

5. ANNEXES

5.2 Autres annexes

5.2.3 Plans des Périmètres des zones de préemption

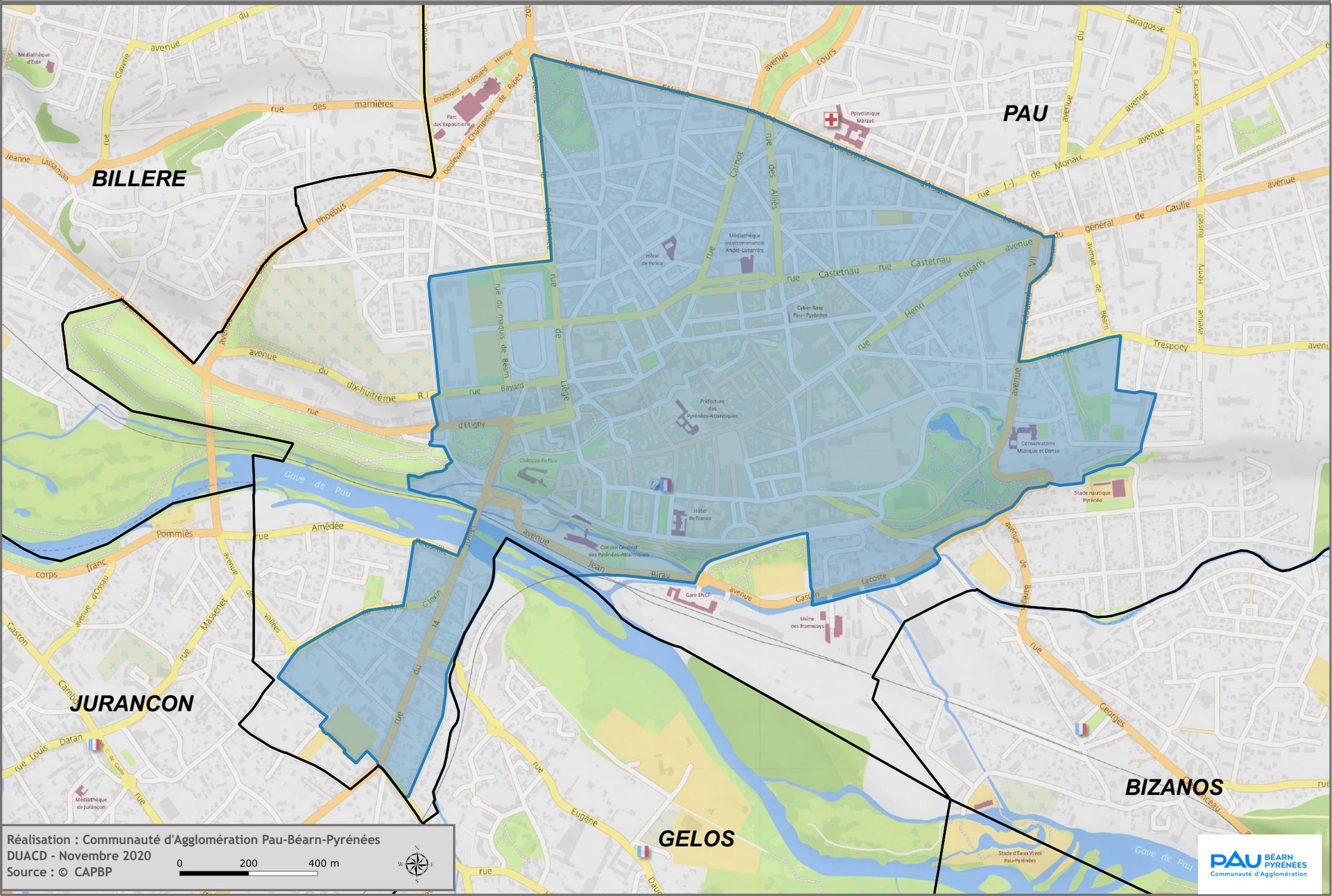
Plan des périmètres de zones de préemption :

Les périmètres d'application du droit de préemption concernent :

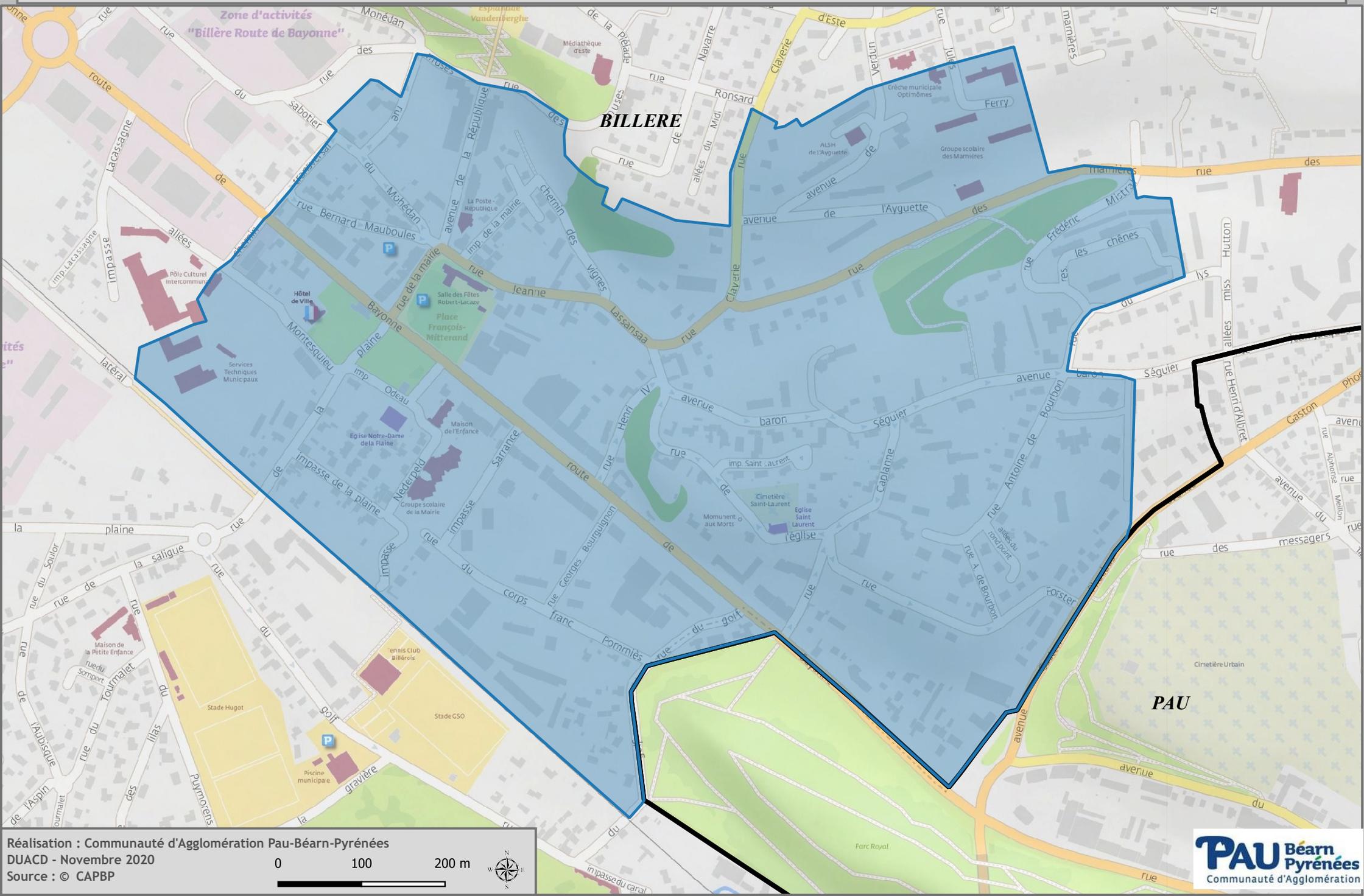
- le **droit de préemption urbain simple** (DPU) , délégué à la commune, qui s'applique sur les zones U et AU du PLUi hors périmètres des DPU renforcés, des DPU communautaires et de la Zone d'aménagement différé intercommunal « Rives du Gave » ;
- le **droit de préemption urbain renforcé** (DPUR), délégué à la SIAB (Société immobilière et d'aménagement du Béarn), qui concerne les centres villes de Pau, Billère, Bizanos, Gan, Gelos, Jurançon ;
- le **droit de préemption urbain communautaire** (DPUR), délégué à la Communauté d'agglomération Pau-Béarn-Pyrénées, qui concerne les Zones d'activités économiques de la CAPBP et les emplacements réservés situés le long des voiries communautaires ;
- le **droit de préemption instauré dans la Zone d'Aménagement Différé communautaire**, délégué à l'Etablissement Foncier Local Béarn ;
- le **droit de préemption applicable dans les Espaces Naturels Sensibles** (ENS) du département des Pyrénées-Atlantiques ;

- le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux sur le centre ville de Pau.

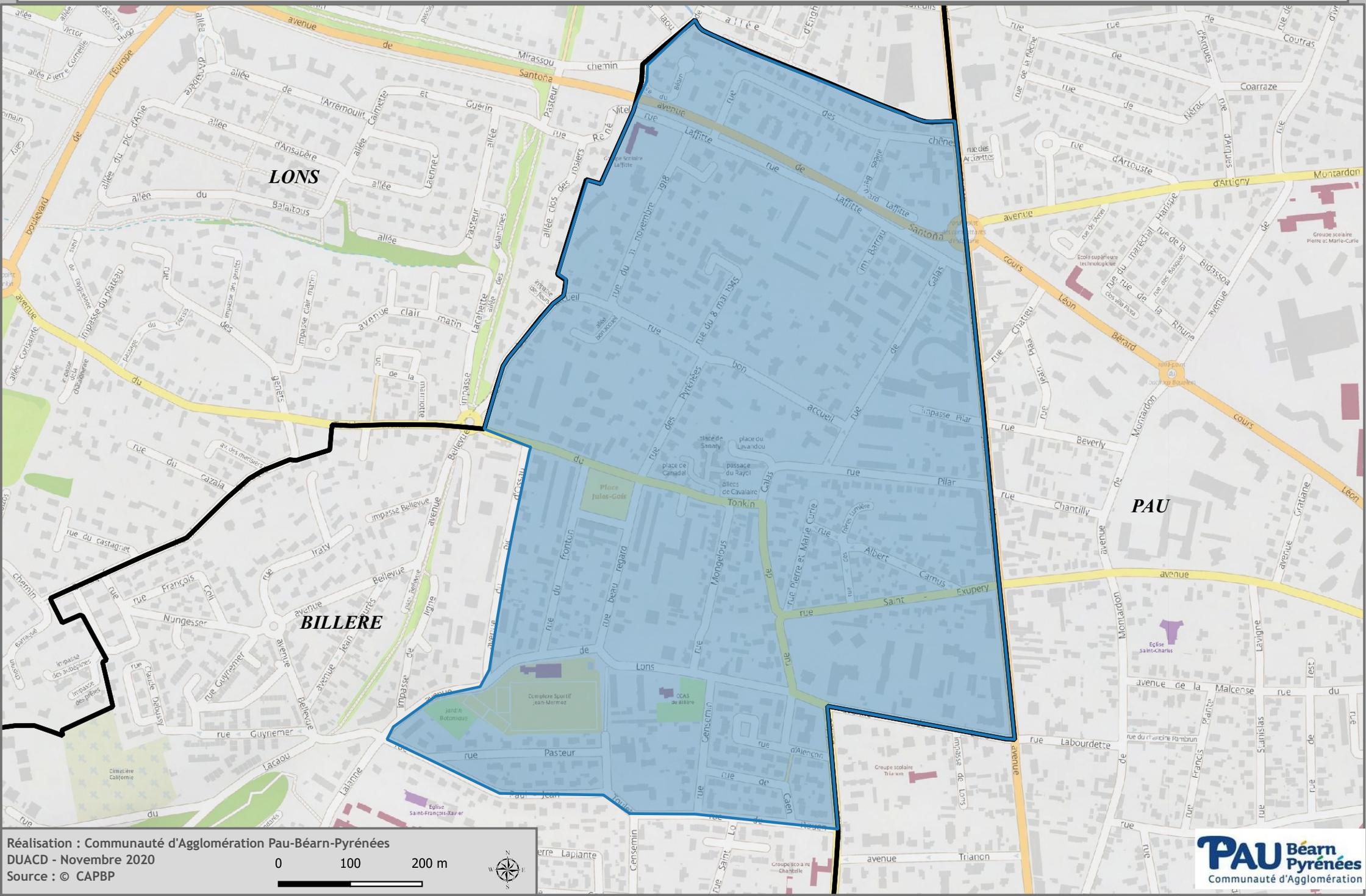
Élargissement du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Pau - Délégation à la SIAB



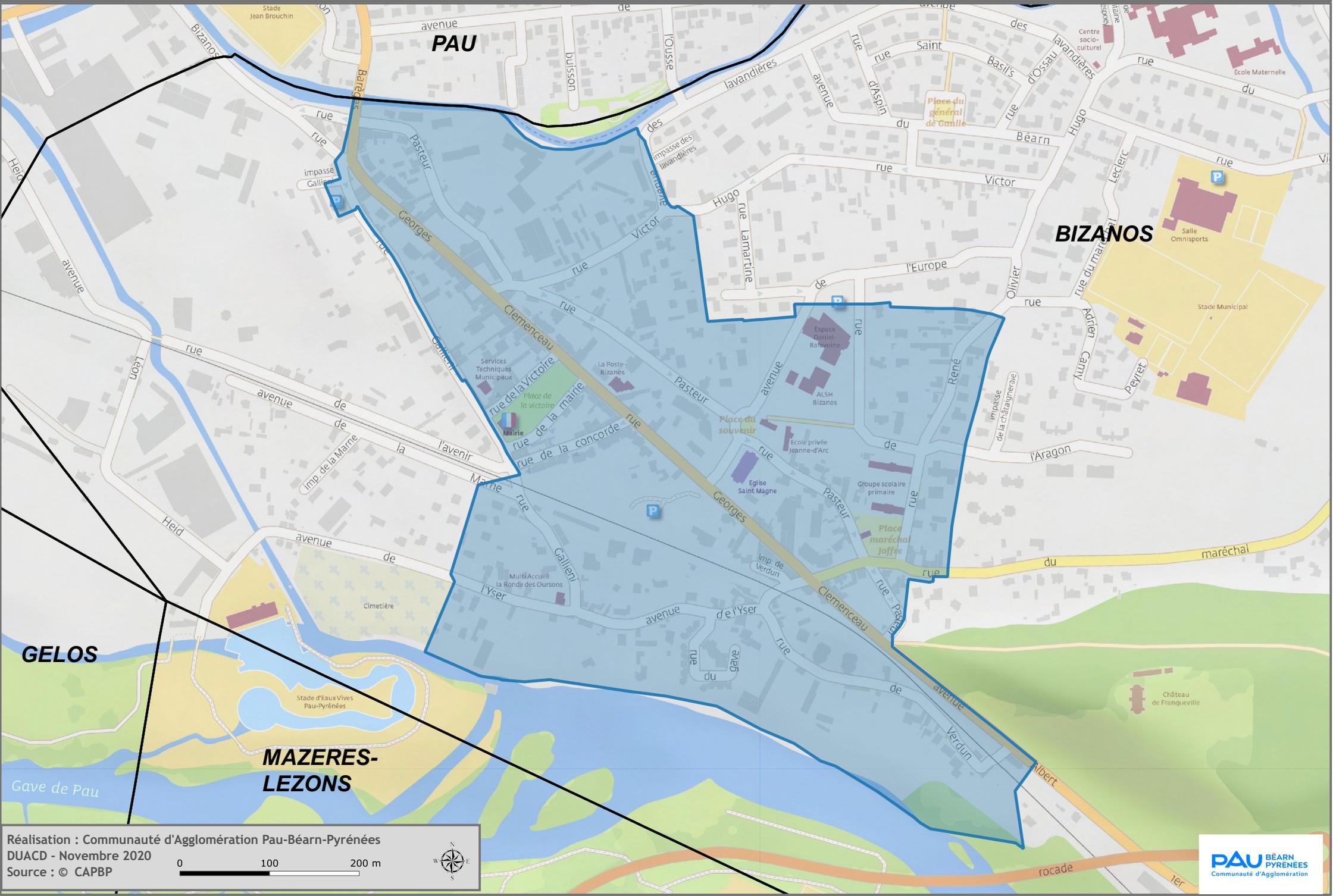
Périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Billère (partie sud)



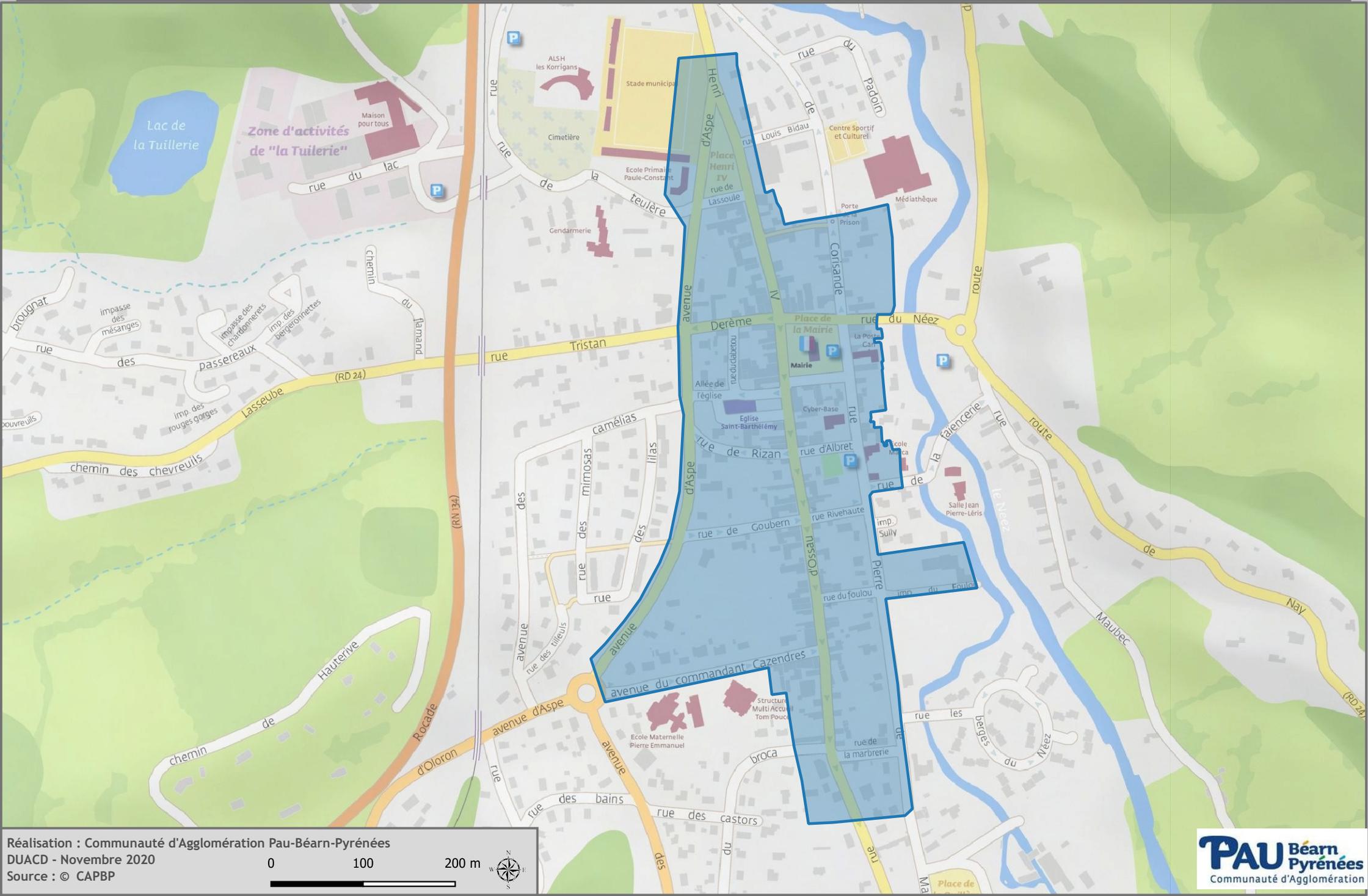
Périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Billère (partie nord)



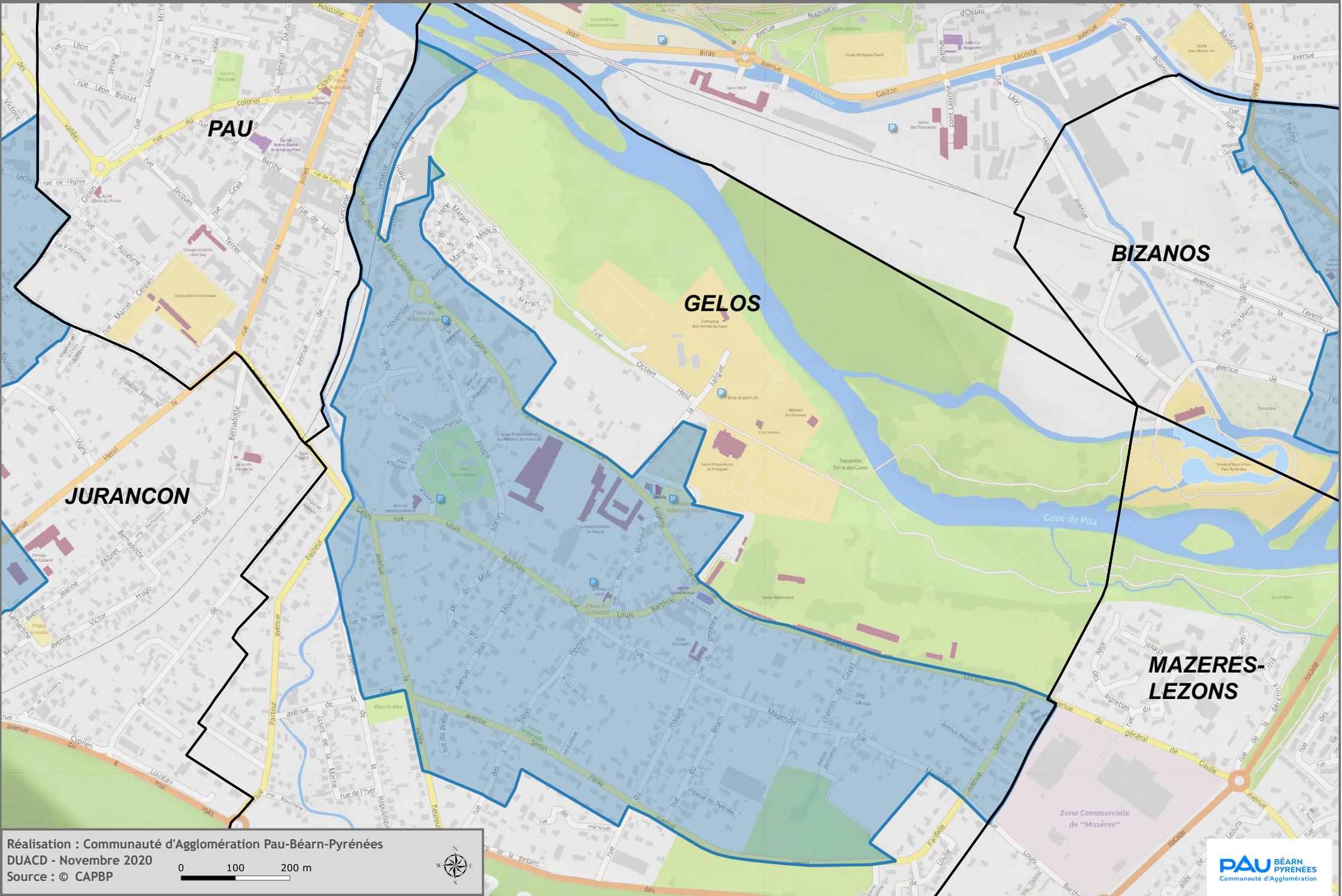
Périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Bizanos



Périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Gan



Périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Gelos



PAU

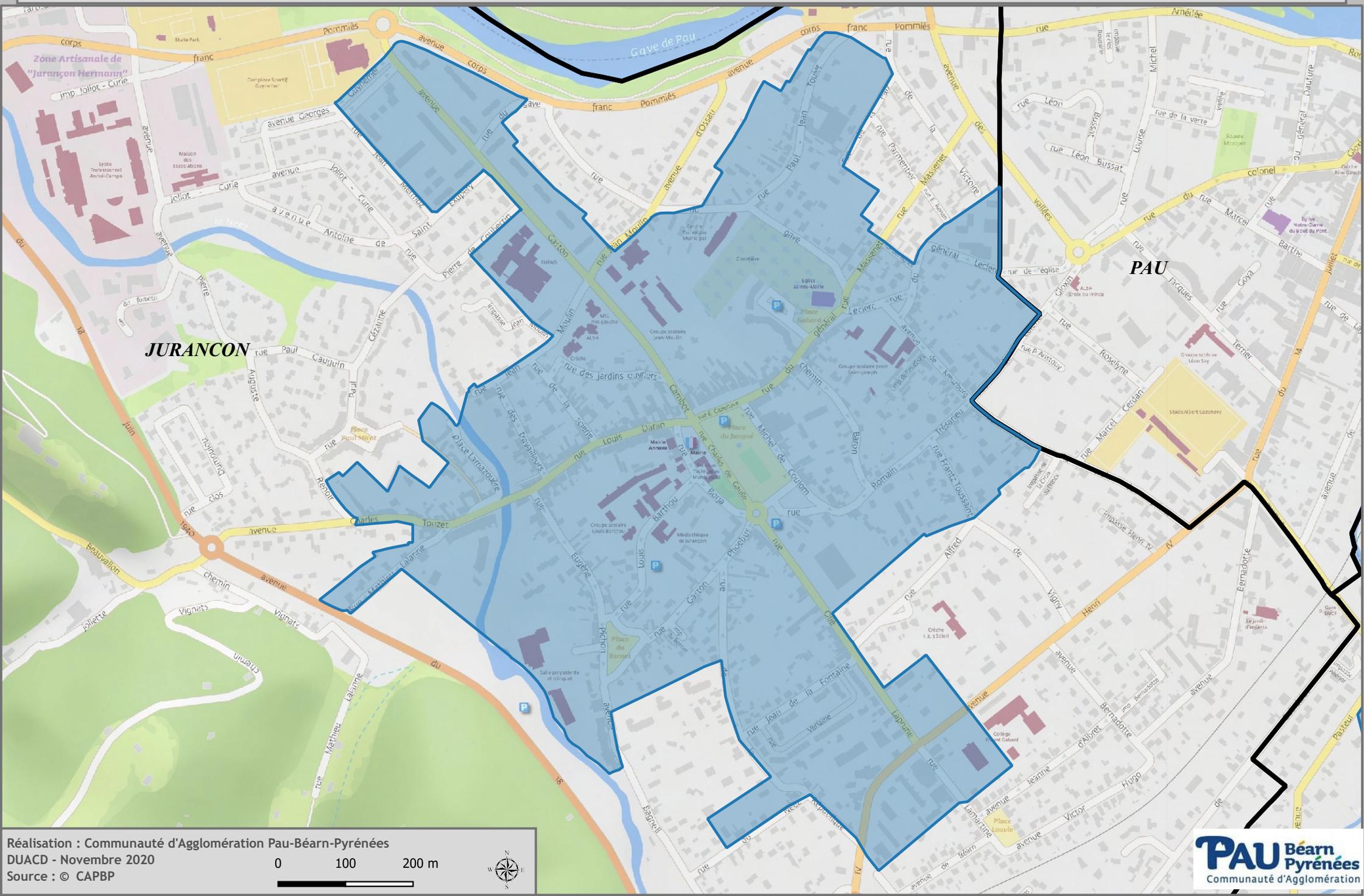
GELOS

BIZANOS

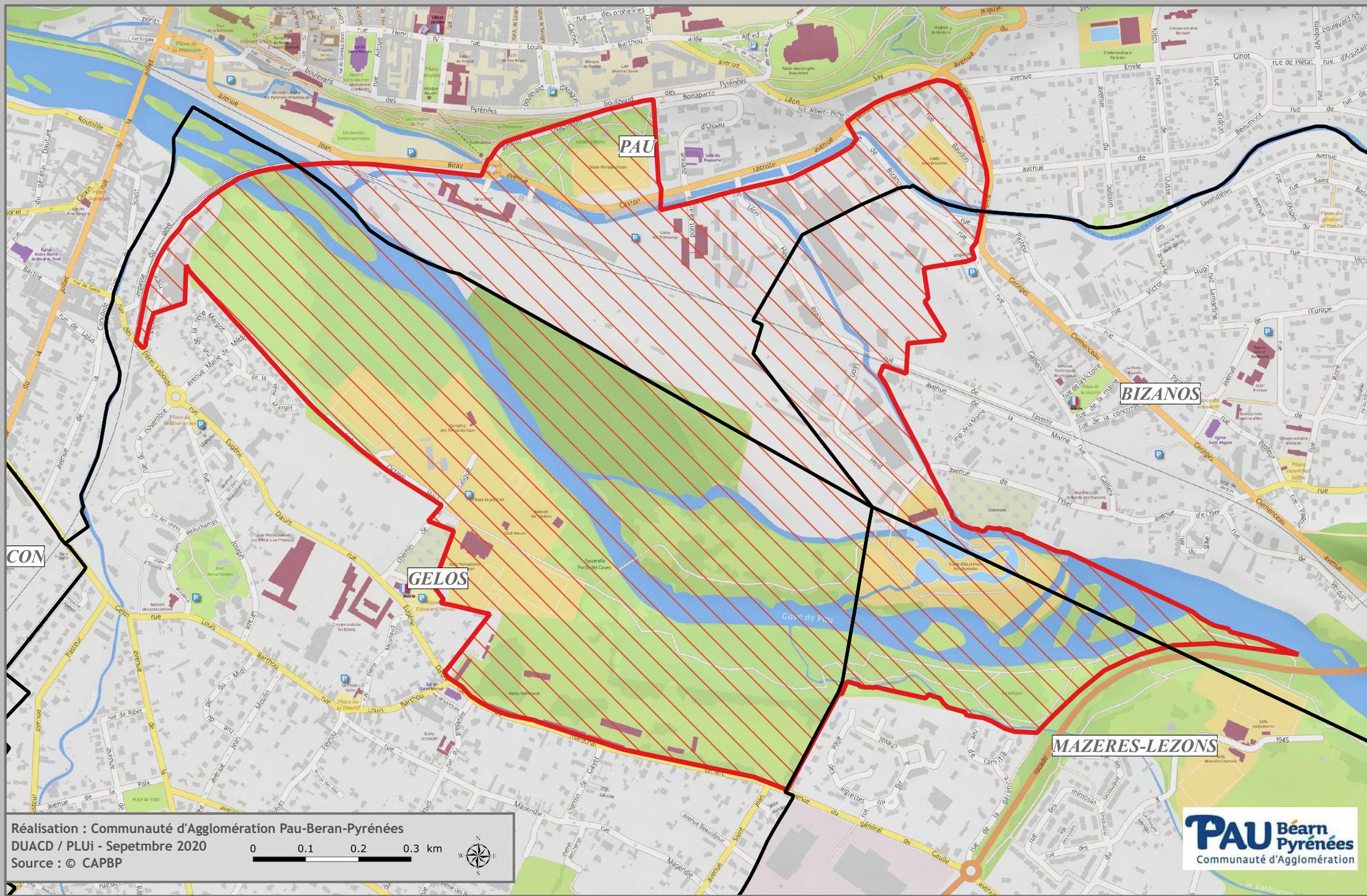
JURANCON

MAZERES-LEZONS

Périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Jurançon

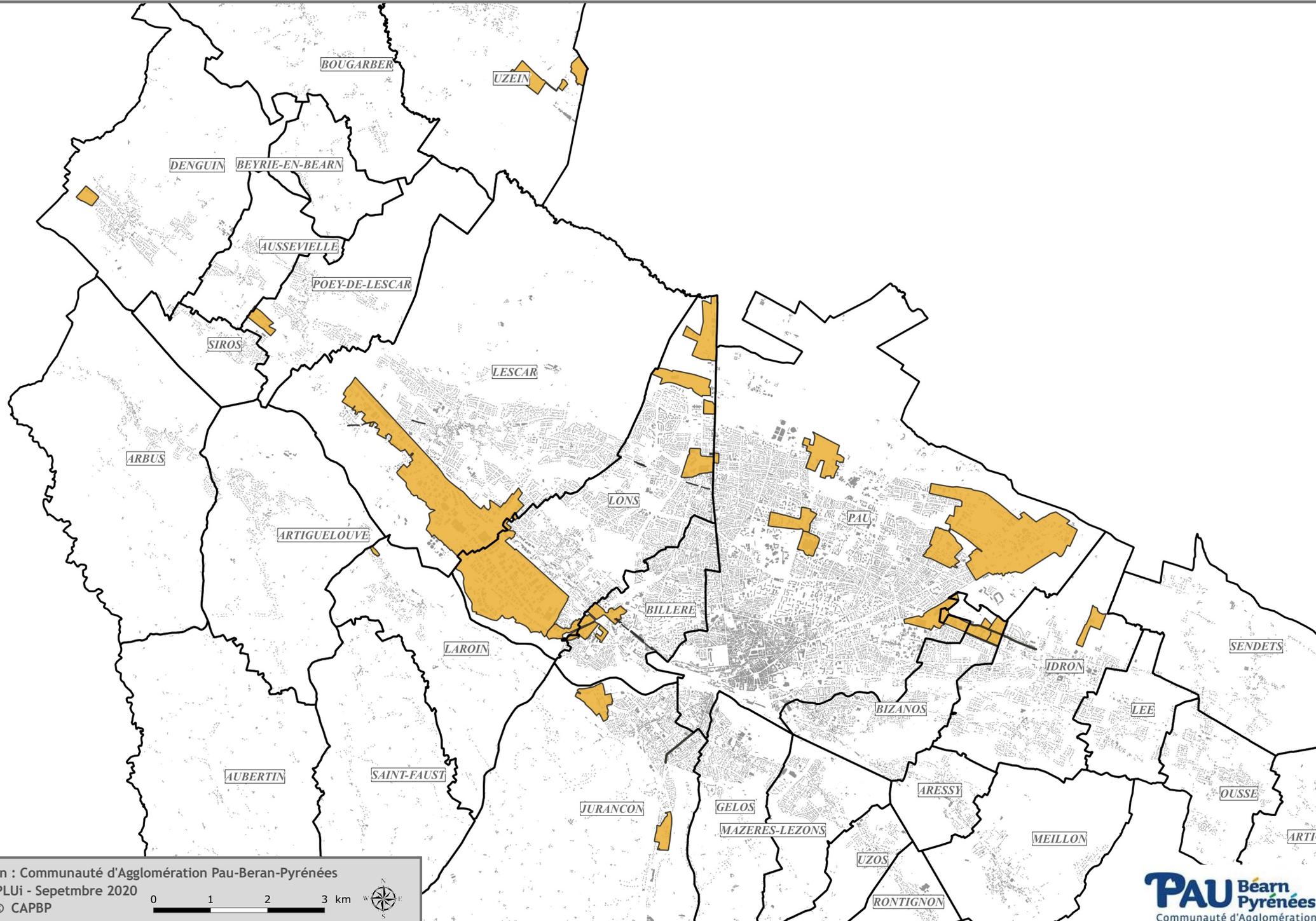


ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE INTERCOMMUNALE « RIVES DU GAVE »



Réalisation : Communauté d'Agglomération Pau-Bern-Pyrénées
DUACD / PLUi - Septembre 2020
Source : © CAPBP

Droit de préemption urbain communautaire



**Communauté d'Agglomération
Pau Béarn Pyrénées**

**Extrait du Registre des Délibérations
Conseil Communautaire
Séance du 19 décembre 2019**

Date de la convocation : 13 décembre 2019

Nombre de conseillers en exercice : 85

Étaient présents :

M. François BAYROU, Mme Monique SEMAVOINE, Mme Annie HILD, M. Michel BERNOS, M. Nicolas PATRIARCHE, M. André ARRIBES, Mme Michèle LABAN-WINOGRAD, M. Jean-Yves LALANNE, M. Christian LAINE, Mme Christine SIMON, M. Claude FERRATO, M. Jean-Claude BOURIAT, M. Michel PLISSONNEAU, M. Gérard GUILLAUME, Mme Josy POUHEYTO, M. Marc CABANE, Mme Véronique LIPSOS-SALLENAVE, Mme Patricia WOLFS, M. Jean-Louis PERES, Mme Odile DENIS, M. Jean LACOSTE, Mme Marie-Laure MESTELAN, M. Thibault CHENEVIÈRE, Mme Nejja BOUCHANNAFA, Mme Geneviève PEDEUTOUR, Mme Christelle BONNEMASON CARRERE, M. Michel CAPERAN, Mme Florence THIEUX- MORA, M. Jean-Marc ARBERET, Mme Corinne TISNERAT, M. Arnaud JACOTTIN, M. Joël GRATACOS, Mme Valérie REVEL DA ROCHA, M. Pascal PAUMARD, M. Victor DUDRET, Mme Josiane MANUEL, M. Patrick BURON, M. Eric CASTET, M. Jean-Marc DENAX, Mme Corinne HAU, M. Philippe FAURE, M. Jean-Pierre LANNES, Mme Marie-Hélène JOUANINE, M. Jean MOURLANE, M. Georges DISSARD, M. Jacques LOCATELLI, Mme Martine RODRIGUEZ, M. Bernard SOUDAR, M. Hamid BARARA, Mme Claire BISOIRE, M. Gilbert DANAN, M. Frédéric DAVAN, M. André DUCHATEAU, Mme Patricia GARCIA, M. Pierre LAHORE

Étai(en)t représenté(e)s :

M. Francis PEES (pouvoir à Mme TISNERAT), M. Pascal MORA (pouvoir à M. LANNES), M. Eric SAUBATTE (pouvoir à M. PATRIARCHE), M. Régis LAURAND (pouvoir à Mme MESTELAN), Mme Pauline ROY (pouvoir à Mme THIEUX- MORA), Mme Anne CASTERA (pouvoir à M. DANAN), M. Alain VAUJANY (pouvoir à M. PERES), Mme Catherine BIASON (pouvoir à M. ARBERET), Mme Martine BIGNALET (pouvoir à M. ARRIBES), Mme Véronique DEHOS (pouvoir à M. LALANNE), M. Gilles TESSON (pouvoir à M. LOCATELLI), M. Patrick CLERIS (pouvoir à Mme PEDEUTOUR), M. Jean-Michel DE PROYART (pouvoir à M. CAPERAN), Mme Béatrice JOUHANDEAUX (pouvoir à M. BARARA), Mme Clarisse JOHNSON LE LOHER (pouvoir à M. CABANE), M. Jean-François MAISON (pouvoir à M. DUCHATEAU), Mme Chengjie ZHANG PENE (pouvoir à Mme POUHEYTO), Mme Ornella AUCLAIR (pouvoir à M. JACOTTIN)

Étai(en)t excusé(es) :

M. Pascal BONIFACE, M. Pascal GIRAUD, Mme Alexa LAURIOL, Mme Marylis VAN DAELE, M. Pascal FAURE, Mme Charline CLAVEAU ABBADIE, M. Philippe COY, M. Olivier DARTIGOLLES, M. Bruno DURROTY, M. Alexandre PEREZ, Mme Leïla KHERFALLAH, Mme Stéphanie MAZA

Secrétaire de séance : M. Pierre LAHORE

**N°30 MISE À JOUR DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN AU
REGARD DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
APPROUVÉ**

Rapporteur : M. PERES

Mesdames, Messieurs,

Dans la continuité de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) décidée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2015, le Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées a prescrit un Plan Local d'Urbanisme intercommunal concernant les 31 communes de son territoire le 16 mars 2017.

Par délibération n°21 du 28 mars 2019, il a ensuite décidé d'arrêter le projet de PLUI et par délibération ci-avant exposée, l'a approuvé.

Dans le cadre de l'entrée en vigueur de ce nouveau document de planification, il convient de mettre à jour le droit de préemption urbain de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées, compétente de plein droit depuis le 1er janvier 2017, à la place des 31 communes membres, au titre de l'article L. 211-2 alinéa 2 du code de l'urbanisme.

Ce droit de préemption urbain s'applique dans les toutes les zones U dites urbaines quelles que soient les dénominations des sous secteurs et les zones AU dites à urbaniser délimitées par le règlement unique du PLUI qui sera désormais applicable aux 31 communes de l'agglomération à compter de son entrée en vigueur, y compris dans les communes d'Aubertin et de Beyrie-en-Béarn qui ne l'avaient jamais instauré.

La présente délibération vise donc à instaurer le droit de préemption urbain simple dans ces deux communes et à l'actualiser au regard du nouveau découpage des zones sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Elle a également pour but de confirmer, dans le cadre de cette actualisation, le dispositif de délégation mis en place par délibération n°29 du 20 décembre 2018.

En effet, afin de permettre aux communes de continuer à exercer ce droit dans le cadre de leurs projets, il convient de déléguer aux communes membres le droit de préemption dans les zones de préemption précitées, excepté dans deux cas dans lesquels la CAPBP garderait son droit :

- les emplacements réservés inscrits dans le PLUI au bénéfice de la CAPBP lorsqu'ils figurent dans des zones de préemption et portent sur des projets de voirie d'intérêt communautaire et conformément à la liste de ces voies établie par délibération du 29 novembre 2018.
- les zones d'activité économique (ZAE) et les opérations d'aménagement d'intérêt communautaire.

A ce jour, il existe 23 ZAE communautaires qui s'établissent comme suit :

- Zone commerciale de Billère (Billère)
- Zone d'activité de la Linière (Billère)
- Zone d'activité Porte d'Espagne – Actitech (Billère)
- Zone d'activité du Plateau (Bizanos)
- Zone d'activité Denguin (Denguin)
- Zone d'activité Biosanté (Idron)

- Zone d'activité Jurançon (Jurançon)
- Zone d'activité du Vert Galant (Jurançon)
- Zone artisanale de Laroin (Laroin)
- Espace d'activité Lescar Soleil (Lescar)
- Parc d'activité de Lonstechnord (Lons)
- Zone d'activité de l'Hippodrome (Lons)
- Parc d'activité Induslons (Lons)
- Zone commerciale du Mail (Lons)
- Zone d'activité du Pont-Long (Lons)
- Parc d'activité Parkway (Pau)
- Parc d'activité Pau Pyrénées (Pau)
- Technopôle Université (Pau)
- Zone commerciale du Hameau (Pau et Bizanos)
- Zone commerciale de l'Université (Pau)
- Zone d'activité du Lagoué (Poey de Lescar)
- Zone d'activité du Bruscos (Uzein)
- Zone d'activité Aérosite (Uzein)

Dans le cadre de certaines de ces ZAE communautaires ainsi que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire ou le long des voies communautaires (sur un emplacement réservé), il peut exister des projets dont la maîtrise d'ouvrage est directement assurée par la commune sur le territoire de laquelle est située la ZAE ou l'opération d'aménagement ou l'emplacement réservé le long de la voirie communautaire.

Pour ces types de cas particuliers, il convient donc de prévoir la possibilité pour le Président de la CAPBP de déléguer directement aux communes, au cas par cas et à l'occasion de l'aliénation d'un bien, l'exercice du droit de préemption urbain.

S'agissant de la Ville de Pau, il convient de rajouter une exception liée au périmètre de la concession d'aménagement consentie à la Société Immobilière d'Aménagement du Béarn dans lequel a été instauré un droit de préemption urbain renforcé.

Un délégataire n'ayant pas la faculté de subdéléguer son droit de préemption, la CAPBP a, par délibération du 31 mars 2016, retiré la délégation consentie à la ville de Pau sur le périmètre de l'opération de revitalisation du centre ville afin de le déléguer directement à la SIAB, concessionnaire de la ville de Pau, sur la totalité des parcelles incluses dans son périmètre y compris en bordure des voies communautaires.

Enfin, il convient de préciser que la CAPBP maintient la délégation du droit de préemption consentie à l'EPFL Béarn Pyrénées par délibération n°24 du 28 mars 2019 au sein du périmètre de la zone d'aménagement différé « Rives du Gave » créée par cette même délibération et dont l'entrée en vigueur a eu lieu le 29 avril 2019.

Il vous appartient de bien vouloir :

1. Instaurer, sur l'ensemble du territoire communautaire, le droit de préemption urbain simple dans les zones U et AU du règlement du PLUI à compter de son entrée en vigueur ;

2. Confirmer la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain :

- à la SIAB dans le périmètre de la concession d'aménagement relative à la revitalisation du centre ville (droit de préemption urbain renforcé) ;

- à la commune de Pau :

a/ hors périmètre de l'opération de revitalisation du centre ville concédée à la SIAB

b/ hors emplacements réservés inscrits dans le PLU sur les voies communautaires

c/ hors périmètre des zones d'activité économique ci-dessus listées et des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire

- aux communes membres, sur l'ensemble du territoire communautaire, le droit de préemption :

a/ hors emplacements réservés inscrits dans le PLU sur les voies communautaires

b/hors périmètre des zones d'activité économique ci-dessus listées et des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire

3. Donner compétence à Monsieur le Président de la CAPBP, en application de l'article L.5211-10 du CGCT, pour déléguer à toute autre personne autre que les communes membres, le droit de préemption urbain communautaire dans les conditions des articles L. 211-2 et L. 213-3 du code de l'urbanisme ;

4. Donner compétence à Monsieur le Président de la CAPBP, en application de l'article L.5211-10 du CGCT, pour déléguer aux communes membres, au cas par cas et à l'occasion de l'aliénation d'un bien, l'exercice du droit de préemption urbain communautaire dans les conditions de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme en vue de la mise en œuvre d'un projet communal dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par lesdites communes membres et situé au sein d'une ZAE communautaire ou opération d'aménagement d'intérêt communautaire ou sur un emplacement réservé situé le long d'une voirie communautaire ;

5. Confirmer la délégation à l'EPFL Béarn-Pyrénées de l'exercice du droit de préemption instauré dans la ZAD communautaire « Rives du Gave » en application de l'article L.212-2 du code de l'urbanisme.

Conclusions adoptées

pour extrait conforme,

suivent les signatures,

**Le Président
François BAYROU**

LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION PAU BÉARN PYRÉNÉES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.5211-10 ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 9 juillet 2020, reçue en préfecture le 16 juillet suivant concernant la délégation de compétence au président de la communauté d'agglomération par le conseil communautaire ;

Vu l'arrêté du président du 28 juillet 2020, reçu en préfecture le même jour, attribuant délégation de fonction et de signature à Monsieur Jean-Louis PERES, vice-président ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 9 octobre 2020

Considérant que par délibération sus visée en date du 9 octobre 2020, le Conseil Communautaire a décidé d'instaurer sur la commune de Pau le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme dans le périmètre élargi correspondant au périmètre d'Action cœur de ville ;

Considérant que par cette même délibération, le Conseil Communautaire a décidé d'attribuer à la Société immobilière du Béarn le contrat de concession d'aménagement relatif à la réalisation de l'opération de requalification immobilière des centres villes du cœur d'agglomération pour une durée de 10 ans à compter de sa date de notification ;

Considérant que dans ce contexte et afin que la SIAB puisse exercer les missions qui lui sont confiées, il convient de lui déléguer le droit de préemption urbain dans les conditions ci-dessous exposées ;

DECIDE

Article 1 – de déléguer à la Société Immobilière et d'Aménagement du Béarn, en dehors des emplacements réservés inscrits dans le PLUi sur les voies communautaires et en dehors du périmètre des zones d'activité économique et des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire :

. le droit de préemption urbain renforcé institué par délibération du conseil communautaire du 9 octobre 2020 sur la commune de PAU dans le périmètre élargi correspondant au périmètre d'Action cœur de Ville ci-annexé ;

. le droit de préemption simple dans les périmètres ci-annexés de l'opération d'aménagement de requalification des centres villes des communes de Billère, Bizanos, Gan, Gelos et Jurançon.

Article 2 – Cette délégation prendra effet à la date d'entrée en vigueur du contrat de concession d'aménagement relatif à l'opération de requalification immobilière des centres villes du cœur d'agglomération et prendra fin à la date d'échéance du contrat.

Article 3 – Le Président pourra retirer la présente délégation, au cas par cas et à l'occasion de l'aliénation d'un bien en vue de la mise e œuvre d'un projet communal dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les communes situées au sein du périmètre de l'opération d'aménagement de requalification immobilière des centres-villes du cœur d'agglomération.

Article 4 – La présente décision sera inscrite au registre des délibérations et des décisions de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées, affichée et publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté.

Article 5 – En application des dispositions de l'article R.421-1 du code de la justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Pau, le

19 OCT. 2020



Jean-Louis PERES

Pour le Président et par délégation
Le conseiller communautaire

**Communauté d'Agglomération
Pau Béarn Pyrénées**

**Extrait du Registre des Délibérations
Conseil Communautaire
Séance du 17 décembre 2020**

Date de la convocation : 11 décembre 2020

Nombre de conseillers en exercice : 85

Étaient présents :

M. François BAYROU, Mme Monique SEMAVOINE, M Nicolas PATRIARCHE, Mme Valérie REVEL, M. Jean-Yves LALANNE, M. Francis PEES, M. Jean-Louis CALDERONI, M. Pascal MORA, M. Claude FERRATO, M. Patrick BURON, M. Jean-Marc DENAX, M. Philippe FAURE, M. Jean-Claude BOURIAT, M. Jean-Louis PERES, M. Mohamed AMARA, Mme Marie-Claire NE, Mme Martine RODRIGUEZ, M. Jacques LOCATELLI, M. Jean-Pierre LANNES, Mme Corinne HAU, M. Gilles TESSON, M. André NAHON, M. Bernard MARQUE, M. Didier RIVIERE, M. Pierre SOLER, M. Victor DUDRET, M. Patrick ROUSSELET, M. Jean-Marc PEDEBEARN, M. Christophe PANDO, M. Eric CASTET, Mme Marie-Hélène JOUANINE, M. Alain VAUJANY, Mme Véronique MATHIEU LESCLAUX, M. Arnaud JACOTTIN, M. Julien OCHEM, M. Jérôme RIBETTE, Mme Martine BIGNALET, Mme Corinne TISNERAT, Mme Nathalie BOUDER, Mme Brigitte COUSTET, Mme Janine DUFAU-POUQUET, M. Jean-Michel BALEIX, M. Fabien CERESUELA, Mme Vanessa HORROD, M. Jean-Marc ARBERET, Mme Karine RODRIGUEZ, M. Raymond CHAGOT, M. Eric BOURDET, Mme Patricia WOLFS, Mme Josy POUHEYTO, M. Jean LACOSTE, Mme Laurence FARRENG, M. Régis LAURAND, Mme Clarisse JOHNSON LE LOHER, M. Eric SAUBATTE, Mme Véronique LIPSOS-SALLENAVE, M. Michel CAPERAN, M. Kenny BERTONAZZI, M. Hamid BARARA, Mme Béatrice JOUHANDEAUX, M. Thibault CHENEVIÈRE, Mme Alexa LAURIOL, M. Gilbert DANAN, Mme Françoise MARTEEL, M. Pascal GIRAUD, Mme Marie-Laure MESTELAN, M. Alexandre PEREZ, Mme Christelle BONNEMASON-CARRERE, M. Sébastien AYERDI, Mme Pauline ROY-LAHOIRE, Mme Stéphanie DUMAS, Mme Catherine LOUVET-GIENDA, M. Jérôme MARBOT, Mme Julie JOANIN, M. Olivier DARTIGOLLES, Mme Emmanuelle CAMELOT, M. Patrice BARTOLOMEO, Mme Fabienne CARA

Étai(en)t représenté(e)s :

M. Michel BERNOS (pouvoir à Mme COUSTET), M. Natalie FRANCO (pouvoir à M. LALANNE), Mme Roselyne JANVIER (pouvoir à M. CERESUELA), M. Jean-François BLANCO (pouvoir à Mme CAMELOT)

Étai(en)t excusé(es) :

M. Didier LARRIEU, Mme Najia BOUCHANNAFA, Mme Sylvie GIBERGUES

Secrétaire de séance : Mme Pauline ROY-LAHOIRE

**N°41 OPÉRATION DE REQUALIFICATION DES CENTRES-VILLES
DE BILLÈRE, BIZANOS, GAN, GELOS ET JURANÇON :
INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ
ET DÉLÉGATION À LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET
D'AMÉNAGEMENT DU BÉARN**

Rapporteur : M. PERES

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°16 du 9 octobre 2020, le conseil communautaire a décidé d'attribuer à la Société Immobilière et d'Aménagement du Béarn le contrat de concession d'aménagement relatif à la réalisation de l'opération de requalification immobilière des centres villes du cœur d'agglomération sur les communes de Pau, Billère, Bizanos, Gan, Gelos et Jurançon.

Afin de permettre à l'aménageur de réaliser ses missions, il a été décidé d'élargir le périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Pau au périmètre de la concession correspondant à celui des opérations Action Cœur de Ville et de Revitalisation de Territoire et de lui déléguer ce droit par décision du Président en date du 19 octobre 2020.

Sur les communes de Billère, Bizanos, Gan, Gelos et Jurançon, il a été décidé de déléguer à la SIAB par cette même décision, le droit de préemption urbain simple sur les périmètres des centres-villes définis dans le contrat de concession.

Dans un souci de cohérence avec les missions du concessionnaire, cette délibération vise à instituer le droit de préemption urbain renforcé en application de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme sur les périmètres des centres villes de Billère, Bizanos, Gan, Gelos et Jurançon.

En effet, le périmètre d'intervention de la concession d'aménagement sur les communes de Billère, Bizanos, Gan, Gelos et Jurançon se caractérise par des logements vacants, dégradés diffus au sein d'immeubles en copropriété. Ce parc de logements se trouve très souvent au sein de petites copropriétés (les deux tiers des copropriétés potentiellement fragiles ont moins de 10 logements) qui pâtissent d'un niveau de prestations médiocres (confort, entretien, isolation thermique...) et de parties communes inadaptées (absence de dégagement pour les poubelles, les vélos ou poussettes, interphone ou électricité défectueux...).

Par ailleurs, le morcellement de la propriété immobilière ainsi que les opérations de revente de lots au sein d'ensembles immobiliers rendent plus complexes les interventions sur le tissu ancien dégradé.

Pour permettre le déblocage de ces situations immobilières, juridiques ou financières au sein de la copropriété, le concessionnaire a pour mission dans le cadre du traité de concession et cela à la demande de la CAPBP de palier à un copropriétaire ou propriétaire défaillant. Dans ce cas, le concessionnaire pourra réaliser lui-même une acquisition provisoire d'un ou de plusieurs lots de copropriété et réaliser les travaux de rénovation, tout en assainissant la gestion et le fonctionnement de la copropriété.

A ce titre, pour mener à bien les missions du concessionnaire et pour répondre aux besoins des communes de traitement d'habitat dégradé en copropriété, il est proposé d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé dans les périmètres ci-annexés de la concession d'aménagement sur les communes de Billère, Gan et Jurançon.

S'agissant des communes de Bizanos et de Gelos, il s'avère que les périmètres de la concession d'aménagement empiètent sur celui de la ZAD communautaire Rives du Gave créée par délibération n°24 du 28 mars 2019 et dans lequel le délégataire du droit de préemption est l'EPFL Béarn-Pyrénées.

Le périmètre de cette ZAD demeurant inchangé, il convient de régler ce chevauchement de périmètres en excluant les parties communes des périmètres d'instauration du droit de préemption

urbain renforcé.

Pour ces deux communes, le droit de préemption urbain renforcé sera donc instauré dans les périmètres de la concession d'aménagement hors ZAD Rives du Gave.

Enfin s'agissant de la commune de Pau, il convient de modifier la délibération n°16 du conseil communautaire du 9 octobre 2020 en tant qu'elle a élargi le périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur celui de la ZAD.

Pour Pau, le périmètre du droit de préemption urbain renforcé sera donc modifié de manière à exclure les parties concernées par la ZAD Rives du Gave.

Ainsi qu'il a été prévu dans la délibération n°16 du 9 octobre 2020, le Président pourra déléguer aux communes concernées, au cas par cas et à l'occasion de l'aliénation d'un bien, l'exercice du droit de préemption urbain dans les conditions de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, en vue de la mise en œuvre d'un projet communal dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par lesdites communes membres et situé au sein du périmètre de l'opération d'aménagement de requalification immobilière des centres villes du cœur d'agglomération.

La présente délibération devra faire l'objet de l'accomplissement des mesures de publicité et de notifications prévues aux articles R.211-2, R. 211-3 et R.211-4 du code de l'urbanisme.

Délibéré page suivante

Après avis de la conférence Voirie – Mobilité – Grands travaux – Urbanisme – Habitat du 30 novembre 2020 et avis de la conférence Finances-Administration générale du 9 décembre 2020, il vous appartient de bien vouloir :

- 1. Instituer le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme sur les communes de Billère, Gan, et Jurançon dans les périmètres de la concession d'aménagement ci-annexés ;**
- 2. Instituer le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme sur les communes de Bizanos et Gelos dans les périmètres de la concession d'aménagement hors ZAD Rives du Gave ci-annexés ;**
- 3. Modifier le périmètre du droit de préemption urbain renforcé instauré à Pau par délibération n°16 du 9 octobre 2020 selon le plan ci-annexé.**

Conclusions adoptées

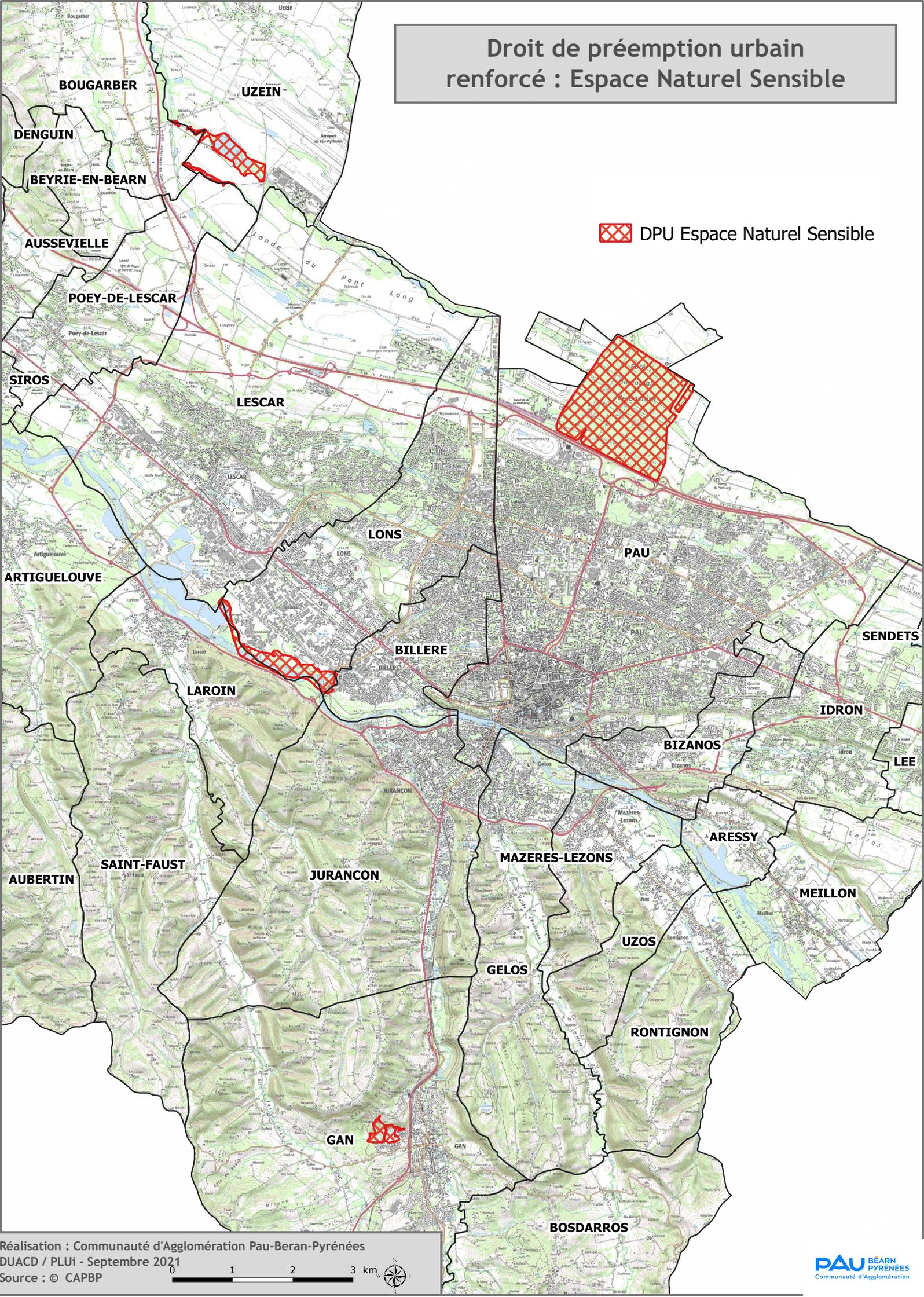
suivent les signatures,

pour extrait conforme,

**Le Président
François BAYROU**

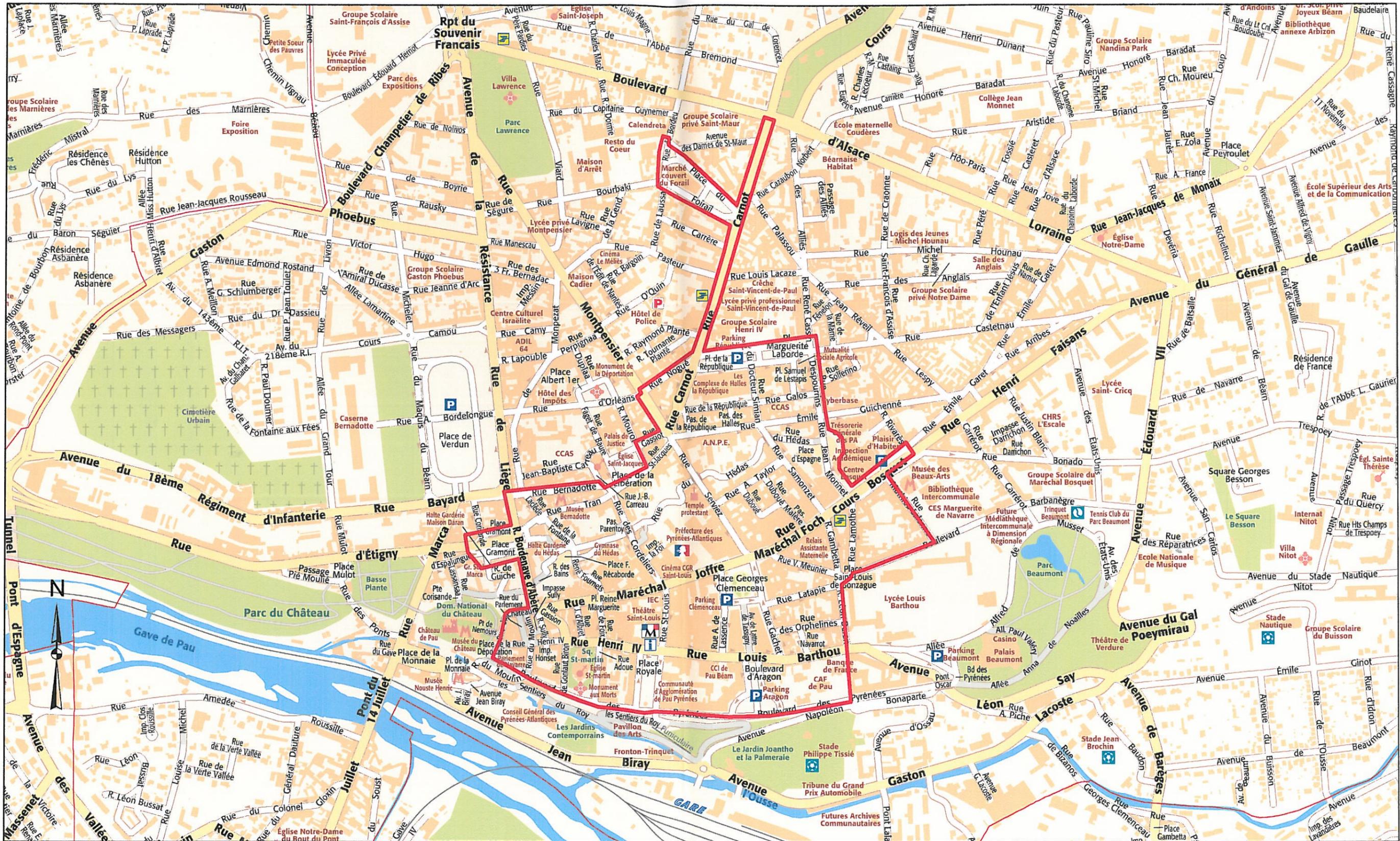
Droit de préemption urbain renforcé : Espace Naturel Sensible

 DPU Espace Naturel Sensible



PERIMETRE D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX

(article 58-1 de la loi n° 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises)



En limite de périmètre les deux côtés des voies sont compris

DUP - Octobre 2008

MAIRIE DE PAU

SECRETARIAT

Un extrait du Procès -
Verbal de la Séance a
été affiché à la porte
de la Mairie le :

lundi 7 juillet 2008

EXTRAIT

DES

REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 30 juin 2008 – 12 heures

Date de la convocation en procédure d'urgence : le 27 juin 2008.

Nombre de Conseillers en exercice : 49.

Etaient présents : Mme Martine LIGNIERES-CASSOU, **Maire, Présidente** ; M. DUCHATEAU, Mme DENIS, M. FAUTHOUX, Mme LÉROU-POURQUÉ, M. LACLAU-LACROUTS, Mme LERBET-SERENI, Mme CASTERA, M. MARBOT, Mme IRIART, M. LAVIGNOTTE, Melle MAZA, M. CANTON, Mme CABANNES, **Adjoints au Maire** ; Mme RODDE, M. LACRAMPE, Mme RAUCOULES, Mme LAGREZE, M. MAISON, M. DARTIGOLLES, M. ISSEINI, Mme LABAT-CHAHID, M. DESCORPS, Mme ABOUSLEIMAN, M. de FONTENELLE, Melle BLED, M. LESTORTE, M. BRIN, Mme BENSOUSSAN, M. BAYROU, M. PERES, Mme POUEYTO, Mme BOUSCAYROL, Melle WOLFS, M. ESTANGUET, M. URIETA, M. CASTY, M. ARRAOU, Mme LIPSOS-SALLENAVE, **Conseillers Municipaux**.

Etaient représentés : M. LACLAU-LACROUTS (qui a donné pouvoir à M. DUCHATEAU), M. BONIFACE (qui a donné pouvoir à M. de FONTENELLE), M. BORBON (qui a donné pouvoir à M. LACRAMPE), Mme JUYOUX (qui a donné pouvoir à Mme RAUCOULES), Mme HADIDA (qui a donné pouvoir à Mme LAGREZE), M. HUERGA (qui a donné pouvoir à Melle MAZA), Mme BERNARD (qui a donné pouvoir à M. LAVIGNOTTE), M. JUBAULT-BREGLER (qui a donné pouvoir à Mme DENIS), Melle ESPAGNAC (qui a donné pouvoir à Mme la Maire), Mme MANESCAU (qui a donné pouvoir à M. CASTY).

Etait excusé : M. PEDEUTOUR.



Secrétaire de séance : Mme Mina LABAT-CHAHID

N° 17

**INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, SUR
LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX**

Rapporteur : Odile DENIS

Mesdames, Messieurs,

L'article 58-1 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a instauré au profit des communes un droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. Cette loi a pour objectif de permettre aux communes de sauvegarder le commerce de proximité en maintenant la diversité commerciale et artisanale des quartiers.

Codifiée aux articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'Urbanisme, cette disposition juridique est devenue applicable en vertu du décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux et de l'arrêté du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

Par délibération n° 10 du 16 octobre 1987, le Conseil Municipal a décidé d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future du document d'urbanisme local. En revanche, cet outil ne permet à la Ville que de préempter les murs. L'acquisition des fonds de commerce, artisanaux ou les baux commerciaux lui échappent. La Ville ne pouvait donc assurer totalement la maîtrise foncière de biens nécessaires au maintien de la diversité de l'activité commerciale et artisanale à Pau.

Pour autant, la Ville mène, depuis plusieurs années, des actions combinées sur l'habitat, l'espace public, le stationnement, les commerces et services de proximité afin de redynamiser le centre ville, de conserver un dynamisme économique local et d'améliorer la qualité de vie.

Elle s'est ainsi engagée dans la réhabilitation du parc de logements privés dans l'ancien en initiant plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat et en mettant en application, dans son Plan Local d'Urbanisme, les orientations du Programme Local de l'Habitat visant notamment à la diversification de l'offre résidentielle en faveur du retour des familles en centre ville. Elle envisage également d'aller plus loin dans la lutte contre la vacance, l'indécence et l'insalubrité au travers notamment d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain et de projets de renouvellement urbain sur certains îlots dégradés identifiés sur le Plan Local d'Urbanisme. Elle mène des opérations visant à améliorer les façades et à mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager.

Parallèlement, la Ville a décidé de réaménager son hyper centre autour d'un espace piéton afin de permettre au cœur de ville de retrouver son rôle d'animation et de faire du centre un grand pôle commercial d'achat. La Ville a ainsi déplacé le pôle d'échanges de la place Clémenceau au Centre Bosquet. Elle a restructuré et aménagé les abords du Palais des Pyrénées en accompagnant la réorganisation des espaces commerciaux et en obligeant au traitement des façades. Elle a également construit un nouveau parking public souterrain sous la place Clémenceau pour libérer l'espace public du stationnement automobile.

La Ville a également intégré dans son document de planification des dispositions en faveur du commerce de proximité. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit notamment une liste de rues définies comme commerciales le long desquelles n'est pas toléré plus d'une entrée cochère par 20 mètres de façade. De plus, les commerces de proximité font l'objet de mesures plus favorables concernant les obligations de création de places de stationnement.

En dépit de ces actions, le maintien des commerces et des services de proximité qui constituent des établissements de petite surface permettant des achats de détail indispensables à la vie quotidienne ou offrant des services à la personne à titre habituel est sans cesse menacé.

Les études réalisées de 1998 à 2007 par la Ville, la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont mis en évidence la structure de l'activité commerciale paloise et ses tendances lourdes.

Ainsi, en 2002, le chiffre d'affaires de l'hypercentre palois représente 9,9 % du chiffre d'affaires de la zone d'influence de Pau. Cependant, ce chiffre est légèrement en dessous du seuil de 10 % représentant le seuil minimal de représentativité et l'on peut craindre, au regard des récentes fermetures de bars et restaurants, une accélération de cette tendance.

L'offre commerciale du centre ville présente une forte spécialisation dans le secteur de l'équipement de la personne. Elle représente près de 32 % de l'offre totale. Cette caractéristique du commerce palois constitue également un des atouts de l'attractivité du centre ville. Le commerce de proximité représente près de 20 % avec cependant une baisse significative en son sein du nombre de commerces de bouche, des épiceries et des tabacs presse. D'autres secteurs sont faiblement représentés tels que l'équipement de la maison (7%), les loisirs et la culture (5%) et les cafés, hôtels et restaurants (16%). En revanche, le nombre de banques, d'assurances, d'agences de voyages et d'agences immobilières (15%) a récemment augmenté. Cette tendance risque à terme de menacer la mixité commerciale paloise.

Ces différents indicateurs révélés par une étude récente ci-annexée ont mis en évidence la fragilité de l'ossature commerciale paloise. L'équilibre commercial et par conséquent l'attractivité du centre ville sont sans cesse menacés justifiant une vigilance constante et une intervention adaptée de l'action communale.

Dans ce contexte, la possibilité de mettre en œuvre le droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux viserait le maintien des commerces et services de proximité existants en évitant leur disparition préjudiciable à l'attractivité résidentielle de l'hypercentre. Elle tendrait à garantir l'équilibre commercial pour conserver un maillage suffisant à assurer la viabilité et la diversité des activités commerciales du centre ville.

Le périmètre retenu pour l'exercice du droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux regroupe les rues réaménagées en vue de la création du plateau piéton. Il comprend également les rues considérées comme commerçantes au Plan Local d'Urbanisme. De plus, il comporte les rues coïncidant avec le périmètre projeté de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain.

Il est délimité tel que défini dans l'étude ci-annexée au Nord par la place du Foirail, la rue Carnot, la rue de la République, la rue Galos, à l'Est par la rue Jean Monnet, le cours Bosquet et la rue Mathieu Lalanne, au Sud par le boulevard Barbanègre, la rue Léon Daran, la rue Louis Barthou, la rue Henri IV et enfin à l'Ouest par le quartier du Château, la rue Bordenave d'Abère, la Place Gramont et la rue Bernadotte. Ce périmètre inclus le côté pair et impair de chaque rue.

Conformément à l'article R. 214-1 du code de l'urbanisme, Madame la Maire a soumis, pour avis, à la chambre de commerce et d'industrie et à la chambre des métiers et de l'artisanat des Pyrénées Atlantiques, le projet de délibération accompagné du projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et du rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre.

L'instauration d'un périmètre de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux constitue une décision relevant de la compétence du conseil municipal de Pau en application du code de l'urbanisme. Il s'agit d'une décision d'opportunité sur laquelle les chambres consulaires émettent un avis simple.

Les deux chambres consulaires se sont prononcées expressément sur ce dispositif.

Le 15 mai 2008, la chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées Atlantiques a émis un *avis favorable* à la mise en œuvre de ce droit de préemption.

Le 11 juin 2008, la chambre de Commerce et de l'Industrie des Pyrénées Atlantiques a émis un *avis très réservé* sur ce nouveau droit de préemption. Elle a émis des réserves à la fois sur *l'instauration d'un périmètre de préemption et sur le périmètre tel que proposé.*

Il convient de préciser que la mise en place de ce nouvel outil de régulation s'accompagne de l'intention d'en faire un usage limité eu égard aux objectifs poursuivis de préservation des commerces et services de proximité existants afin d'éviter leur disparition préjudiciable à l'attractivité résidentielle de l'hyper centre et pour conserver un maillage suffisant à assurer la viabilité et la diversité des activités économiques. Cette orientation s'inscrit dans une démarche globale et partenariale de revitalisation du centre ville.

Pour ce qui est de la délimitation du périmètre, elle s'appuie comme expliqué précédemment sur plusieurs études et opérations menées sur le centre de PAU. La Ville pourra d'ailleurs dresser le bilan de ce dispositif après une année de fonctionnement en concertation avec les principaux acteurs intéressés.

La Chambre de Commerce et de l'Industrie soulève également le problème de la trop petite taille des cellules commerciales actuelles. Aussi l'exercice de ce nouveau droit de préemption pourrait le cas échéant, constituer un outil d'accompagnement d'un projet de développement d'une activité commerciale ou artisanale.

Enfin, la Ville entend associer la Chambre de Métiers et de l'Artisanat ainsi que la Chambre de Commerce et de l'Industrie aux opérations visant le développement du centre ville, en particulier pour les activités purement artisanales de services et de production demandant des conditions d'exercice spécifiques à leur taille et aux règles environnementales mais aussi à la concertation préalable aux projets d'aménagement de l'espace public (piétonisation, stationnement...).

Après avis de la Commission Urbanisme - Travaux Publics – voirie réunie les 2 mai et 12 juin 2008, je vous prie de bien vouloir :

1°/ Décider de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel que défini ci-dessus et reporté sur le plan ci-annexé;

2°/ Instituer à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux ;

3°/ Autoriser Madame La Maire à exercer, au nom de la Commune, ce droit de préemption, conformément à l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

14 Abstentions

Conclusions adoptées

Suivent les signatures,

Pour extrait conforme,
La Maire,

Pour la Maire, l'Adjoint délégué



[Signature]
Jean-Michel CANTON

Le compte-rendu de séance
a été affiché le :

EXTRAIT

DES

REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Lundi 24 novembre 2008

Séance du jeudi 20 novembre 2008 – 18 heures

Date de la convocation : 14 novembre 2008

Nombre de Conseillers en exercice : 49

Etaient présents : Mme Martine LIGNIERES-CASSOU, **Maire, Présidente** ; M. DUCHATEAU, Mme DENIS, M. FAUTHOUX, Mme LÉROU-POURQUÉ, M. LACLAU-LACROUTS, Mme LERBET-SERENI, M. BONIFACE, Mme CASTERA, M. MARBOT, Mme IRIART, M. LAVIGNOTTE, Melle MAZA, M. CANTON, Mme CABANNES, **Adjoint au Maire** ; Mme RODDE, M. LACRAMPE, Mme RAUCOULES, Mme HADIDA, M. HUERGA, Mme LAGREZE, Mme BERNARD, M. JUBAULT-BREGLER, M. MAISON, M. DARTIGOLLES, M. ISSEINI, Mme LABAT-CHAHID, M. DESCORPS, Mme ABOUSLEIMAN, Melle BLED, M. BRIN, Mme BENSOUSSAN, M. BAYROU, M. PERES, Mme POUHEYTO, Mme BOUSCAYROL, Melle WOLFS, Mme DELLA, M. URIETA, M. CASTY, M. ARRAOU, Mme LIPSOS-SALLENAVE, **Conseillers Municipaux**.

Etaient représentés : Mme JUYOUX (qui a donné pouvoir à M. LACLAU-LACROUTS), M. PEDEUTOUR (qui a donné pouvoir à M. DUCHATEAU), Melle ESPAGNAC (qui a donné pouvoir à Mme LERBET-SERENI), M. Louis de FONTENELLE (qui a donné pouvoir à M. DESCORPS), M. LESTORTE (qui a donné pouvoir à M. PERES), Mme MANESCAU (qui a donné pouvoir à M. URIETA).

Etait excusé : M. BORBON



Secrétaire de séance : Mme Simone RODDE

- 3 - DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, SUR LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX : MODIFICATION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE

Rapporteur : Mme Odile DENIS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°17 du 30 juin 2008, le Conseil Municipal a décidé de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'y instituer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux tels que prévus par les articles L 214-1 à L 214-3 du Code de l'Urbanisme.

.../...

Depuis l'entrée en vigueur de ce dispositif, il est apparu que le périmètre délimité excluait en bordure nord et sud deux centres stratégiques pour l'animation du centre-ville, à savoir le boulevard des Pyrénées et les Halles.

Or, l'étude annexée à la délibération mettait en évidence la présence d'établissements type cafés et restaurants dans le site touristique majeur du centre historique ainsi que le caractère structurant des Halles de Pau et des commerces connexes constitutifs d'un pôle commercial essentiel pour la vitalité du centre-ville.

Il semble donc important de réajuster légèrement le périmètre, pour l'étirer des rues Louis Barthou-Henri IV au boulevard des Pyrénées ainsi que de la rue de la République côté nord des places de la République et Marguerite Laborde.

Les deux chambres consulaires se sont prononcées expressément sur la modification du périmètre proposée.

Le 9 octobre 2008, la Chambre de Commerce et de l'Industrie des Pyrénées Atlantiques a émis un *avis favorable*, sous réserve de son précédent avis repris dans la délibération sus mentionnée, *étant donné que le droit est désormais instauré, que le périmètre retenu est particulièrement large et que l'extension au boulevard des Pyrénées et aux Halles présente un intérêt évident.*

Le 13 octobre 2008, la chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées-Atlantiques a également donné un *avis favorable au réajustement du périmètre.*

Après avis de la Commission Urbanisme, Travaux Publics et Voirie des 11 septembre et 3 novembre 2008, je vous prie de bien vouloir :

1°/ décider de modifier le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel que défini ci-dessus et reporté sur le plan ci-annexé ;

2°/ instituer également à l'intérieur de ce périmètre élargi le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

14 ABSTENTIONS

CONCLUSIONS ADOPTEES

Suivent les signatures,

Pour extrait conforme,

Pour la Maire de Pau et par délégation,
le Directeur général adjoint



Joëlle BORDENAVE