

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT-BEARN

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SÉANCE DU 23 SEPTEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt trois septembre, à dix-huit heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni à la Salle Multiactivités, Impasse de la Marque à Ledeux (64400) sous la présidence de Bernard UTHURRY,

Date de convocation : vendredi 17 septembre 2021,
Secrétaire de séance : Fabienne TOUVARD

Etaient présents 49 titulaires, 1 suppléant, 8 conseillers ayant donné pouvoir

Présents : André BERNOS, Jean-Claude COSTE, Etienne SERNA, Pierre CASABONNE, Bernard MORA, Jacques CAZAURANG, Henri BELLEGARDE, Jean-Jacques BORDENAVE, Fabienne TOUVARD, Alain CAMSUSOU, Sylvie BETAT, Maryse ARTIGAU, Suzanne SAGE, Philippe SANSAMAT, Alexandre LEHMANN, Jean SARASOLA, Jean LABORDE, Lydie ALTHAPÉ, Claude BERNIARD, Christine CABON, Bernard AURISSET, Sandrine HIRSCHINGER, Patrick MAUNAS, Patrick DRILHOLE, Marthe CLOT, Jean-Luc ESTOURNÈS, Fabienne MENE-SAFFRANÉ, Marc OXIBAR, Anne BARBET, Marie-Lyse BISTUÉ, Sami BOURI, Jean-Maurice CABANNES, André LABARTHE, Daniel LACRAMPE, Flora LAPERNE, Chantal LECOMTE, Nathalie PASTOR, Dominique QUEHEILLE, Brigitte ROSSI, Anne SAOUTER, Bernard UTHURRY, Raymond VILLALBA, Muriel BIOT, Alain QUINTANA, Elisabeth MIQUEU, Marie Annie FOURNIER, Aurore GUEBARA, Louis BENOIT, Jacques MARQUÈZE,

Suppléants : Eric BERGEZ suppléant de Dany BARRAUD,

Pouvoirs : Françoise ASSAD à Jean-Jacques BORDENAVE, Jean CASABONNE à Sylvie BETAT, Jean-Michel IDOIBE à Anne BARBET, Michèle CAZADOUMECQ à Christine CABON, Jean CONTOU CARRÈRE à Jean-Maurice CABANNES, Philippe GARROTÉ à Marie-Lyse BISTUÉ, Stéphane LARTIGUE à Jean-Maurice CABANNES, Patrick MAILLET à Marie-Lyse BISTUÉ,

Absents : David MIRANDE, Marie-Pierre CASTAINGS, Jean-Claude COUSTET, Ophélie ESCOT, Philippe PECAUT, Michel CONTOU-CARRÈRE, Claude LACOUR, Cédric PUCHEU, Laurent KELLER, Gérard LEPRETRE, Laurence DUPRIEZ, Emmanuelle GRACIA, Jean-Luc MARLE, Bruno JUNGALAS, Martine MIRANDE, Christophe QUERY

RAPPORT N° 210923-03-URB-

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

Mme ROSSI précise que pour répondre à l'objectif de doter la Commune de Lescun d'un outil permettant de mettre en place son projet urbain, le conseil municipal a prescrit par délibération en date du 13 août 2020, la création d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) sur son centre-bourg.

Pour rappel, la Commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et ne disposera d'aucun document d'urbanisme avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Haut-Béarn, prévue pour 2025.

La ZAD est un outil permettant de constituer des réserves foncières destinées notamment à satisfaire les besoins futurs nécessaires au développement du village. La ZAD est la réponse à une maîtrise foncière communale insuffisante pour permettre la mise en œuvre d'une politique d'aménagement pendant une période de 6 ans renouvelable à partir de la publication de la présente.

La ZAD de Lescun 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,
- Développer l'offre commerciale et artisanale par une offre de locaux adaptés,
- Créer des espaces de stationnement dans la périphérie immédiate du bourg pour absorber les fortes affluences touristiques estivales et résoudre les problèmes d'accès en cas de neige.

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, soit en l'occurrence le 23 septembre 2021.

En effet, en cas de fixation judiciaire du prix 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, c'est-à-dire lors de la préemption, qui aurait pour effet d'ouvrir des droits à construire et donc de renchérir la valeur du foncier.

L'instauration d'un périmètre de ZAD relève de l'EPCI, compétent en matière de droit de préemption urbain, en l'occurrence la Communauté de Communes du Haut-Béarn.

Au terme d'échanges entre la Commune et l'intercommunalité, cette dernière a pris la maîtrise d'ouvrage de la procédure d'élaboration de cette ZAD.

Dès approbation de la ZAD, la CCHB, titulaire du droit de préemption urbain, déléguera l'exercice de ce droit à la Commune de Lescun.

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 de Lescun sur le projet de ZAD, par délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2021,

Ouï cet exposé

Le Conseil Communautaire, par 57 voix pour et 1 abstention (N. PASTOR)

- **CRÉE** une Zone d'Aménagement Différée sur le centre-bourg de la Commune de Lescun, telle qu'elle est annexée à la présente,
- **DÉLÈGUE** l'exercice du droit de préemption afférent à la Commune de Lescun,
- **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 d'un plan précisant le périmètre au siège de la Communauté de Communes et en Mairie de Lescun durant un mois et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département,
Que, conformément à ces mêmes articles, la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R5211-41 du code général des collectivités territoriales,
- **NOTIFIE** la présente délibération à la chambre interdépartementale des notaires Atlantique et Pyrénées, au barreau ainsi qu'au greffe du tribunal judiciaire de Pau.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

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 de Lescun) :

<https://www.hautbearn.fr/nous-connaitre/territoire/lescun.html>

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

Ainsi délibéré à OLORON STE MARIE, ledit jour 23 septembre 2021

Pour extrait certifié conforme

Suit la signature

Le Président

Signé BU

Bernard UTHURRY



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

NOTICE EXPLICATIVE

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

L'instauration d'un périmètre de ZAD est à l'initiative de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) en matière de droit de préemption urbain. En l'espèce, la Communauté de Communes du Haut-Béarn compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de fait aussi compétente en matière de droit de préemption urbain.

Au terme d'échanges entre la Commune et l'intercommunalité, cette dernière a pris la maîtrise d'ouvrage de la procédure d'élaboration de cette ZAD

Le droit de préemption instauré au bénéfice de la Commune de Lescun a pour objet de limiter le caractère spéculatif lié à la pression immobilière et de favoriser l'accès au logement pour de l'habitat permanent. La Commune de Lescun souhaité également préempter des terrains en continuité du bourg afin d'aménager des parkings relais visant à répondre aux besoins en stationnement de la Commune lors de la période estivale et des vacances scolaires, et aussi pour les périodes hivernales de fort enneigement dans le village.

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 touristique et de lutter contre la baisse de sa population.

SOMMAIRE

I - Présentation de la Commune de Lescun	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 de Lescun.....	12
IV - Conclusion sur le secteur à inscrire en périmètre de ZAD	13
V - Etat Parcellaire.....	13

VI - Annexe.....21

La population communale est de plus en plus vieillissante : la part de la population ayant 60 ou plus représente 48,2 % de la population en 2018 contre 39,8 % en 2008.

De plus, la taille des ménages s'est réduit, passant de 2,89 personnes en 1982 à 1,91 en 2018. Les jeunes ménages sont ainsi de moins en moins présents, exclus notamment par l'inadéquation de l'offre de logement sur la commune.

Outre la population domiciliée à l'année, la Commune de Lescun, de par sa situation de haute-montagne, voit sa population augmenter le temps de la saison touristique, des week-ends et vacances scolaires, à la faveur de l'occupation des résidences secondaires et des hébergements touristiques.

Disposant en effet de 565 lits touristiques (données CCHB), la Commune voit sa population plus que tripler en fortes saisons, sans compter l'affluence des excursionnistes présents à la journée (données en cours de collecte par l'agence d'attractivité et de développement touristiques et l'office du tourisme du Haut-Béarn).

3. Dynamiques sociologiques

Selon l'Insee, la part des actifs travaillant sur la Commune est passée de 54,9% en 2008 à 50,8% en 2018. Outre une baisse de 3,9 points en 10 ans, ces données indiquent que près de la moitié des habitants de Lescun ayant un emploi, l'exerce ailleurs que sur la Commune.

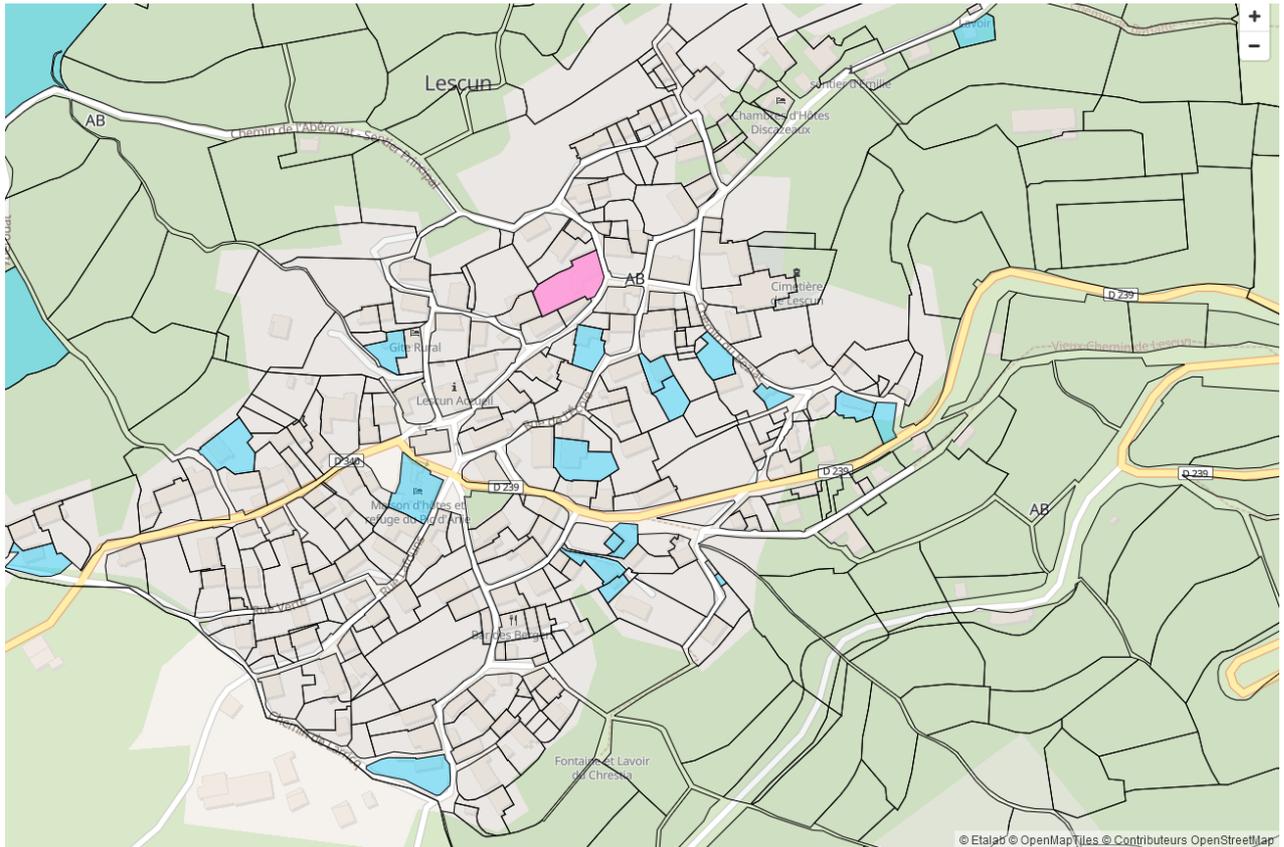
4. L'offre d'habitats

Du fait de son attrait touristique, la pression immobilière produit une hausse des prix du logement et modifie peu à peu le parc de logements sur la Commune.

En effet, le nombre de résidences secondaires est passé de 109 logements en 1982 à 277 en 2018, soit une augmentation de plus de 150 % en 36 ans. Aujourd'hui, la part des résidences secondaires et logements occasionnels représente près de 71,4% du parc total de logement (données INSEE).

Cette surreprésentation des résidences secondaires a pour effet de réduire l'accès au logement des actifs vivants sur la Commune comme les jeunes, les couples, avec ou sans enfants. Ainsi, la part des 25-39 ans célibataires sur la Commune est passée de 27,8% en 2008 à 6,3% en 2018. Dans le même temps, la part des résidents de la Commune ayant plus de 80 ans tourne autour de 36% de moyenne depuis 2008.

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.



Ainsi, sur les données disponibles depuis 2016, 14 maisons dans le village ont fait l'objet d'une cession. Le prix des maisons varie de 80 000 € à 300 000 €.

Seul un appartement a fait l'objet d'une vente, à 45 000 €, élément confirmant le peu de logement de ce type disponible sur le centre-bourg.

La commune subit ainsi les handicaps de sa notoriété avec un rare patrimoine à vendre. Lorsqu'il l'est, son prix surévalué exclut tous nouveaux accédants locaux cherchant un bien plus abordable. Les biens cédés sont pour l'essentiel des maisons, alors que des appartements en locatifs permettraient à la Commune d'accueillir de nouveaux habitants résidant de manière permanente sur la Commune grâce à une offre adaptée à la demande.

II – Perspectives en matière d'aménagement du territoire

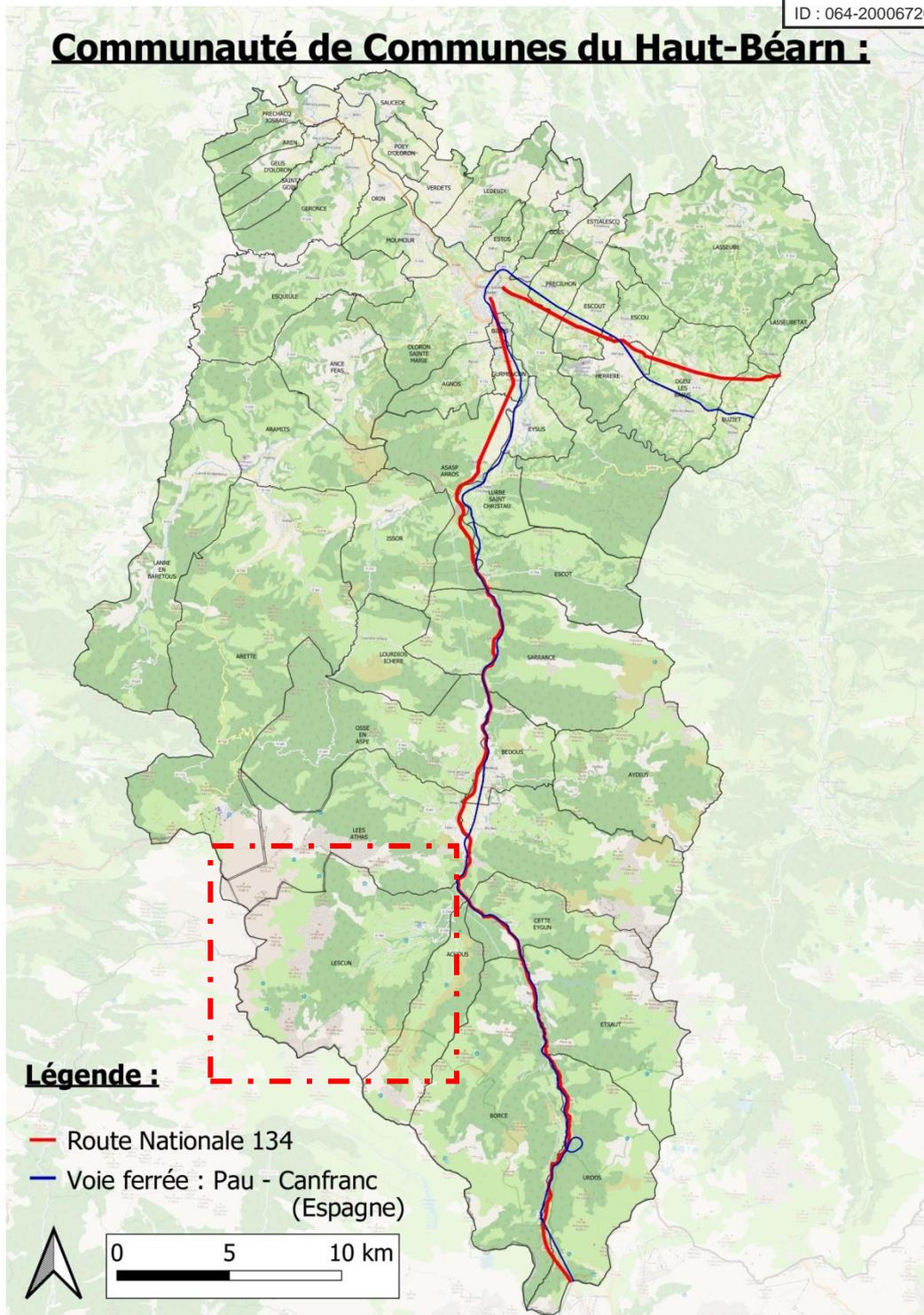
1. Situation administrative

Lescun fait partie du territoire de la Communauté de Communes du Haut-Béarn (CCHB) dont la ville principale est Oloron Sainte-Marie. L'intercommunalité compte aussi des polarités d'équilibre telles que Bedous, Ogeu-les-Bains, 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 90 minutes de Lescun.

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

Communauté de Communes du Haut-Béarn :



La Communauté de Communes du Haut-Béarn exerce un certain nombre de compétences liées à l'aménagement du territoire et à l'habitat. Son territoire est couvert partiellement par le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont Oloronais, dont sa révision portant sur l'ensemble de l'intercommunalité a été lancée le 6 juin 2019. Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a aussi été prescrit, le 17 juillet 2021.

2. Objectifs de développements urbains

La Commune de Lescun n'est couverte par aucun document d'urbanisme et est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Situé à plus de 900 mètres d'altitude, la Commune est composée d'un bourg, accessible par la route départementale 239, et compte ensuite un bâti diffus comprenant des granges, d'anciennes bordes réhabilitées en maisons d'habitations, ainsi que des bâtiments d'exploitations agricoles.

La Commune de Lescun connaît un fort attrait touristique du fait de sa localisation en haute montagne.

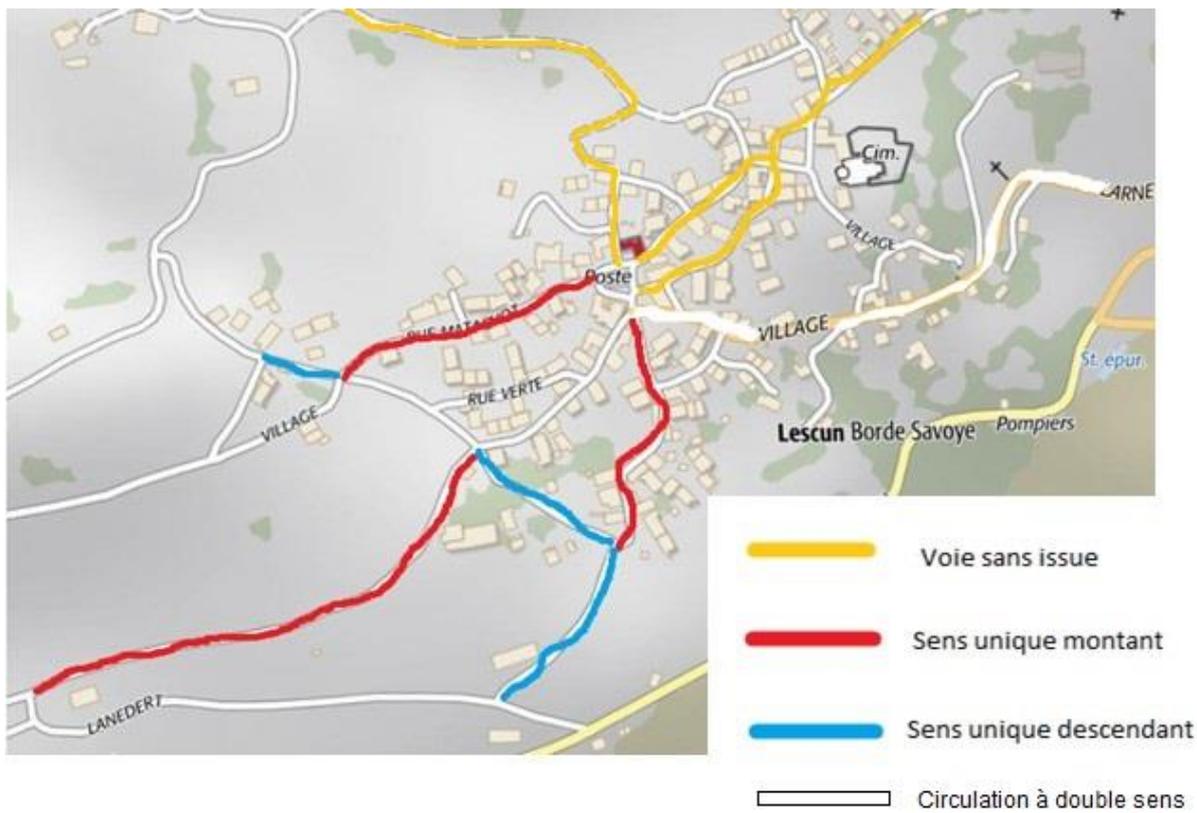
Doté de 34 hébergements touristiques déclarés pour 565 lits touristiques (chambres d'hôtes, gîtes d'étapes, meublés tourisme, camping), la commune a accueilli 17 578 nuitées en 2019. La fréquentation est particulièrement importante entre juin et septembre avec un pic autour de Noël.

La RD 239, seul accès direct au village, implique un transit important de touristes directement par le village, pour atteindre notamment les nombreux départs de randonnées comme le parking Napia ou l'Abérouat.

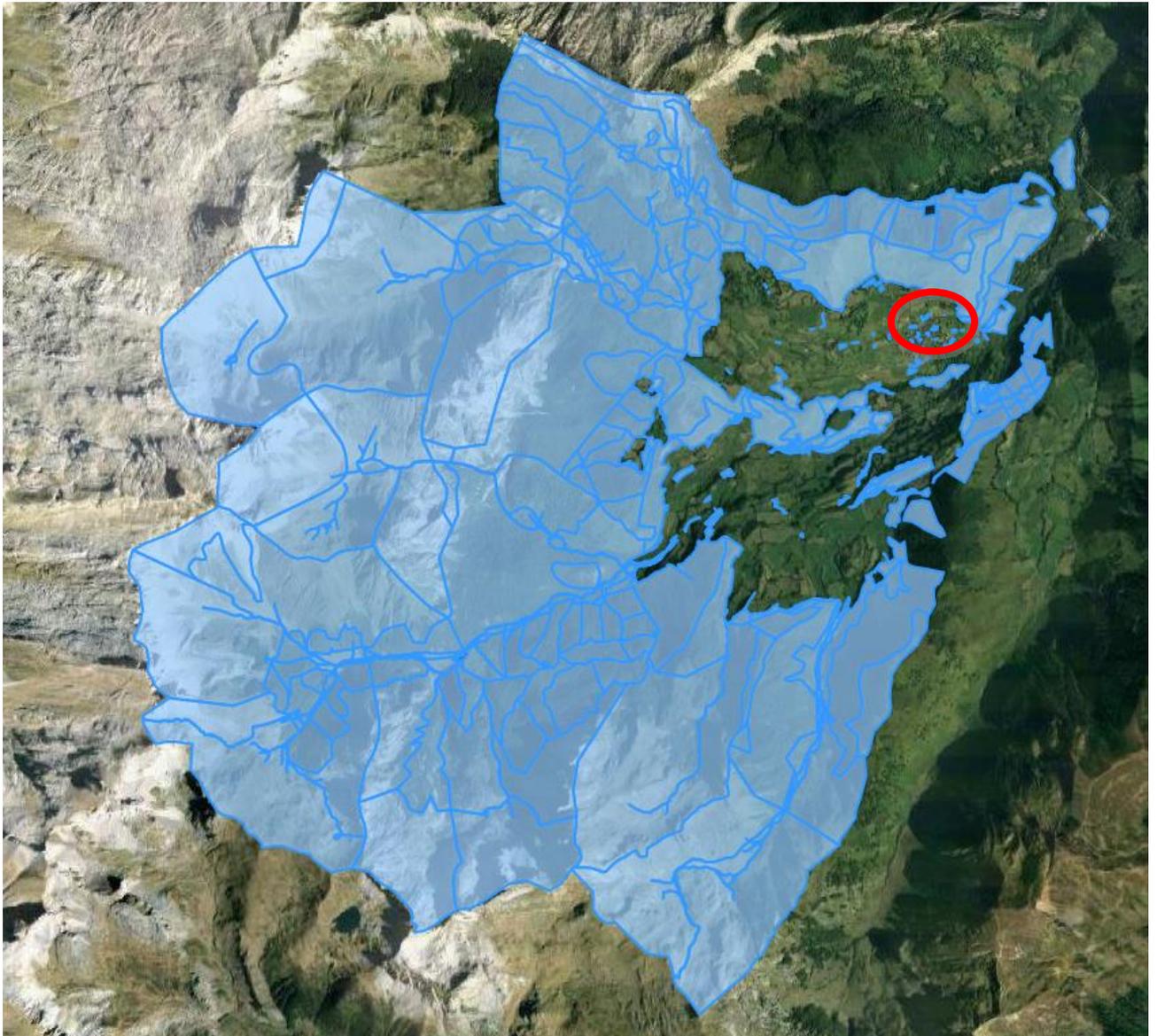
Cet afflux de véhicules apporte nombre de nuisances aux habitants du bourg car l'offre de stationnement est sous-dimensionnée par rapport aux besoins.



En matière de circulation, la Commune a mis en place un nouveau plan de circulation pour les mois de juillet et d'août afin de fluidifier la circulation et d'améliorer l'accès au centre-bourg et faciliter les départs en randonnées (voir ci-dessous).



L'essentiel du patrimoine foncier de la Commune est constitué de parcelles estives et des montagnes qui cernent le village (en bleu ci-dessous). Le cercle rouge localise le centre-bourg.



Foncier communal

On peut aussi constater que le foncier privé s'est constitué sur les zones relativement plates, destinées à l'agriculture.

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



Foncier communal en centre-bourg

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

Au travers de ce projet urbain, il s'agit pour la Commune de proposer des prix de logement accessibles afin de favoriser l'accession, notamment sociale, et maîtrisée à la propriété. Il s'agit également de concevoir des programmes immobiliers proposant mixité fonctionnelle et sociale.

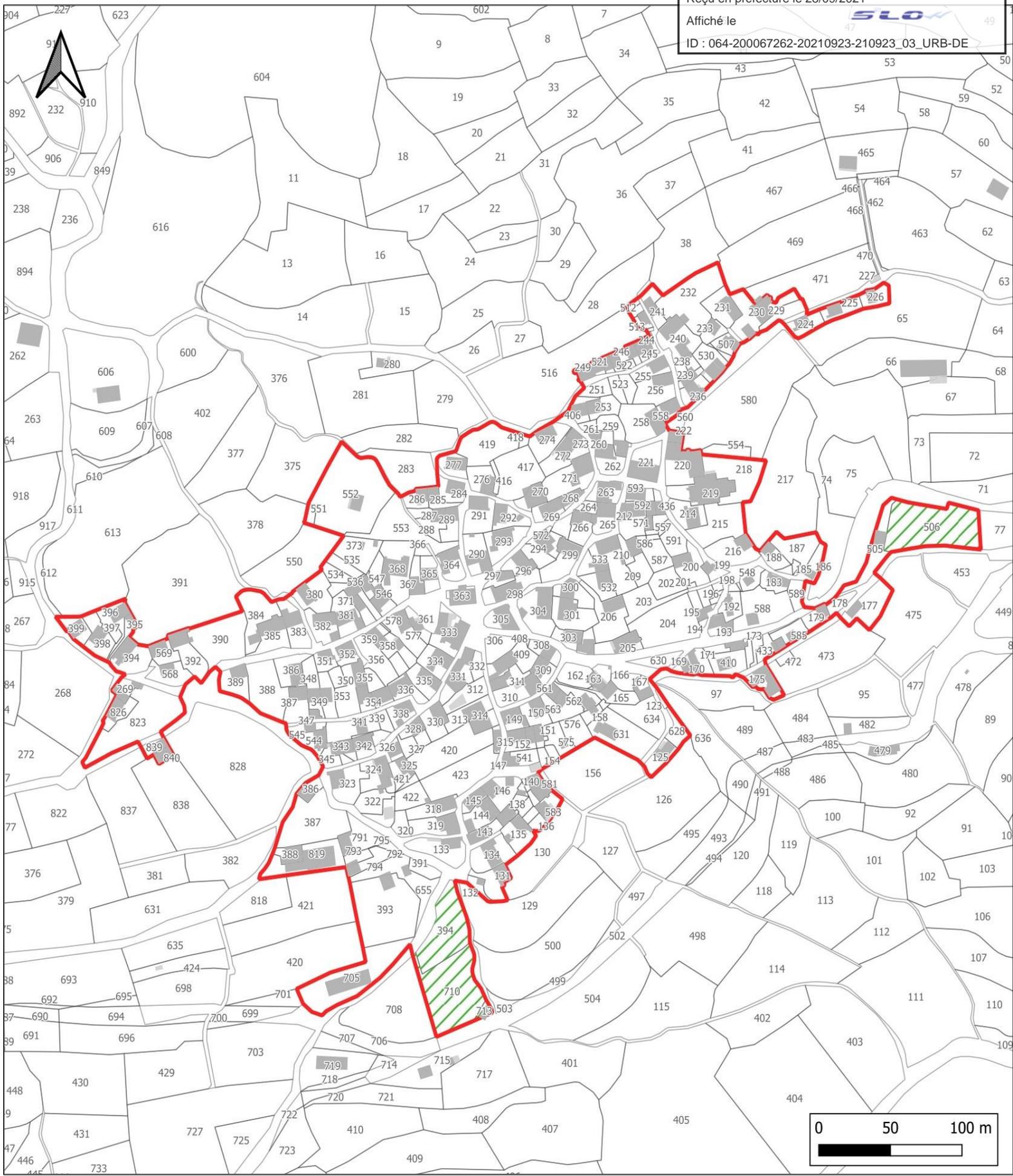
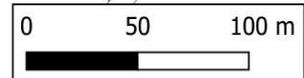
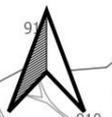
La Zone d'Aménagement Différée (ZAD), dont la création relève de la compétence de l'EPCI à fiscalité propre ayant les compétences en matière de plan local d'urbanisme, permet d'instaurer un droit de préemption dont le titulaire peut user afin de se porter acquéreur prioritaire de biens en voie d'aliénation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

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

III - Description de la ZAD de Lescun

Le périmètre de la ZAD Lescun portera sur la totalité des parcelles composant le centre-bourg ainsi que sur les parcelles AB 506, E 394 et E 710, destinées à l'aménagement d'aires de stationnement pour les touristes.

Ces parcelles sont pour l'essentiel urbanisées ou à vocation d'accueillir du bâti en densification. Les parcelles citées ci-dessus sont situées en extension immédiate du bourg. Lors de leurs aménagements en aires de stationnement, elles seront alors intégrées dans l'enveloppe urbaine (voir plan ci-dessous).



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 9,4761 hectares.

Ainsi, la Commune de Lescun pourra contrôler l'organisation de son centre-bourg, et permettre la réalisation d'un projet urbain en intégrant les objectifs de politique de l'habitat, commerciale et de stationnement.

V - Etat Parcellaire

Parcelles (section/numéro parcelle et quartier)		Surface (en m ²)
0E0386	LANEDERT	161
0E0387	LANEDERT	1230
0E0388	LANEDERT	189
0E0391	LANEDERT	160
0E0393	LANEDERT	1680
0E0394	LANEDERT	1210
0E0655	LANEDERT	353
0E0705	LANEDERT	1510
0E0710	LANEDERT	1794
0E0791	LANEDERT	463
0E0792	LANEDERT	52
0E0793	LANEDERT	140
0E0794	LANEDERT	228
0E0795	LANEDERT	4
0E0819	LANEDERT	814
0E0823	LAMERLE	1503
0E0826	LAMERLE	333
0E0839	LANEDERT	141
0E0840	LANEDERT	87
AB0125	CHRESTIA	278
AB0131	VILLAGE	365
AB0132	VILLAGE	120
AB0133	VILLAGE	537
AB0134	VILLAGE	528
AB0135	VILLAGE	377
AB0136	VILLAGE	92
AB0137	VILLAGE	63
AB0138	VILLAGE	78
AB0140	VILLAGE	91
AB0142	VILLAGE	112
AB0143	VILLAGE	198

AB0144	VILLAGE	350
AB0145	VILLAGE	152
AB0146	VILLAGE	415
AB0147	VILLAGE	43
AB0149	VILLAGE	200
AB0150	VILLAGE	293
AB0151	VILLAGE	90
AB0152	VILLAGE	90
AB0153	VILLAGE	38
AB0154	VILLAGE	85
AB0155	VILLAGE	76
AB0158	VILLAGE	110
AB0161	VILLAGE	235
AB0162	VILLAGE	302
AB0163	VILLAGE	49
AB0164	VILLAGE	164
AB0165	VILLAGE	318
AB0166	VILLAGE	200
AB0167	SARRON	147
AB0169	VILLAGE	90
AB0170	VILLAGE	52
AB0171	VILLAGE	205
AB0172	VILLAGE	67
AB0173	VILLAGE	8
AB0175	VILLAGE	308
AB0177	VILLAGE	580
AB0178	VILLAGE	163
AB0179	VILLAGE	200
AB0183	VILLAGE	213
AB0184	VILLAGE	40
AB0185	VILLAGE	33
AB0186	VILLAGE	215
AB0187	VILLAGE	513
AB0188	VILLAGE	222
AB0192	VILLAGE	240
AB0193	VILLAGE	197
AB0194	VILLAGE	25
AB0195	VILLAGE	170
AB0196	VILLAGE	27
AB0197	VILLAGE	135
AB0198	VILLAGE	45
AB0199	VILLAGE	130
AB0200	VILLAGE	448
AB0201	VILLAGE	21
AB0202	VILLAGE	375

AB0203	VILLAGE	467
AB0204	VILLAGE	1128
AB0205	VILLAGE	322
AB0206	VILLAGE	665
AB0208	VILLAGE	618
AB0209	VILLAGE	252
AB0210	VILLAGE	203
AB0212	VILLAGE	435
AB0214	VILLAGE	390
AB0215	VILLAGE	778
AB0216	VILLAGE	550
AB0218	VILLAGE	865
AB0219	VILLAGE	650
AB0220	VILLAGE	615
AB0221	VILLAGE	478
AB0222	VILLAGE	72
AB0224	VILLAGE	277
AB0225	VILLAGE	280
AB0226	VILLAGE	253
AB0229	VILLAGE	250
AB0230	VILLAGE	750
AB0231	VILLAGE	430
AB0232	VILLAGE	1148
AB0233	VILLAGE	193
AB0236	VILLAGE	238
AB0237	VILLAGE	88
AB0238	VILLAGE	110
AB0239	VILLAGE	75
AB0240	VILLAGE	565
AB0241	VILLAGE	248
AB0244	VILLAGE	108
AB0245	VILLAGE	84
AB0246	VILLAGE	145
AB0247	VILLAGE	46
AB0249	VILLAGE	180
AB0251	VILLAGE	196
AB0253	VILLAGE	280
AB0255	VILLAGE	257
AB0256	VILLAGE	485
AB0258	VILLAGE	660
AB0259	VILLAGE	342
AB0260	VILLAGE	78
AB0261	VILLAGE	45
AB0262	VILLAGE	348
AB0263	VILLAGE	297

AB0264	VILLAGE	98
AB0265	VILLAGE	287
AB0266	VILLAGE	303
AB0267	VILLAGE	147
AB0268	VILLAGE	123
AB0269	VILLAGE	241
AB0270	VILLAGE	240
AB0271	VILLAGE	660
AB0272	VILLAGE	437
AB0273	VILLAGE	100
AB0274	VILLAGE	440
AB0276	VILLAGE	333
AB0277	VILLAGE	287
AB0284	VILLAGE	285
AB0285	VILLAGE	165
AB0286	VILLAGE	205
AB0287	VILLAGE	100
AB0288	VILLAGE	268
AB0289	VILLAGE	225
AB0290	VILLAGE	429
AB0291	VILLAGE	468
AB0292	VILLAGE	320
AB0293	VILLAGE	467
AB0294	VILLAGE	265
AB0295	VILLAGE	193
AB0296	VILLAGE	235
AB0297	VILLAGE	152
AB0298	VILLAGE	435
AB0299	VILLAGE	463
AB0300	VILLAGE	322
AB0301	VILLAGE	538
AB0302	VILLAGE	162
AB0303	VILLAGE	218
AB0304	VILLAGE	640
AB0305	VILLAGE	282
AB0306	VILLAGE	300
AB0308	VILLAGE	218
AB0309	VILLAGE	202
AB0310	VILLAGE	408
AB0311	VILLAGE	225
AB0312	VILLAGE	362
AB0313	VILLAGE	365
AB0314	VILLAGE	204
AB0315	VILLAGE	97
AB0318	VILLAGE	345

AB0319	VILLAGE	412
AB0320	VILLAGE	175
AB0321	VILLAGE	213
AB0322	VILLAGE	315
AB0323	VILLAGE	485
AB0324	VILLAGE	435
AB0325	VILLAGE	240
AB0326	VILLAGE	112
AB0327	VILLAGE	137
AB0328	VILLAGE	139
AB0329	VILLAGE	88
AB0330	VILLAGE	340
AB0331	VILLAGE	422
AB0332	VILLAGE	138
AB0333	VILLAGE	565
AB0334	VILLAGE	342
AB0335	VILLAGE	325
AB0336	VILLAGE	285
AB0337	VILLAGE	153
AB0338	VILLAGE	244
AB0339	VILLAGE	111
AB0340	VILLAGE	83
AB0341	VILLAGE	447
AB0342	VILLAGE	218
AB0343	VILLAGE	104
AB0344	VILLAGE	88
AB0345	VILLAGE	175
AB0347	VILLAGE	46
AB0348	VILLAGE	340
AB0349	VILLAGE	293
AB0350	VILLAGE	120
AB0351	VILLAGE	192
AB0352	VILLAGE	185
AB0353	VILLAGE	548
AB0354	VILLAGE	162
AB0355	VILLAGE	135
AB0356	VILLAGE	457
AB0357	VILLAGE	114
AB0358	VILLAGE	318
AB0359	VILLAGE	100
AB0361	VILLAGE	170
AB0363	VILLAGE	225
AB0364	VILLAGE	312
AB0365	VILLAGE	265
AB0366	VILLAGE	72

AB0367	VILLAGE	203
AB0368	VILLAGE	810
AB0370	VILLAGE	149
AB0371	VILLAGE	290
AB0373	VILLAGE	540
AB0380	VILLAGE	527
AB0381	VILLAGE	448
AB0382	VILLAGE	400
AB0383	VILLAGE	437
AB0384	VILLAGE	665
AB0385	VILLAGE	430
AB0386	VILLAGE	403
AB0387	VILLAGE	352
AB0388	VILLAGE	860
AB0389	VILLAGE	378
AB0390	VILLAGE	1050
AB0392	VILLAGE	447
AB0394	VILLAGE	497
AB0395	VILLAGE	128
AB0396	VILLAGE	342
AB0397	VILLAGE	59
AB0398	VILLAGE	412
AB0399	VILLAGE	273
AB0406	VILLAGE	213
AB0407	VILLAGE	82
AB0408	VILLAGE	12
AB0409	VILLAGE	458
AB0410	VILLAGE	399
AB0411	VILLAGE	82
AB0413	VILLAGE	28
AB0416	VILLAGE	66
AB0417	VILLAGE	884
AB0418	VILLAGE	54
AB0419	VILLAGE	846
AB0420	VILLAGE	1058
AB0421	VILLAGE	55
AB0422	VILLAGE	322
AB0423	VILLAGE	983
AB0432	VILLAGE	94
AB0433	VILLAGE	89
AB0434	VILLAGE	173
AB0436	VILLAGE	93
AB0439	VILLAGE	42
AB0505	LARNET	535
AB0507	VILLAGE	191

AB0508	VILLAGE	7
AB0511	VILLAGE	44
AB0512	VILLAGE	45
AB0513	VILLAGE	64
AB0514	VILLAGE	10
AB0515	VILLAGE	38
AB0521	VILLAGE	74
AB0522	VILLAGE	80
AB0523	VILLAGE	147
AB0524	VILLAGE	145
AB0525	VILLAGE	42
AB0526	VILLAGE	73
AB0530	VILLAGE	378
AB0531	VILLAGE	39
AB0532	VILLAGE	307
AB0533	VILLAGE	200
AB0534	VILLAGE	170
AB0535	VILLAGE	200
AB0536	VILLAGE	17
AB0537	VILLAGE	110
AB0540	VILLAGE	201
AB0541	VILLAGE	201
AB0544	VILLAGE	252
AB0545	VILLAGE	150
AB0546	VILLAGE	378
AB0547	VILLAGE	9
AB0548	VILLAGE	182
AB0551	VILLAGE	87
AB0552	VILLAGE	2271
AB0553	VILLAGE	936
AB0556	VILLAGE	30
AB0557	VILLAGE	77
AB0558	VILLAGE	166
AB0560	VILLAGE	3
AB0561	VILLAGE	60
AB0562	VILLAGE	318
AB0563	VILLAGE	84
AB0568	VILLAGE	379
AB0569	VILLAGE	247
AB0571	VILLAGE	6
AB0572	VILLAGE	16
AB0573	VILLAGE	11
AB0574	VILLAGE	40
AB0575	VILLAGE	299
AB0576	VILLAGE	305

AB0577	VILLAGE	432
AB0578	VILLAGE	13
AB0581	VILLAGE	123
AB0582	VILLAGE	50
AB0583	VILLAGE	192
AB0584	VILLAGE	13
AB0585	VILLAGE	249
AB0586	VILLAGE	27
AB0587	VILLAGE	363
AB0588	VILLAGE	780
AB0589	VILLAGE	258
AB0590	VILLAGE	35
AB0591	VILLAGE	285
AB0592	VILLAGE	70
AB0593	VILLAGE	164
AB0630	VILLAGE	229
AB0631	CHRESTIA	892
AB0634	CHRESTIA	571
AB0637	CHRESTIA	22
AB0638	CHRESTIA	200
AB0640	CHRESTIA	18

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 de Lescun sur le projet de ZAD en date du 15 septembre 2021 avant approbation par le conseil communautaire de la CCHB.

DEPARTEMENT DES
PYRENEES ATLANTIQUES

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LESCUN**

Nombre de membres en exercice : 10
Présents : 8
Date convocation : 10/09/2021
Date affichage : 16/09/2021
Votants : 9
Procurations : 1
Pour : 9 Contre : 0
Abstention : 0

L'an deux mil vingt-et-un et le 15 septembre, le Conseil Municipal de la commune de Lescun, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme Danielle GAY, Maire.

Présents : Vincent METZGER, Marlène CAUSSANEL, Jacqueline LARRIEU, Patrick DRILHOLE, Maud POMPIGNAC, Mégane RACHOU, Danielle GAY, Françoise ASSERQUET

Absents : Hélène LOPEZ

Procurations : Patrick RACHOU

Secrétaire de séance : Françoise ASSERQUET

2021-S09-D01 Objet : Autorisation de création d'une zone d'aménagement différé sur le centre-bourg par la Communauté de Communes du Haut-Béarn

Pour répondre à l'objectif de doter la Commune de Lescun d'un outil permettant de mettre en place son projet urbain, le conseil municipal a prescrit par délibération en date du 13 août 2020 la création d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) sur son centre-bourg.

Pour rappel, la Commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et ne disposera d'aucun document d'urbanisme avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Haut-Béarn, prévu pour 2025.

La ZAD est en effet 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.

La ZAD de Lescun 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 ;
- Développer l'offre commerciale et artisanale par une offre de locaux adaptés ;
- Créer des espaces de stationnement dans la périphérie immédiate du bourg pour absorber les fortes affluences touristiques estivales et résoudre les problèmes d'accès en cas de neige.

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 pourra être préempté à la valeur qu'il a au moment de la création de la ZAD, soit en l'occurrence le 23 septembre 2021.

En effet, en cas de fixation judiciaire du prix 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.

L'instauration d'un périmètre de ZAD est à l'initiative de l'EPCI compétent en matière de droit de préemption urbain, en l'occurrence la communauté de Communes du Haut-Béarn. Au terme d'échanges entre la Commune et l'intercommunalité, cette dernière a pris la maîtrise d'ouvrage de la procédure d'élaboration de cette ZAD.

Le projet de ZAD tel qu'annexé à la présente délibération est prévu à l'approbation du conseil communautaire du 23 septembre 2021. Cette approbation communautaire est subordonnée à un avis favorable du conseil municipal.

Dès approbation de la ZAD, la CCHB, titulaire du droit de préemption urbain, déléguera l'exercice de ce droit à la Commune de Lescun.

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L212-1 et suivants et R.212-1 et suivant relatifs au droit de préemption dans les Zones d'Aménagement Différées,

VU le code des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2122-22 15° relatif à l'exercice du droit de préemption du maire par délégation de son conseil municipal,

CONSIDÉRANT que si, conformément à l'article L 212-1, 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,

Le Conseil Municipal :

DONNE un avis favorable au projet de création de Zone d'Aménagement Différée tel qu'annexé à la délibération en vue de son approbation par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Haut-Béarn,

AUTORISE la Maire à notifier la présente délibération à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Haut-Béarn.

Fait et voté à Lescun, le 15 septembre 2021.

La Maire
Danielle GAY

64430