Commune de IDAUX MENDY

Communauté d'Agglomération Pays Basque

Rapport de présentation

Création de la
Zone d'Aménagement Différé de « l'ECOLE »

JANVIER 2020

Introduction

Soucieuse de conforter la centralité du secteur administratif constitué autour de la Mairie et de l'Ecole publique, la commune d'IDAUX MENDY, après avoir mis en œuvre une carte communale au cours des années antérieures, souhaite désormais engager une politique foncière volontariste lui permettant de favoriser le développement d'une offre résidentielle, de commerces et de services adaptée aux besoins de ses habitants.

Conformément aux principes de rationalisation des consommations foncières et de préservation des espaces agricoles, la commune souhaite par ailleurs contenir l'extension urbaine en se dotant d'un outil foncier lui permettant d'intervenir en régulation ou en acquisition, le cas échéant.

Le présent rapport a pour objectifs :

- d'exposer la motivation de la demande de création de la ZAD,
- de préciser le périmètre de la ZAD,
- de désigner le titulaire du droit de préemption.

Fondements juridiques

Le Code de l'Urbanisme

Le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L. 210-1, permet la création d'une zone d'aménagement différé répondant aux objectifs de l'article L. 300-1 dudit code :

- Soit pour réaliser dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 et notamment :
  - mettre en œuvre « un projet urbain »,
  - organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
  - réaliser des équipements collectifs,
  - (…)
- Soit pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

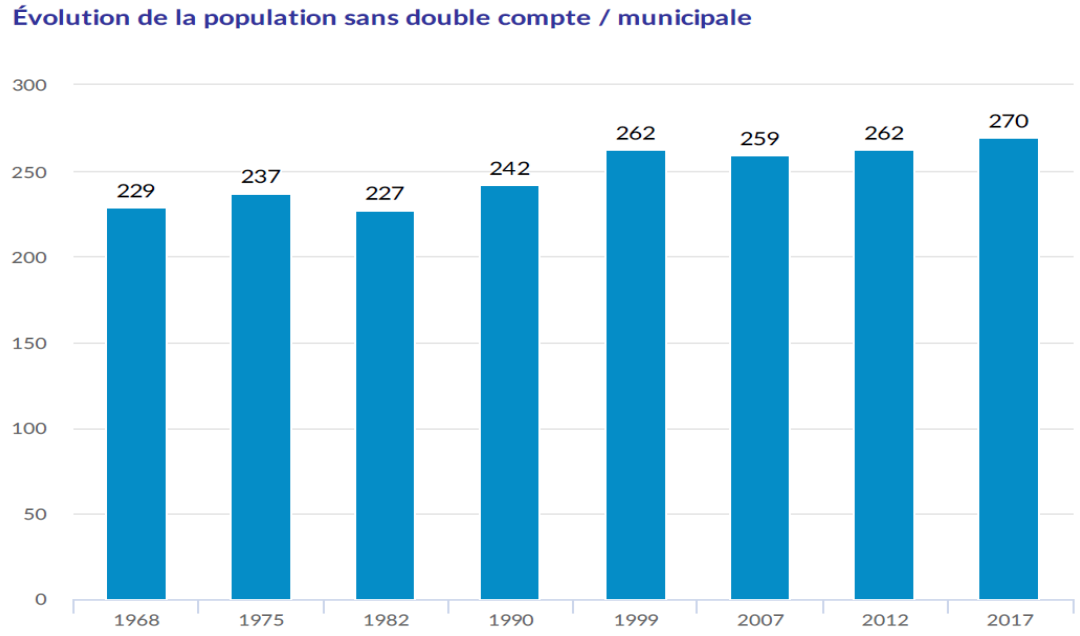
Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, la procédure de création de ZAD relève des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de PLU, par délibération motivée de son organe délibérant.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque est ainsi compétente pour créer la ZAD. Comme le prévoit l'article L 212-1 du Code de l'urbanisme, l'avis de la commune est requis avant la délibération de création que prendra l'Agglomération.

ELEMENTS DE CONTEXTE

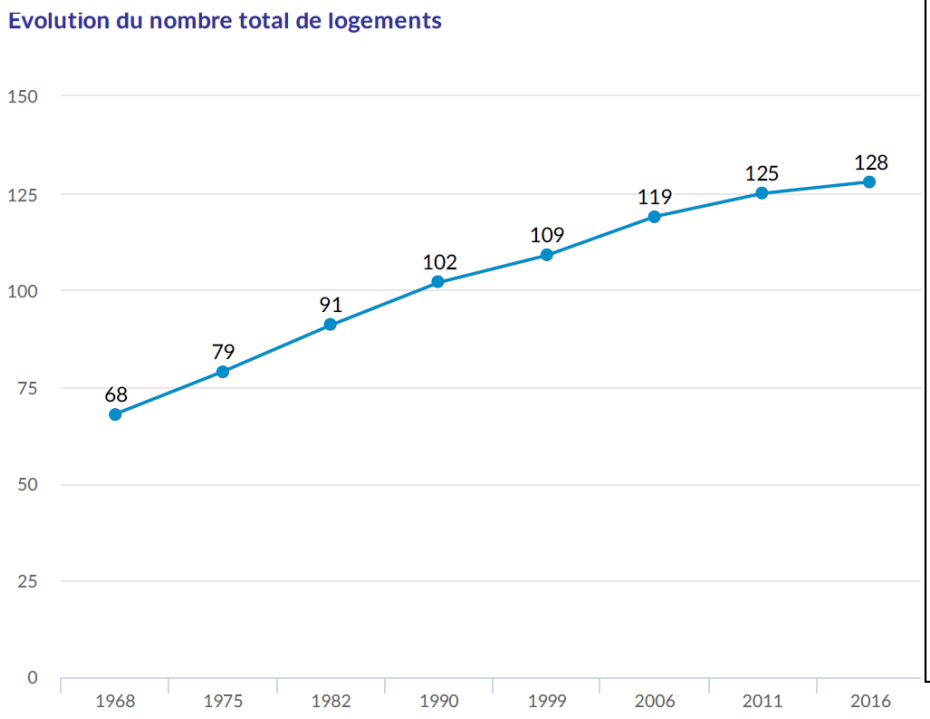
IDAUX MENDY est une petite commune de SOULE de 270 habitants située à moins de 10 kms de Mauléon. Facilement accessible par les routes départementales 918 et 147, la commune connait depuis 35 ans un léger développement démographique qu'il conviendrait de conforter par une nouvelle offre de logements, notamment en accession maitrisée

Une dynamique démographique à relancer



Source : INSEE | Recensement

Un parc de logements en légère augmentation



La progression du parc de logements, bien que limitée, est néanmoins régulière et est le fait exclusif d'initiatives privées.

95 % de ce parc est constitué de maisons individuelles

Le marché immobilier est quant à lui très peu dynamique avec moins d'une vente en moyenne annuelle au cours des 10 dernières années.

Le secteur de « l' ECOLE », une centralité en voie de renforcement

Le secteur de « l'ECOLE » de la commune s'affirme comme un lieu de centralité administrative clairement identifié dans le territoire communal.

Situé entre IDAUX et MENDY, ce secteur accueille la Mairie ainsi que l'école du village. Il se caractérise par la présence d'éléments de paysage bâtis et non bâtis

Motivation de la création de la Zone d'Aménagement Différé de « l'Ecole »

La volonté de la commune d'IDAUX MENDY est de développer cette centralité en proposant une offre de logements de services et de commerces venant s'agréger aux parties bâties de ce secteur.

Pour y parvenir la commune souhaite s'affranchir de la seule initiative privée en adoptant une posture proactive d'intervention foncière lui permettant de maitriser à court moyen et long termes la nature de l'offre destinée à l'installation de nouveaux ménages.

Le principe de concentration de l'urbanisation dans un secteur desservi par l'assainissement collectif doit par ailleurs contribuer au maintien des espaces agricoles et naturels périphériques.

A travers les acquisitions foncières qu'elles entend réaliser, notamment via l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, la commune souhaite développer une offre résidentielle permettant notamment aux jeunes ménages d'engager leurs parcours résidentiels. Pour ce faire, la

diversification de l'offre sera recherchée afin de s'adapter aux exigences financières et aux situations des ménages locaux. La mixité des formes urbaines favorisera une gestion rationnelle des ressources foncières de la commune.

Pour mener à bien son projet, la commune veut se rendre maitre du foncier et souhaite donc qu'une instaurer une Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre présenté ci-après.

Périmètre de la ZAD de « l'ECOLE »

Le périmètre de la ZAD est délimité sur le plan ci-dessous :

Ce périmètre correspond à une partie de la zone constructible de carte communale.

Titulaire du droit de préemption

La commune de IDAUX MENDY sera titulaire du droit de préemption, à compter du caractère exécutoire de la délibération de création de la ZAD, pendant une période de six (6) années renouvelables.

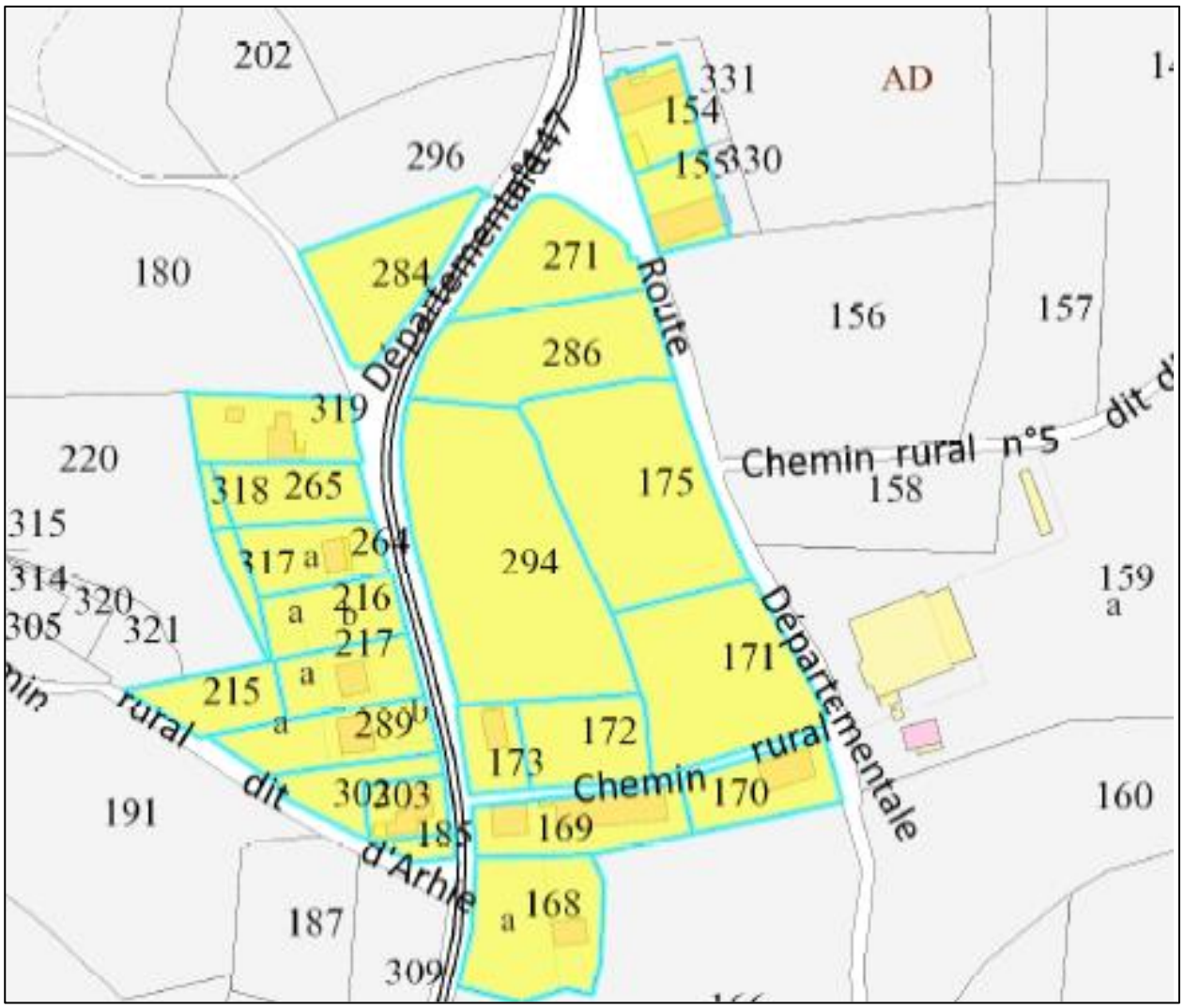
Tableau des parcelles

Ce tableau identifie l'ensemble des parcelles concernées par le périmètre de ZAD.

Identifiant de Parcelle	Adresse Cadastre	Surface
64268000AD0154	ELGARASTOY	1035
64268000AD0155	ELGARASTOY	905
64268000AD0168	ELGARASTOY	2510
64268000AD0169	ELGARASTOY	1660
64268000AD0170	ELGARASTOY	1215
64268000AD0171	ELGARASTOY	3640
64268000AD0172	ELGARASTOY	1475
64268000AD0173	ELGARASTOY	730
64268000AD0175	ELGARASTOY	4420
64268000AD0185	ELGARASTOY	210
64268000AD0215	ELGARASTOY	1023
64268000AD0216	ELGARASTOY	1200
64268000AD0217	ELGARASTOY	1200
64268000AD0264	ELGARASTOY	1201
64268000AD0265	ELGARASTOY	1200
64268000AD0271	ELGARASTOY	1883
64268000AD0284	ELGARASTOY	2106
64268000AD0286	ELGARASTOY	2841
64268000AD0289	ELGARASTOY	1469
64268000AD0294	ELGARASTOY	6585
64268000AD0302	ELGARASTOY	823
64268000AD0303	ELGARASTOY	684
64268000AD0317	ELGARASTOY	312
64268000AD0318	ELGARASTOY	151
64268000AD0319	ELGARASTOY	1486
SURFACE TOTALE		**41 964**

Commune de IDAUX MENDY

Communauté d'Agglomération Pays Basque

Plan de périmètre

Création de la Zone d'Aménagement Différée de « l' ECOLE »