart du temps les nouveaux accédants locaux cherchant un bien plus abordable.

Les biens cédés sont uniquement des maisons, alors que des appartements en locatifs permettraient à la Commune d'accueillir de nouveaux habitants résidents de manière permanente sur la Commune.

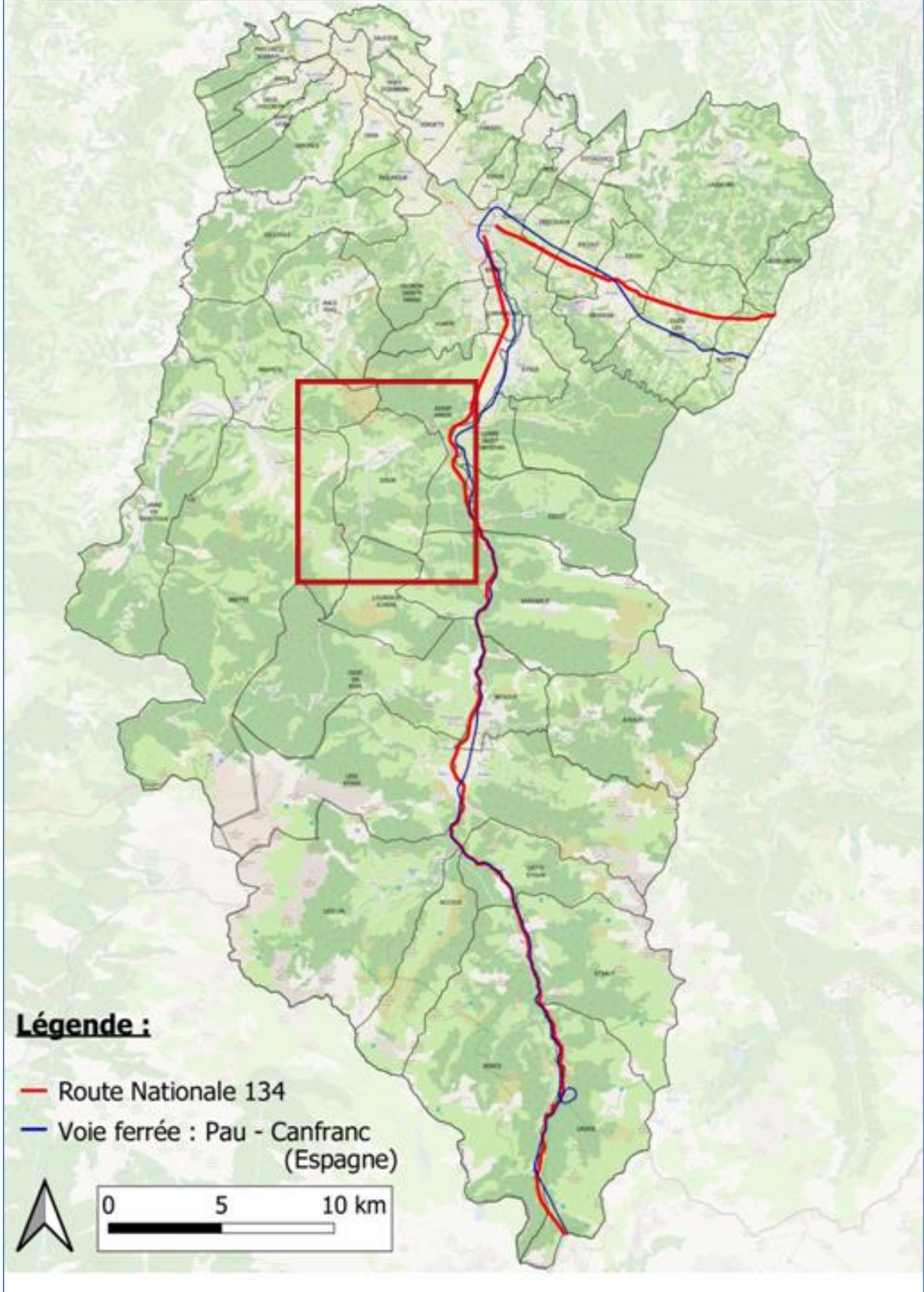
II – Perspectives en matière d'aménagement

1. Situation administrative

Issor fait partie du territoire de la Communauté de Communes du Haut-Béarn (CCHB) dont la ville principale est Oloron Sainte-Marie. L'intercommunalité compte également plusieurs polarités d'équilibre telles que Bedous, d'Ogeu-les-Bain, Arette ou Lasseube. Territoire composé de 48 communes, il compte 32 429 habitants pour une densité de 30 habitants/km². L'agglomération paloise se situe à moins de 45 minutes du Nord-Est du territoire.

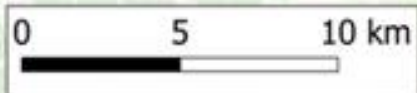
La ville d'Oloron Sainte-Marie, tout comme les vallées d'Aspe et de Barétous ont connu une baisse démographique, tandis que la couronne oloronaise (Agnos, Bidos, Ledeuix, Estos, Goès) a connu une croissance de sa population.

Communauté de Communes du Haut-Béarn :



Légende :

- Route Nationale 134
- Voie ferrée : Pau - Canfranc (Espagne)



La Communauté de Communes du Haut-Béarn exerce un certain nombre de compétences liées à l'aménagement du territoire et à l'habitat. Si son territoire n'est plus couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) depuis le 15 septembre 2022, l'intercommunalité a prescrit son nouveau SCoT dès le 6 juin 2019.

Ce SCoT s'appuie sur le projet de territoire de l'intercommunalité, intitulé *EN DAVAN*. Cette vision politique vise notamment à adapter les villages aux défis contemporains et aux évolutions des modes de vie. L'animation des centres-bourgs, par des logements répondant aux besoins des populations par exemple, est un axe majeur pour le territoire afin de renforcer l'attractivité des villages et lutter contre leur désertification.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT *EN DAVAN 2040*, a inscrit comme 1^{er} axe la revitalisation de ces centres-bourgs ainsi que l'action pour la réhabilitation du parc de logements vacants. Une étude sur les parcours résidentiels a également été menée sur l'intercommunalité, révélant l'inadéquation de la demande (logement locatif, du T1 au T3, pour des publics cibles tels que les jeunes familles, les télétravailleurs ou les personnes isolées) à l'offre actuelle : essentiellement de grande maison, disponible uniquement à l'achat et nécessitant souvent des investissements conséquents de réhabilitation.

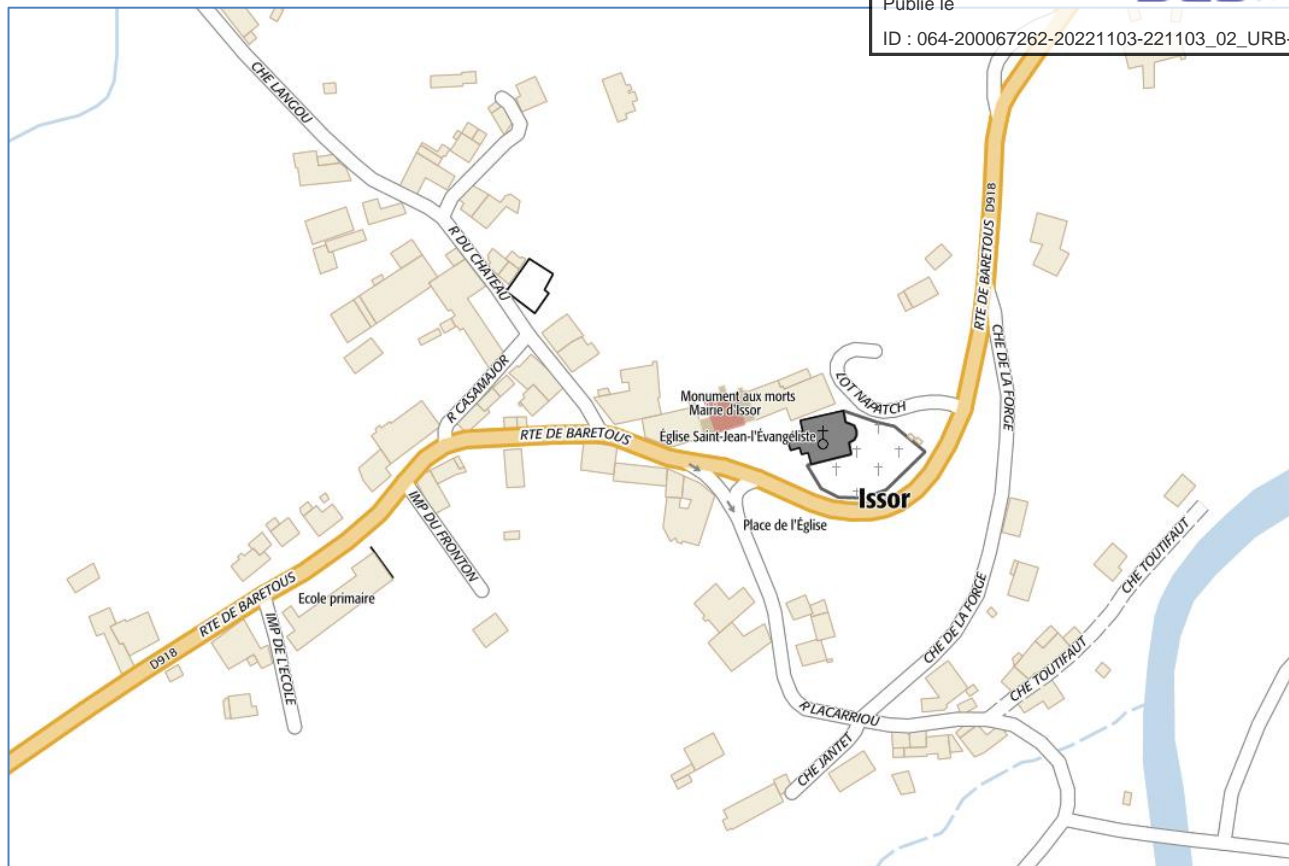
Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a également été prescrit, le 17 juillet 2021 afin que le SCoT trouve sa traduction opérationnelle. Ainsi, c'est tout l'aménagement et la planification du territoire que la CCHB mène, avec le concert des communes, pour améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de sobriété foncière.

2. Objectifs de développements urbains

La Commune d'Issor est couverte par une Carte Communale depuis le 15 octobre 2007.

Située à plus de 300 mètres d'altitude, la Commune est composée d'un bourg, traversée par la route départementale 938 ainsi que deux hameaux (Bugala et Besiat) sur chaque flanc de la vallée. Elle compte ensuite un bâti diffus comprenant des granges, anciennes bordes, bâtiments d'exploitations agricoles et habitations.

La RD 918 est la voie d'accès principale du bourg, dont la traverse en son sein, sur un axe Nord-Est/Sud-Ouest. Ce bourg, dont la majorité des constructions datent de la deuxième partie du XVIII^e siècle, est typique des « villages-rues » que compte le Béarn rural.



Plan IGN centre-bourg d'Issor

L'urbanisation plus récente, en particulier à partir des années 2000, s'est fait en discontinuité du bourg, sur les quartiers du Bugala au Nord du Bourg et Besiat au Sud.





Cette urbanisation a eu pour conséquence de désertifier le centre-bourg ancien d'Issor, renforcé par les nuisances causées par le trafic routier reliant Assas-Arros/vallée d'Aspe à Arette/Vallée de Barétous.

Son caractère rural et agro-pastorale explique aussi que l'essentiel du patrimoine foncier de la Commune est constitué des zones intermédiaires, des estives et des montagnes qui cernent le village (en bleu ci-dessous).



Foncier communal d'Issor

On peut aussi constater que le foncier privé s'est constitué sur les zones relativement plates, destinées à l'agriculture, notamment par l'aménagement de parcelles bocagères.

Concernant le bourg, la Commune dispose de peu de réserves foncières, comme le montre la carte ci-dessous :



Foncier communal en centre-bourg et périmètre constructible de la Carte Communale

La majorité concerne les bâtiments publics ou patrimoniaux de la Commune (Mairie, école, cantine, église, cimetière). Le reste de ses biens est situé en zone constructible du document d'urbanisme et n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Dès lors, il apparaît essentiel pour la Commune d'Issor de se doter d'une ZAD permettant de maîtriser le foncier, en préemptant les biens susceptibles de porter un projet compatible avec le projet de territoire EN DAVAN et mettant en œuvre une politique locale de l'habitat.

Au travers de cette ambition de prendre son destin en main, il s'agit pour la Commune de proposer des prix de logement accessibles afin de favoriser l'accès, notamment sociale, et maîtrisée à la propriété. Il s'agit également de concevoir des programmes immobiliers proposant mixités fonctionnelle et sociale.

La Zone d'Aménagement Différée (ZAD), dont la création relève de la compétence de l'EPCI à fiscalité propre ayant les compétences en matière de plan local d'urbanisme, permet d'instaurer un droit de préemption dont le titulaire peut user afin de se porter acquéreur prioritaire de biens en voie d'aliénation pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'habitat.

A l'opposé, cela permettrait à la Commune de constituer des réserves foncières sur la partie Ouest du bourg, non bâtie, dans l'objectif de planifier un projet d'extension du centre-bourg cohérent avec les objectifs du PAS du SCoT en cours d'élaboration et du futur PLUi.

La création d'une ZAD sur ces parcelles composant le centre-bourg permettrait à la Commune de constituer des réserves foncières afin de maîtriser le foncier pour mener à bien son projet de développement urbain.

Ou à défaut, de limiter une extension non maîtrisée du village en inéquation avec les nouvelles ambitions politiques du territoire en matière d'aménagement.

Les ambitions du conseil municipal sont de mener sur son territoire une nouvelle politique d'aménagement, plus économe en foncier, plus cohérente et plus programmée. Ce que ne leur permet pas la Carte Communale, de nature basique et assez ancienne (2007).

C'est pourquoi la Commune souhaite intégrer dans le périmètre de la ZAD ces parcelles, actuellement d'usages agricoles et précieuses pour l'activité agro-pastorale du village, afin de se doter d'un outil de maîtrise foncière pour agir sur un nouveau développement du bourg en attendant les approbations successives du SCoT et du PLUi de l'intercommunalité dans les prochaines années.

III - Description de la ZAD d'Issor

Le périmètre de la ZAD d'Issor portera sur la totalité des parcelles composant le centre-bourg classé constructible dans cette partie de la Carte Communale. Seules les parcelles F 410 et F 413 sont intégrées totalement dans la ZAD au contraire de la parcelle F 110 qui est exclue entièrement, afin que le périmètre de la ZAD comprenne des parcelles d'un seul tenant et non des biens pouvant être préemptés qu'en partie. Ces ajustements sont justifiés par un souci de cohérence et d'opérationnalité de la ZAD.

Ces parcelles sont pour l'essentiel urbanisées ou à vocation d'accueillir du bâti en densification à l'exception du secteur Ouest, que la Commune souhaite constituer en réserve foncière dans le cadre du futur PLUi comme expliqué à la page précédente.

Le périmètre de la ZAD est indiqué à la page ci-dessous.

Commune de Issor

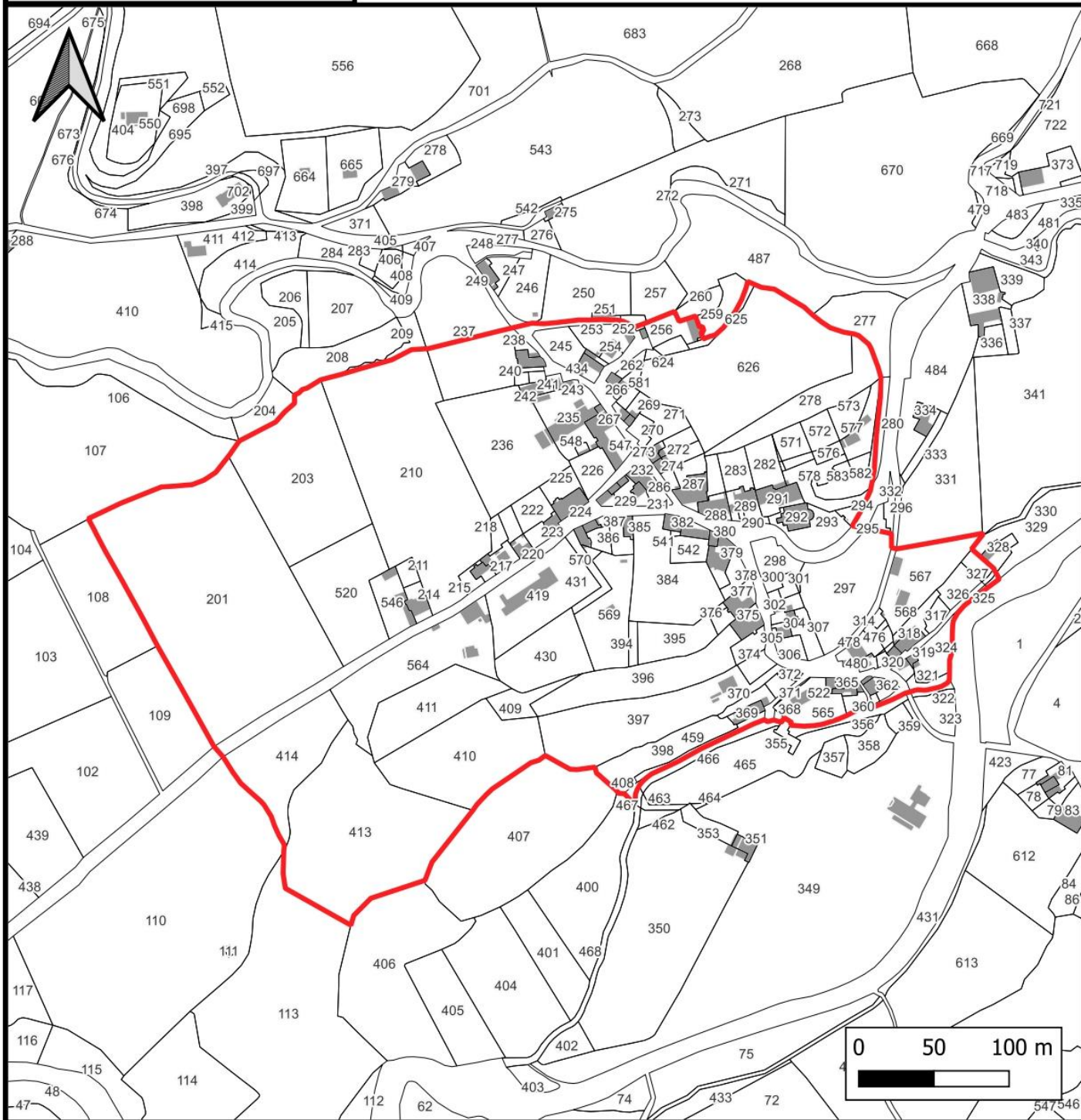
Zone d'Aménagement Différé

Plan Bourg - centre

Communauté de Communes du Haut-Béarn

Pôle Urbanisme de la Communauté des Communes du Haut-Béarn
9 rue Révol
64402 Oloron-Sainte-Marie

Pôle Urbanisme de la Communauté des Communes du Haut-Béarn
9 rue Révol
64402 Oloron-Sainte-Marie



IV - Conclusion sur le secteur à inscrire en périmètre de ZAD

Le cumul des surfaces des différentes parcelles concernées dans le périmètre de la ZAD est de 11, 32 hectares. Cette superficie répond donc à deux objectifs :

1. Une volonté réaffirmée de renouvellement urbain du tissu bâti ancien du centre-bourg,
2. L'ambition de maîtriser le développement du village en se dotant d'un outil de gestion du foncier en attendant le SCoT et le PLUi, porteurs de nouvelles stratégies en terme de sobriété foncière et revitalisation des centre-bourgs.

Ainsi, la Commune d'Issor pourra contrôler l'organisation de son centre-bourg, et permettre l'application d'une ambition politique renouvelée en intégrant les objectifs du projet de territoire EN DAVAN !.

V - Etat Parcellaire

Parcelles (référence cadastrale et quartier)		Surface (n m ²)
6402760000F0201	LALANNE DE BAS	16700
6402760000F0203	LALANNE DE BAS	6500
6402760000F0210	LALANNE DE BAS	10865
6402760000F0211	LALANNE DE BAS	210
6402760000F0214	LALANNE DE BAS	304
6402760000F0215	LALANNE DE BAS	175
6402760000F0216	LALANNE DE BAS	115
6402760000F0217	LALANNE DE BAS	270
6402760000F0218	LALANNE DE BAS	200
6402760000F0219	LALANNE DE BAS	215
6402760000F0220	LALANNE DE BAS	135
6402760000F0222	LALANNE DE BAS	485
6402760000F0223	LALANNE DE BAS	110
6402760000F0224	LALANNE DE BAS	275
6402760000F0225	LALANNE DE BAS	370
6402760000F0226	LALANNE DE BAS	600
6402760000F0227	LALANNE DE BAS	105
6402760000F0228	LALANNE DE BAS	35
6402760000F0229	LALANNE DE BAS	158
6402760000F0230	LALANNE DE BAS	155
6402760000F0231	LALANNE DE BAS	160
6402760000F0232	LALANNE DE BAS	162
6402760000F0233	LALANNE DE BAS	30
6402760000F0235	LALANNE DE BAS	1355
6402760000F0236	LALANNE DE BAS	4430
6402760000F0237	LALANNE DE BAS	4523
6402760000F0238	LALANNE DE BAS	125
6402760000F0239	LALANNE DE BAS	135
6402760000F0240	LALANNE DE BAS	72
6402760000F0241	LALANNE DE BAS	85
6402760000F0242	LALANNE DE BAS	185
6402760000F0243	BERGES	120
6402760000F0245	L EGLISE	625
6402760000F0252	L EGLISE	116
6402760000F0253	L EGLISE	610
6402760000F0254	L EGLISE	115
6402760000F0255	BESIAT DE HAUT	50
6402760000F0256	L EGLISE	571
6402760000F0262	L EGLISE	130
6402760000F0263	L EGLISE	75
6402760000F0266	L EGLISE	120
6402760000F0267	L EGLISE	70
6402760000F0268	SERRE DE LOUIS	30

6402760000F0269	L EGLISE	135
6402760000F0270	L EGLISE	233
6402760000F0271	L EGLISE	590
6402760000F0272	L EGLISE	255
6402760000F0273	L EGLISE	95
6402760000F0274	L EGLISE	61
6402760000F0275	L EGLISE	231
6402760000F0278	L EGLISE	1910
6402760000F0282	L EGLISE	660
6402760000F0283	L EGLISE	510
6402760000F0284	L EGLISE	255
6402760000F0285	L EGLISE	280
6402760000F0286	L EGLISE	107
6402760000F0287	L EGLISE	361
6402760000F0288	BOUDICQ	280
6402760000F0289	L EGLISE	455
6402760000F0290	L EGLISE	20
6402760000F0291	LALANNE DE BAS	470
6402760000F0292	L EGLISE	285
6402760000F0293	L EGLISE	810
6402760000F0294	L EGLISE	135
6402760000F0294	L EGLISE	135
6402760000F0294	L EGLISE	135
6402760000F0297	L EGLISE	2997
6402760000F0298	L EGLISE	703
6402760000F0300	L EGLISE	90
6402760000F0301	L EGLISE	150
6402760000F0302	L EGLISE	70
6402760000F0303	L EGLISE	123
6402760000F0304	L EGLISE	179
6402760000F0305	L EGLISE	98
6402760000F0306	L EGLISE	295
6402760000F0307	L EGLISE	365
6402760000F0312	L EGLISE	55
6402760000F0314	L EGLISE	80
6402760000F0315	L EGLISE	65
6402760000F0317	L EGLISE	215
6402760000F0318	L EGLISE	150
6402760000F0319	L EGLISE	45
6402760000F0320	BEYEYE ET SOUSSET	124
6402760000F0321	L EGLISE	175
6402760000F0324	L EGLISE	668
6402760000F0326	L EGLISE	465

6402760000F0327	L EGLISE	230
6402760000F0361	CAMOUS	90
6402760000F0362	CAMOUS	130
6402760000F0363	CAMOUS	20
6402760000F0364	CAMOUS	163
6402760000F0365	CAMOUS	95
6402760000F0369	LALANNE DE BAS	185
6402760000F0370	CAMOUS	270
6402760000F0371	CAMOUS	165
6402760000F0372	CAMOUS	90
6402760000F0373	CAMOUS	292
6402760000F0374	CAMOUS	318
6402760000F0375	CAMOUS	290
6402760000F0376	CAMOUS	158
6402760000F0376	CAMOUS	158
6402760000F0376	CAMOUS	158
6402760000F0377	CAMOUS	322
6402760000F0378	CAMOUS	305
6402760000F0379	CAMOUS	398
6402760000F0380	CAMOUS	50
6402760000F0382	CAZAUX	195
6402760000F0383	CAMOUS	125
6402760000F0384	CAMOUS	2957
6402760000F0385	CAMOUS	85
6402760000F0386	CAMOUS	300
6402760000F0387	CAMOUS	45
6402760000F0388	L EGLISE	55
6402760000F0389	CAMOUS	95
6402760000F0390	CAMOUS	215
6402760000F0394	CAMOUS	180
6402760000F0395	CAMOUS	1205
6402760000F0396	CAMOUS	2850
6402760000F0397	CAMOUS	4440
6402760000F0398	CAMOUS	1460
6402760000F0409	CAMOUS	630
6402760000F0410	CAMOUS	4665
6402760000F0411	CAMOUS	2705
6402760000F0413	CAMOUS	8985
6402760000F0414	CAMOUS	3480
6402760000F0418	CAMOUS	20
6402760000F0419	CAMOUS	3000
6402760000F0431	CAMOUS	365
6402760000F0433	L EGLISE	76

6402760000F0434	L EGLISE	209
6402760000F0437	LALANNE DE BAS	49
6402760000F0459	CAMOUS	275
6402760000F0475	L EGLISE	26
6402760000F0476	L EGLISE	90
6402760000F0477	L EGLISE	8
6402760000F0478	L EGLISE	402
6402760000F0479	L EGLISE	65
6402760000F0480	L EGLISE	115
6402760000F0520	LALANNE DE BAS	3660
6402760000F0521	CAMOUS	69
6402760000F0522	CAMOUS	55
6402760000F0541	CAMOUS	23
6402760000F0542	CAMOUS	423
6402760000F0546	LALANNE DE BAS	804
6402760000F0547	LALANNE DE BAS	638
6402760000F0548	LALANNE DE BAS	52
6402760000F0565	CAMOUS	1030
6402760000F0566	CAMOUS	18
6402760000F0567	L EGLISE	2055
6402760000F0568	L EGLISE	325
6402760000F0569	CAMOUS	1995
6402760000F0570	CAMOUS	65
6402760000F0571	L EGLISE	431
6402760000F0572	L EGLISE	448
6402760000F0573	L EGLISE	477
6402760000F0574	L EGLISE	17
6402760000F0575	L EGLISE	118
6402760000F0576	L EGLISE	184
6402760000F0577	L EGLISE	586
6402760000F0578	L EGLISE	856
6402760000F0579	L EGLISE	15
6402760000F0581	L EGLISE	190
6402760000F0582	L EGLISE	164
6402760000F0583	L EGLISE	718
6402760000F0623	L EGLISE	182
6402760000F0624	L EGLISE	63
6402760000F0627	L EGLISE	68
6402760000F0628	L EGLISE	8004
6402760000F0625	L EGLISE	168

VI Annexe

Comme l'exige l'article L. 212-1 alinéa 3, avant toute création de ZAD par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant les compétences mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 211-2, l'avis de la Commune incluse dans le périmètre de la ZAD est requis.

En conséquence, ci-dessous est reporté l'avis favorable du conseil municipal de la Commune d'Issor sur le projet de ZAD en date du 30 septembre 2022 avant approbation par le conseil communautaire de la CCHB (voir page ci-après).

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES
COMMUNE D'ISSOR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 30-09-2022-31

Date de convocation le
21/09/2022

Nombre de conseillers
en exercice : 11

Présents : 8

Procuration : 0

Votants : 8

Séance du 30 septembre 2022

L'an deux mille vingt deux, le trente septembre à vingt heures et trente minutes, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle du Larrayou, sous la Présidence de Monsieur Cédric PUCHEU, le Maire.

Présents : PUCHEU Cédric, LONNE Laurent, MAILHE Olivier, LARRAT Bastien, LESPORT Clément, ETCHANDY Bertrand, SCHERER Marc, TRAILLE Baptiste

Procuration :

Absents : SUBERCAZE Florian, HUSTA Marcel, CASTAGNET Audrey

Secrétaire de séance : TRAILLE Baptiste

OBJET : SAISIE DE LA CCHB POUR LA CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE SUR LE CENTRE-BOURG DE LA COMMUNE

Pour : 8

Contre : 0

Abstentions : 0

Pour répondre à l'objectif de doter la commune d'Issor d'un outil permanent de mettre en place son projet urbain et de se doter des réserves foncières suffisantes pour la revalorisation de son centre-bourg, la commune souhaite se doter d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD).

Pour rappel, la commune dispose d'une carte communale depuis le 15 octobre 2007. Ce document ne contient pas d'objectifs permettant une action de préemption. La commune s'était pour cela dotée d'une première ZAD, le 27 décembre 2007, aujourd'hui caduque.

La ZAD est un outil permettant de constituer des réserves foncières destinées notamment à satisfaire les besoins futurs, nécessaires au développement du village et répondre à la maîtrise foncière communale insuffisante à ce jour pour permettre la mise en œuvre d'une politique d'aménagement.

La ZAD d'Issor permet d'instaurer le droit de préemption sur un périmètre dans le but de réaliser plusieurs objectifs :

- Développer une politique de l'habitat par la création de logements locatifs destinés à l'accueil de jeunes actifs qui habiteraient de manière permanente sur la commune,

- Maîtriser le développement du centre-bourg en acquérant des biens nécessaires au développement de cet habitat locatif,
- Revitaliser le centre-bourg en acquérant des biens dégradés,
- Instaurer une stratégie foncière pour la réalisation du projet urbain de la commune :
 - * Par la sécurisation et la végétalisation de la route de Barétous et de ses abords traversant le village,
 - * Par l'aménagement de liaisons douces et pacifiées entre l'école et les équipements publics de la commune.

La date de création de la ZAD devient la date de référence pour l'évaluation des biens préemptés. Un bien qui permet la mise en œuvre des objectifs énoncés ci-dessus sera préempté à la valeur qu'il a au moment de la création de la ZAD.

En effet, en cas de fixation judiciaire du pris des biens immobiliers, la constructibilité des parcelles sera évaluée à la date d'instauration de la ZAD et non pas à la date de saisine du juge, qui aura pour effet d'ouvrir des droits à construire et de renchérir la valeur du foncier.

L'instauration d'un périmètre de ZAD est à l'initiative de l'intercommunalité, compétent en matière de droit de préemption urbain, en l'occurrence le Communauté de Communes du Haut-Béarn
C'est pourquoi le conseil municipal demande par la présente délibération, de mener l'élaboration d'une ZAD sur le périmètre du centre-bourg.

Dès approbation de la ZAD, la CCHB, titulaire du droit de préemption urbain, déléguera l'exercice de ce droit à la commune d'Issor.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L212-1 et suivants et R212-1 et suivant relatifs au droit de préemption dans les Zones d'Aménagement Différées,

Vu le code des collectivités territoriales et notamment l'article L2122-22 15° relatif à l'exercice du droit de préemption du Maire par délégation de son conseil municipal,
Considérant que si, conformément à l'article L212-1, une ZAD peut être créée par délibération motivée du Conseil Communautaire de la CCHB, l'avis de la commune d'Issor sera consulté avant approbation.

Le conseil municipal :

- SAISIE la Communauté de Communes du Haut-Béarn pour la création d'une zone d'aménagement différée sur le centre-bourg de la commune d'Issor,
- DEMANDE à être consultée pour avis avant approbation de la zone d'aménagement différée par l'intercommunalité

Ainsi fait et délibéré à la date ci-dessus indiquée,

Pour extrait conforme,

Mr le Maire, Cédric PUCHEU

