

**Préfecture de la Région Nouvelle Aquitaine**  
**Direction Régionale des Affaires Culturelles**

**Département des Pyrénées Atlantiques**

**Communauté d'Agglomération de Pau Béarn Pyrénées**

**Ville de Pau**

**Site Patrimonial Remarquable de Pau**

**Enquête Publique**

Relative au

**Projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur**  
de la  
**Ville de Pau**



**Rapport du Commissaire enquêteur**

## Table des matières.

### *A) Première partie : Généralités*

Préambule

- 1- Le projet soumis à l'enquête
  - 1-1-Faits ayant précédés le lancement de cette procédure
- 2- Objet de l'enquête
  - 2-1-Faits ayant précédés le lancement de cette procédure
- 3- Cadre juridique de l'enquête
  - 3-1 l'enquête
  - 3-2 le projet
- 4- La Maîtrise d'ouvrage et le porteur de projet
- 5- Nature et caractéristiques du projet de PSMV
  - 5-1-Le périmètre
  - 5-2-Situation du PSMV à l'échelle de la commune
  - 5-3- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
    - 5-3-1- La place de Verdun
    - 5-3-2- La place Gramont
    - 5-3-3- Les espaces associés au Tribunal et à l'Eglise Saint Jacques
    - 5-3-4- La place de la Monnaie  
La rue Serviez
- 6- Le dossier soumis à l'enquête
  - 6-1-Les éléments constitutifs du dossier
  - 6-2- Réalisation du dossier ,études et plans
- 7- Eléments financiers
- 8- Déroulement de la procédure d'élaboration et bilan de la concertation
- 9- Avis des personnes et organismes consultés
- 10- Observations générales sur le dossier présenté

### *B) Seconde partie : Organisation et déroulement de l'enquête*

- 11-Désignation du commissaire enquêteur
- 12- Modalités de l'enquête
  - 12-1-Dates, lieux et registre d'enquête
  - 12-2- Observations ou messages du public
  - 12-3-Accueil du public et consultation du dossier
- 13- Concertation, travaux et contacts préalables
  - 13-1-Réunions de travail et échanges :
  - 13-2-Contacts avec d'autres services
  - 13-3- Visite des lieux
  - 13-4- Signature des registres
- 14- Information effective du public
- 15- Personnes Publiques Associés/Services consultés

- 16- Climat de l'enquête
- 17- Clôture de l'enquête
- 18- Notification du procès verbal des observations
- 19 -Le mémoire en réponse au procès verbal de synthèse

***C) Troisième partie : Analyse des observations***

- 20- Relation comptable des observations
- 21 - Les différentes observations
  - 21-1-Observations exprimées sur le registre
  - 21-2-Observations exprimées par courriel
  - 21-3- Courriers reçus
- 22- Commentaires du commissaire enquêteur

***D) Annexes***

*Troisième partie :*

*ANALYSE DES OBSERVATIONS*

## 20- Relation comptable des observations:

Cette enquête a permis l'expression de :

- 7 Lettres.
- 25 Observations sur le registre.
- 38 Courriels.

## 21 -Les différentes observations :

On trouvera en ci-dessous l'ordre des observations classées par support et dans un ordre chronologique.

- R** : Observations portées au registre.
- C** : Courriels.
- L** : Lettres.

### 21-1-Observations portées au registre:

Lors de la permanence du 13/12/2021:

#### Observation R1:

*Prescriptions particulières:  
BY 16 604 44 Démolition bâti.*

(Résumé de l'entretien et des indications portées au registre)

**Madame Patricia Dzierzbicki** souhaite vendre un appartement sis 44, de la rue du Maréchal Joffre.

Elle demande de bien vouloir reconsidérer les dispositions réglementaires du PSMV qui devraient être appliquées à sa propriété.

Elle remet au commissaire enquêteur une lettre datée du 13/12/2021 ou elle expose ses arguments à l'appui de plusieurs documents:

- un extrait du projet soumis à enquête ,
- deux vues en plan de l'immeuble figurant les parties concernées par le projet de PSMV,
- 13 photos de l'immeuble,
- la lettre que lui a adressé Monsieur Capéran, Adjoint au Maire de Pau, datée du 08/11/2021.

#### Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:

Le commissaire enquêteur s'est rendu le 20/12/2021 au 44, rue Joffre (13 propriétaires) afin de tenter répondre aux différentes observations formulées sur l'application (à plusieurs parties de cet immeuble) de l'article US8-4- du projet de règlement.

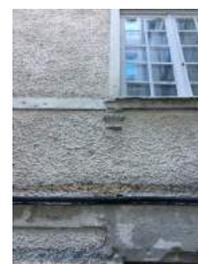
Participaient à cette visite :

Madame Patricia Dzierzbicki, Madame Maria Lépina, Monsieur Renaud Gauchet, et Monsieur Christophe Blanche occupant le 3<sup>ème</sup> étage.

Il a en effet pu constater de visu que l'aile du bâtiment concernée par « la servitude de démolition » fait partie intégrante des autres façades bénéficiant, sur le plan, d'une protection patrimoniale. Cette aile présente indéniablement une qualité architecturale qui doit être conservée et protégée. On remarque en effet la présence de décors en appuis et d'une baie à meneaux au dernier niveau.

En conclusion, le commissaire enquêteur, rejoint par la maîtrise d'ouvrage et l'équipe d'étude préconise de ne pas appliquer l'article US8-4 du règlement sur cette aile Est du bâtiment.

**Le plan sera modifié afin de permettre le retrait de cette « servitude. »**



Par contre concernant « la verrière » et le petit édicule (verrue) présents dans la cour, le commissaire enquêteur estime qu'il n'y a pas lieu de se priver (à l'occasion) de les démolir.



**Observation R 2:***Prescriptions particulières:**CK 09 301 23**Démolition du bâti en fond de parcelle*

(Résumé de l'entretien)

Le commissaire enquêteur rencontre **M.Yvon Laurent**,  
(son épouse participant en « audio conférence téléphonique » à ces échanges.)

Propriétaires d'un immeuble sis au 23, rue Bernadotte,

Ils s'élèvent contre les dispositions retenues au projet de PSMV qui intéressent leur parcelle.

En effet ils considèrent que « l'impact de la servitude de démolition » accompagnée de l'impossibilité de procéder à tous travaux de confortation, leur causerait un préjudice certain dans la mesure où le bâtiment comprend: trois logements, un institut de soins à la personne et une agence de la Mutuelle Nationale Mutualiste.

Lors de cette rencontre M.Yvon Laurent et son épouse, estiment que: « la situation qui leur est faite est en quelque sorte une atteinte au droit de propriété. »

« c'est une épée de Damoclès qu' ils ont en permanence au dessus de leur tête »

« leurs différents locataires risquent de ne pas reconduire leurs baux n'ayant plus de perspectives claires quant à leur maintien dans les lieux.Au final ce serait la perte de 6 emplois du centre ville qui seraient en jeu. »

« cette situation aurait désormais un impact à la baisse sur le montant de la vente qu'ils pourraient en faire. »

En conclusion M.et Madame Yvon Laurent, demandent « que soit reconsidérée la démolition du bâti en fond de parcelle du 23, rue Bernadotte »

**Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

Le commissaire enquêteur s'est rendu le 10/01/2022 au 23 rue Bernadotte. Il prend acte des arguments présentés.

Il tente d'expliquer à ses interlocuteurs le sens et les objectifs poursuivis par l'application de l'article US8-4-:

#### Démolition et article US8-4-:

Cette disposition concerne des immeubles bâtis dont l'état sanitaire, la qualité de la construction, l'emprise et la hauteur, les conditions d'occupation qu'ils imposent par ses dispositions contribuent à dévaloriser le paysage urbain qui l'environne et à déqualifier l'habitabilité des logements, des parcelles qu'ils jouxtent.

Elle a pour objet la dédensification des parcelles, la restitution d'un espace libre, le dégagement des rez-de-cour pour éclairer les logements, le renouvellement urbain. La démolition peut être également envisagée dans le but de mise en valeur patrimoniale d'un bâtiment à conserver ou protégé au titre des Monuments Historiques.

La démolition réalisée, les dispositions générales du règlement en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère s'appliquent.

La condition particulière « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » peut-être combinée avec une autre condition particulière d'aménagement (espace libre à dominante végétale, espace libre à dominante minérale ou espace libre à caractère mixte à conserver, à restaurer ou à créer) ou de construction (limites d'implantation, de hauteur) qui s'appliquent une fois la démolition réalisée.

Ces démolitions sont listées dans l'annexe 2 du règlement : « liste des immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».

Les conditions de ces démolitions sont détaillées au chapitre 22 du présent rapport.

#### L'activité Commerciale et le zonage:

Une vérification de l'ensemble des adresses concernées par cette servitude, notamment celles liées à une activité commerciale, sera engagée avant l'approbation du PSMV.

**Observation R 3:**

*Prescriptions particulières:  
BY 16 604 44 Démolition bâti.*

**Monsieur Renaud Gauchet** souhaite acquérir l'appartement de Madame Patricia Dzierzbicki sis 44, rue du Maréchal Joffre .Il demande que la servitude qui frappe l'aile Est de cet immeuble soit retirée.

**Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

Idem à la réponse faite en R1

Le plan sera modifié afin de permettre le retrait de cette « servitude. »

Le 15/12/2021 est porté sur le registre l'observation suivante:

**Observation R 4:**

*Prescriptions particulières:  
CP 04 680 53 et 55  
Modifier le RDC commercial  
Démolition bâti et appentis en fond de parcelle*

**Le représentant de la SAS Flash**, propriétaire d'un local industriel, artisanal et commercial de 800 m2 sis au 53/55 rue Emile Guichenne/ rue du Hédas demande « que la servitude de démolition soit retirée du PSMV. »

« Ce local, en plus de sa structure métallique atypique auto-portée, totalement rivetée de « type Eiffel », présente une couverture réalisé en tuiles datant de la fin du XIX siècle.

Cet édifice constitue une référence patrimoniale sur ce que pouvait être la vie industrielle de la ville de Pau à cette époque.

Il ne reste à ce jour que peu de biens de cette surface.

Cet ensemble mérite indéniablement d'être protégé et préservé et non détruit. »

**Commentaire du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

Afin d'examiner la valeur historique de cet édifice, le commissaire enquêteur a demandé au pétitionnaire de lui faire parvenir des éléments en ce sens.

Rien n'a été produit, aucun contact n'a été engagé par le représentant de la SAS Flash, suite à cette visite.

Lors de la permanence du 21/12/2021:

**Observation R 5:**

*Prescriptions particulières:*

*BY 16 052 36*

*Démolition bâti.*

**Les représentants de la S.C.I. A.E.P.**

Cette société propriétaire d'un local commercial sis 36, rue du Maréchal Joffre de 135 m2 acheté il y a 3 ans avec l'installation dans les murs d'un locataire contribuant à faire vivre et dynamiser le centre ville.

« L'instauration d'une telle clause de démolition vient pénaliser notre patrimoine et notre locataire et constitue de fait une moins value alors que nous avons investi dans cette propriété une rénovation de façades et de toiture.

La SCI AEP demande que soit retirée la servitude de démolition.

**Commentaires du commissaire enquêteur sur cette observation:**

Suite à leur demande le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux , le 31/12/2021.

Participaient à cette réunion:

Mme et M. Petat Alexandra et Eric représentant la SCI

Monsieur Poulot Cadet Pierre

Monsieur Leger Eric pour SCI ELFF IMMO

Madame Sorais Virginie représentant Mademoiselle Marine

Omicciolo ( cf.Observation C2 )

Madame Delahaye Conte représentant Madame Sylvie Conte

Monsieur Montestruq Yohann

Réponses identiques à celles faites en R2 :

« Démolition et article US8-4-. »

« L'activité Commerciale et le zonage. »

**Observation R 6:**

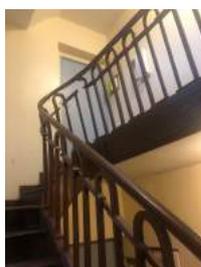
*Prescriptions particulières: BY12 308 6*

*Démolition du bâti en fond de parcelle*

Le 21/12/2021 **Madame Jessica Franco**, 6, rue Jeanne d'Albret rencontre le commissaire enquêteur pour lui faire part d'une requête concernant sa propriété qui fait l'objet « d'une servitude de démolition ». Propriétaire d'un « Triplex », situé à l'arrière de l'immeuble celui est « flaguée » en tant que servitude de démolition.« Cet appartement date de la construction de l'immeuble et ne concerne donc en rien l'objectif du PSMV. »Elle se propose de rédiger un courriel pour expliquer l'incohérence de la décision.

Madame Jessica Franco rappelle qu'elle a perdu une vente et que son appartement est toujours en attente d'être vendu.

Elle demande au commissaire enquêteur de bien vouloir vérifier la situation sur place.

**Commentaires du commissaire enquêteur sur cette observation:**

Réponse identique à celle faites en R2 :

« Démolition et article US8-4. »

**Observation R 7:**

*Prescriptions particulières: BY 16 604 44*

*Démolition bâti.*

**Madame Maria Répina**, qui doit aménager prochainement dans l'immeuble situé au 44, rue Joffre, remet au commissaire enquêteur une lettre datée du 19/12/2021 par laquelle elle demande « le retrait de la servitude de démolition qui grève la façade Est de cet immeuble ». Elle fait état des positions qui lui ont été présentées par les différents responsables qu'elle a rencontré à ce sujet et qui allaient en ce sens.

« En effet cette façade fait partie intégrante de la structure et présente une réelle qualité architecturale. Cet avis a été confirmé par M. Camarero, par M. l'ABF et le bureau d'études chargé du projet de PSMV. » Elle remet un dossier de 5 pages au commissaire enquêteur et lui demande de faire disparaître le zonage qui affecte son bien.

**Commentaires du commissaire enquêteur sur cette observation:**

Démolition:

Réponse identique à celle faite en R1.

Lors de la permanence du 05/01/2022:

### **Observation R 8:**

*(Recherche d'information sur le projet)*

**Madame Marie Berthoumieu**, 25 avenue de Montardon à Pau, souhaite connaître en tant que paloise, mais aussi en tant que journaliste à « La République des Pyrénées » l'impact du PSMV sur l'avenir historique de Pau.

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

Le commissaire enquêteur lui communique toutes les informations qu'elle attend, dans la mesure où les questions posées restent dans le cadre de sa mission.

Celle-ci fera paraître le 08/01/2022 un article d'une page intitulé « Coeur de ville, comment il veut se protéger et évoluer ».

Dans cet article elle informe le public sur les objectifs poursuivis par le projet et elle rappelle explicitement toutes les possibilités encore offertes pour les personnes intéressées de pouvoir consulter le dossier et de s'exprimer sur le sujet.

Elle indique les dates des dernières permanences et celle de fin d'enquête.

Le commissaire enquêteur se félicite sur la teneur de cet article informatif mesuré, tant sur le fond que sur la forme.

### **Observation R 9:**

*Prescriptions particulières:*

*BV 04 215 11*

*Démolition du bâti*

**Monsieur Mathieu Appé** inquiet, vient s'informer sur l'avenir du box qu'il possède 11, rue Latapie visé par l'article US8-4 du PSMV. Il souhaite obtenir du commissaire enquêteur des informations sur les modalités d'application de ce document.

Il soulève aussi la question du remplacement des places de stationnement ou des box qui devraient être supprimés en coeurs d'îlots.

Il interroge aussi le commissaire enquêteur sur les problématiques posées par l'isolation thermique des bâtiments structurellement hétérogène dans la ville historique.

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations:**

Démolition et article US8-4: Réponse identique à R2.

Isolation des logements:

On remarque que les obligations imposées en matière de performance énergétiques thermiques et les travaux d'économie d'énergie feront l'objet d'un bilan thermique et d'une étude spécifique (simulation dynamique (STD) tenant compte de chaque situation.

Ce process semble parfaitement bien adapté compte tenu de l'hétérogénéité du bâti dans le PSMV.

Lors de la permanence du 08/01/2022:**Observation R 10:**

*Prescriptions particulières:  
BY 16 604 44 Démolition bâti.*

**Madame Clotilde et Monsieur Christophe Blanche**, habitant le 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis au 44, rue du Maréchal Joffre, expriment leur inquiétude quant à la possible démolition de l'aile Est de la copropriété comportant la cuisine de leur appartement. Le couple craint un processus de dévaluation de leur bien et des difficultés à vendre.

Ils estiment que les explications apportées par le commissaire enquêteur sont claires et rassurantes.

**Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**Idem à la réponse faite en R1

Le plan sera modifié afin de permettre le retrait de cette « servitude. »

**Observation R 11:**

*(Recueil Informations sur le projet)*

**Monsieur Gérard Julien** habitant 4, impasse Messin à Pau, déplore, le manque de sensibilisation de la population à l'intérêt de cette enquête et de la difficulté à accéder aux différents documents sur le site créée pour cette enquête, regrette, que la publicité ait été limitée au strict minimum.

### Commentaires du commissaire enquêteur sur cette observation:

#### Information et publicité du projet et de l'enquête:

Le bilan de la concertation, présenté devant les organes délibérants de la Ville de Pau le 12 avril 2021 et de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées le 15 avril 2021 montre qu'une large information a été réalisée pendant toute la période d'élaboration du PSMV. Il était ainsi possible d'accéder aux informations relatives à la démarche pendant les plusieurs années d'étude.

#### **Observation R 12:**

*Prescriptions particulières:  
BY 16 604 44 Démolition bâti.*

**Monsieur Jean Brun**, habitant l'immeuble sis au 44, rue du Maréchal Joffre, est « dépité » par le projet de la ville de Pau et s'est présenté à la permanence pour échanger à ce sujet et obtenir des informations.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

Cf. réponse faite en **R1**.

Le plan sera modifié afin de permettre le retrait de cette « servitude. »

#### **Observation R 13:**

*Prescriptions particulières:  
CK 02 200 5 Démolition bâti.*

**Monsieur Christian et Fabienne Paybou** sont propriétaire 5, rue Monpensier ou ils envisagent de faire des travaux, souhaitent connaître sous quelles conditions ces travaux seront autorisés dans le cadre du PSMV.

Quid du petit carré jaune sur leur propriété?

#### **Commentaire du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

« Le carré jaune » représente « une servitude de démolition » dans le cadre de l'article US8-4-

Le contenu de cet article du règlement est développé dans la réponse figurant à l'observation R2 ci-dessus.

**Observation R 14:**

*(N'est pas sur la liste des immeubles soumis à des prescriptions particulières)*

**Monsieur Jean-Luc Varga Syndic bénévole**

de l'immeuble 24, rue Bernadotte

L'immeuble est concerné par la modification imposée « Ecrêter la surélévation » ( lettre M sur le plan ).

Au nom de la copropriété il désire connaître les modalités d'appréciation de cette contrainte ( possibilités de recours, délais, aides financières de la ville) ainsi que les conséquences en cas de cession de biens (valorisation, information de l'acheteur...)

Une telle contrainte aura nécessairement des conséquences financières très importantes sur la valeur du patrimoine du, ou des co-propriétaires et les condition de négociation d'une vente.

Il est regrettable que cette conséquence n'ait pas été anticipée et prise en considération.

**Commentaire du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

« L'écrêtement » ne devrait être mis en oeuvre que dans le cadre de travaux présentés par le gestionnaire de l'immeuble sur cette partie d'immeuble ou bien dans le cadre de l'application de l'article UB8-4- développé en réponse à l'observation **R2** ci-dessus ( pour plus de précisions consulter **chapitre 22** du présent rapport.

**R15**

*Prescriptions particulières:*

*BY 07 180 1*

*Démolition appentis en fond de parcelle*

**SCI Serviez**

25, rue Serviez

Propriétaires des constructions édifiées sur les terrains de l'immeuble 1, place de la libération, constructions signalées comme « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition et le réaménagement en espace libre est programmé. »

La SCI **Serviez** s'oppose fermement au classement qui contribuerait à supprimer un élément du patrimoine datant de plus d'un siècle.

**Commentaire du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

« immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition et le réaménagement en espace libre est programmé. »

### Démolition et classement en zone US8-4- :

Cette disposition concerne des immeubles bâtis dont l'état sanitaire, la qualité de la construction, l'emprise et la hauteur, les conditions d'occupation qu'ils imposent par ses dispositions contribuent à dévaloriser le paysage urbain qui l'environne et à déqualifier l'habitabilité des logements, des parcelles qu'ils jouxtent.

Elle a pour objet la dédensification des parcelles, la restitution d'un espace libre, le dégagement des rez-de-cour pour éclairer les logements, le renouvellement urbain. La démolition peut être également envisagée dans le but de mise en valeur patrimoniale d'un bâtiment à conserver ou protégé au titre des Monuments Historiques.

La démolition réalisée, les dispositions générales du règlement en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère s'appliquent.

La condition particulière « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » peut-être combinée avec une autre condition particulière d'aménagement (espace libre à dominante végétale, espace libre à dominante minérale ou espace libre à caractère mixte à conserver, à restaurer ou à créer) ou de construction (limites d'implantation, de hauteur) qui s'appliquent une fois la démolition réalisée.

Ces démolitions sont listées dans l'annexe 2 du règlement : « liste des immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».

Lors de la permanence du 14/01/2022:

## R16

*(Place de Verdun / OAP)*

**Monsieur Michel Astier** riverain de la Place de Verdun est sensible à la qualité de vie et à l'environnement du secteur résidentiel de la place.

Est inquiet quant à l'avenir de ce site historique remarquable, et à la dépréciation de son logement qu'engendrerait un changement de destination.

Ces craintes sont nourries par les termes contenus dans le document « Annexe 4/OAP /La place de Verdun » ou il est question d'un renouveau de l'espace sur les terrains militaires, et « permettre une affectation événementielle au site ».

**Monsieur Michel Astier** représente le collectif « Riverains Pau Verdun Haute plante » initié par lui même ainsi que **Messieurs Michel Astier, Philippe Bizeau, Olivier Ranque** en décembre 2021, lesquels constatent la détérioration de la qualité de vie de ce quartier par exemple les nuisances sonores récurrentes provoquées par la fête foraine ou les cirques, et l'état dégradé des terrains après leur départ, visibles encore à ce jour le 14/01/2022.

### Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:

Le chargé d'enquête a parfaitement intégré les préoccupations présentées par le collectif « Riverains Pau Verdun Haute plante »

Il n'est cependant pas contestable que la morphologie et la situation stratégique, la place de Verdun est par nature un lieu privilégié pour l'animation de la ville.

Dans le respect de l'environnement et de la tranquillité des riverains il est possible d'imaginer des activités festives ou de spectacle encadrées par la collectivité avec des horaires raisonnables, le respect des normes d'hygiène, d'acoustique et de remise en état de l'environnement et du site (après activités) compatibles avec le caractère résidentiel du site.

Au cours de la réunion de remise du PV de synthèse le commissaire enquêteur a retenu que la municipalité est disposée, avec ses services, à mettre en oeuvre des dispositions qui permettraient de répondre favorablement aux requêtes de ce collectif concernant la qualité de vie de ce quartier.

**R17**

*(N'est pas sur la liste des immeubles soumis à des prescriptions particulières)*

**Monsieur Jean-Luc Varga**

24, rue Bernadotte

Inquiet Intervient à titre personnel sur le « M » qui impose des modifications de toiture sur les effets de la mise en oeuvre de ces dispositions et aborde longuement cette question avec le commissaire enquêteur qui lui explique la logique et la véritable portée de ce classement.

**Commentaire du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

« L'écrêtement » ne devrait être mis en oeuvre que dans le cadre de travaux présentés par le gestionnaire de l'immeuble sur cette partie d'immeuble ou bien dans le cadre de l'application de l'article UB8-4- développé en réponse à l'observation **R2** ci-dessus ( pour plus de précisions consulter **chapitre 22** du présent rapport.)

**R18**

*(Impasse Marca)*

**Madame Jeanne Lacroix** vient chercher des explications sur le classement de ses deux garages situés impasse Marca (CE 80). Le commissaire enquêteur lui commente le classement « immeuble à conserver dont la modification ou le réaménagement est autorisé sous conditions. »

**R19**

*(Critique générale du projet/ OAP Place de Verdun)*

**Madame Michelle Bordenave**

Reconnait la qualité du rapport de présentation, mais déplore les lacunes indéniables au niveau des documents graphiques et du règlement.

« Il faut une loupe pour distinguer les différents tons dans le jaune, notamment. »

Comment il faut comprendre que tous les commerces ouverts au public devront disposer néanmoins d'un espace d'accueil en rez de chaussée ?

Enfin Madame Michelle Bordenave est perplexe quand au devenir de la partie occidentale de la place de Verdun :

indépendamment du fait que celle-ci :

est située dans le périmètre de monuments classés,  
est représentée comme trame verte, avec tout ce que cela signifie au niveau de la protection de la biodiversité.

et qui doit d'après le projet, être un lieu ludique quand on voit ce que le cirque Pinder a fait de ce terrain et comment il a redonné le terrain.

Elle est opposée à ce que cette place serve à ce genre d'occupation, qui va nécessairement à l'inverse de ce que sous entend la trame verte.

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation :**

#### La problématique des commerces:

On peut comprendre, par les explications apportées par la M.O dans son mémoire en réponse, les arguments qui ont amené à mettre en oeuvre cette disposition.

En effet cette règle concerne les commerces installés seulement dans les étages. Le but est d'assurer l'accueil du public depuis la rue et de faire participer l'établissement commercial à l'animation du centre-ville.

Elle ne s'applique pas aux commerces de plain-pied.

Il serait souhaitable que cette précision intéressante figure dans la rédaction de l'article US2-2 du règlement du PSMV.

#### Concernant la lisibilité des documents graphiques

La légende du document graphique du règlement du PSMV prévu à l'article R. 313-2 du code de l'urbanisme est établie conformément au modèle et au tableau de référencement des couleurs prévues par les textes avant la réforme introduite par l'arrêté du 10 octobre 2018.

Les dispositions de cet arrêté s'appliquent aux PSMV pour lesquels l'architecte chargé de la conception a été désigné postérieurement à l'entrée en vigueur du présent arrêté, ce qui n'est pas le cas de Pau.

Afin de ne pas perturber la lecture ou « le décryptage » du document graphique par des personnes non averties,

le commissaire enquêteur a recommandé dans sa conclusion que soit prise en compte la particularité concernant la légende du document graphique au 1/1000 ième joint au dossier, Il préconise de mettre cette indication ci-dessous en préambule du document réglementaire consultable et dans le cartouche du plan au 1/1000 ième.

« L'étude ayant été menée avant que la légende fixée par la loi LCAP ne soit applicable, la légende instituée par arrêté du 10/10/2018 fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur n'est pas applicable au PSMV de Pau. »

Le document graphique:

Enfin, la consultation du document graphique dans sa forme informatique par une lecture d'écran, bien qu'elle soit moins aisée que la lecture d'un plan papier, permet toutefois de lever toute ambiguïté due éventuellement au vieillissement des tirages.

Concernant le devenir de la partie occidentale de la place de Verdun:

Du fait de sa morphologie et sa situation stratégique, la place de Verdun est un lieu privilégié pour l'animation de la ville. La question posée par Madame Michelle Bordenave présume d'usages incompatibles avec le rôle résidentiel du centre ancien.

La proposition qui est faite dans l'OAP laisse cependant une large place à l'interprétation et il est possible d'imaginer des activités festives ou de spectacles encadrés par la collectivité avec des horaires raisonnables, le respect des normes d'hygiène, d'acoustique et de remise en état de l'environnement et du site (après activités) compatibles avec le caractère résidentiel du site.

**R20**

*(BY 05 651 5 et divers immeubles)*

**Monsieur Patrick Holtzer  
Société Hephtys Restructuration Immobiliere**

En tant que propriétaire de plusieurs immeubles d'habitation, de commerces et de bureaux concernés par les servitudes de démolition que prévoit le PSMV,  
en tant que bailleur commercial (et plus précisément du magasin Monoprix situé sur trois co-propriété

5, place George Clémenceau

13, rue Alfred de Lassence

15, rue Alfred de Lassence (en cours de démolition et construction future)

42, rue Louis Barthou

5, impasse San Fourche

7, place Clémenceau

8, rue Alfred de Lassence, (il n'y a pas de cour comme l'indique le plan : c'est un toit terrasse)

42, rue Louis Barthou c'est le magasin Monoprix pour lequel nous avons un permis de construire qui a été délivré le 13 juillet 2015 et qui est « bâtiment à démolir » ce qui met en péril le nouvel agrandissement, pire, le départ probable du magasin Monoprix.

5, place Clémenceau « à démolir » ce sont des locaux ou sont situés les moteurs de climatisation du magasin...

5, impasse San Fourche (c'est le rez de chaussée du magasin Monoprix avec parking souterrain et accès aux les étages qui sont constitués de 3 niveaux de bureau et d'une école d'esthéticiennes qui accueille une centaine d'élèves

16, rue des orphelines : la SCI BH Orpheline dont nous sommes propriétaires et que vous indiquez à démolir  
je vous rappelle que cet immeuble est composé de 3 logements et d'un local commercial la partie annexe est neuve il y a eu une réhabilitation de l'immeuble

Monsieur Patrick Holtzer rappelle la Société Nephtys à:  
- investi 15 millions d'euros sur le site rue Alfred de Lassence  
- crée 170 emploi fixes et re-dynamisé la rue Alfred de lassence

Cette re-structuration et ses acquisitions ont permis d'accueillir:  
- le magasin Monoprix de 2000 m<sup>3</sup> au sol.  
- Radio France Bleue ( 35 salariés)  
- France Télévision ( 15 salariés .)  
- La brasserie « le Berry »( 35 salariés)  
- Bio C bon (il y aura 25 salariés).  
- des bureaux d'avocats.  
- Sté Générale rue louis Barthou (40 salariés.)

Il pense qu'il y a une erreur concernant les points indiqués par les couleurs et les destinations futures.

« Nous avons participé au coeur de ville avec des fonds propres et non des fonds de la collectivité,  
je vous demande de modifier tous ses points afin de ne pas freiner ou entraver le développement du coeur de ville.

Dans le cas contraire cela serait catastrophique pour tout le monde et complètement opposé à ce qui est recherché par Monsieur François Bayrou, qui a toujours favorisé et approuvé nos projets de développements.

### Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:

#### La problématique des commerces:

Une nouvelle rédaction de l'article US8-4 va être faite avant l'approbation du PSMV. Elle s'attachera à apporter les clarifications nécessaires à son application.

Une rédaction spécifique de cet article portera sur les **locaux commerciaux** frappés par cette servitude.

Sur la recommandation du commissaire enquêteur figurant dans ses conclusions, des visites de vérification sur site seront organisées par les services instructeurs afin de confirmer la servitude et de s'assurer de l'emprise exacte des démolitions à réaliser en vue de la mise en valeur architecturale et urbaine et sous réserve de l'absence de découverte archéologique.

### **R21**

*Prescriptions particulières:*

*BV 04 210 6*

*Démolition appentis du bâti*

### **Madame Muriel Barbé et Monsieur Jérôme Pessin**

6 rue des Orphelines,

leur bien est grève d'une servitude de démolition pour sa partie arrière (qui comporte salon, cuisine et chambre .)

« Nous contestons le classement en zone « jaune en raison de l'existence, dès 1827, de l'habitation partie en aile « ainsi que le montre l'extrait du plan de la ville de Pau de la même année ainsi que le fait que la partie arrière est une ancienne écurie construite en pierre du gave et aujourd'hui transformé en habitation.

Il est incompréhensible que des éléments immobiliers aussi anciens soient potentiellement détruits en raison de la protection du patrimoine . »

« Nous nous interrogeons sur la situation qui pourrait advenir en cas d'incendie ou de dégradation grave du bâti (toiture par exemple) dans la mesure où le bâti indiqué en jaune est interdit de travaux de confortation. comment reconstruire ou réhabilité dans un tel contexte. »

Comment faire avec nos assurances ?

Par ailleurs, la dénomination de ses zones jaunes porte à confusion :  
si ce ne sont que des opérations de promoteurs privés ou publiques qui est visé ? pourquoi ne pas être plus clair ?

La dénomination actuelle porte à confusion et fait craindre une potentielle dépréciation des biens en cas de revente

**Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

Servitude de démolition:

Une nouvelle rédaction de l'article US8-4 va être faite avant l'approbation du PSMV. Elle s'attachera à apporter les clarifications nécessaires à son application.

Consulter chapitre 22 du présent rapport

**R22**

*( Critique de l'enquête)*

**Bernard Trey Navarranne**

Ancien Urbaniste Conseil de la ville de Pau  
Palais des Pyrénées (A8)

Il est propriétaire d'un garage dans la cour du 11, rue Latapie.

« Il est 16 h 58 !

Je suis ici depuis 15 h 10 sans avoir pu être reçu par le commissaire enquêteur, qui est trop sollicité.

Bien que le commissaire enquêteur nous ait assuré qu'il pourrait nous recevoir après 17 h00, ( puisque présents dans les locaux avant cette heure),  
je suis au regret de ne pas accepter le dépassement d'horaire légal, pas plus que le peu de professionnalisme de cette enquête.

**Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

Pas de commentaires, le commissaire enquêteur en prend acte.

## R 23

*Prescriptions particulières:*

*BV 03 184 14*

*Démolition bâti et appentis en fond de parcelle*

### Monsieur Benjamin Lauer

14 rue Louis Barthou

Dans le cadre de son entretien avec le commissaire enquêteur il confirme que personne ne l'a contacté ou visité la parcelle avant l'enquête, ni même jusqu'à aujourd'hui.

Il présente son projet de restaurant une cour intérieure et minérale de 25 m<sup>2</sup>.

Il rappelle que lors de l'entretien à la maison de l'habitat le 4/02/21 lors des permanences de l'architecte des bâtiments de France en présence de son architecte et du Chef de projet Monsieur Camarero,

Il lui a été indiqué que le fond de parcelle « **devait être démoli** » et non « **pouvait** », comme l'indique la légende du PSMV.

« j'ai voulu déposer en urgence ma demande mais :

- d'une part il m'a été indiqué « qu'il serait refusé » car on prendrait en compte le règlement du futur PSMV,
- et d'autre part mon architecte ne souhaitait pas aller contre les préconisations faites. »

RÉHABILITATION D'UN IMMEUBLE - 14 rue Louis Barthou à PAU - PROJET RDC 2021 - 29/01/2021



PLAN MASSE Éch : 1:200

Maître d'ouvrage : SCI Pierre 47 Avenue Jean Mermoz 64000 PAU  
Maître d'oeuvre : Cabinet d'architecture Thierry MEU / Christian LALUCA, 64 140 BILLERE

Je suis pas en condition d'ouvrir mon restaurant du fait de la perte des deux tiers de la surface.

Monsieur Benjamin Lauer dépose ce jour ( f.croquis ci-dessus) le projet de création d'une cour qui lui permettrait d'ouvrir à nouveau son commerce.

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

#### La problématique des commerces:

Une nouvelle rédaction de l'article US8-4 va être faite avant l'approbation du PSMV. Elle s'attachera à apporter les clarifications nécessaires à son application.

Une rédaction spécifique de cet article portera sur les **locaux commerciaux** frappés par cette servitude.

Sur la recommandation du commissaire enquêteur figurant dans ses conclusions, des visites de vérification sur site seront organisées par les services instructeurs afin de confirmer la servitude et de s'assurer de l'emprise exacte des démolitions à réaliser en vue de la mise en valeur architecturale et urbaine et sous réserve de l'absence de découverte archéologique.

### **R 24**

#### *Prescriptions particulières:*

*BY 12 306 4*

*Démolition bâti en fond de parcelle*

#### **Monsieur Atamaniuk Xavier 4 rue Jeanne d'Albret**

Confirme officiellement et par écrit au commissaire enquêteur que personne ne s'est déplacé pour visiter son bien et évoque une éventuel démolition d'une verrière abritant un restaurant.

« Il est impossible de casser quoi que ce soit dans cet immeuble qui date de 1880 ».

En conclusion Monsieur Atamaniuk Xavier estime que seul un drone peut être à l'origine des informations recueillies par l'équipe d'étude .

### La problématique des commerces:

Une nouvelle rédaction de l'article US8-4 va être faite avant l'approbation du PSMV. Elle s'attachera à apporter les clarifications nécessaires à son application.

Une rédaction spécifique de cet article portera sur les **locaux commerciaux** frappés par cette servitude.

Sur la recommandation du commissaire enquêteur figurant dans ses conclusions, des visites de vérification sur site seront organisées par les services instructeurs afin de confirmer la servitude et de s'assurer de l'emprise exacte des démolitions à réaliser en vue de la mise en valeur architecturale et urbaine et sous réserve de l'absence de découverte archéologique.

### **R 25**

*Prescriptions particulières:*

*CK 11 252 12*

*Démolition appentis*

### **Madame Marie Sarthoulet**

Elle possède un appartement 12 rue de Liège.  
Elle considère être menacée de démolition.

Le commissaire enquêteur la rassure, en lui indiquant, qu'en l'état elle n'était pas soumise à cette contrainte.

### **21-2-Observations exprimées par courriel :**

#### **Observation C 1:**

*Prescriptions particulières:*

*BY 12 308 6*

*Démolition du bâti en fond de parcelle*

Par courriel du 21/12/202,  
(Résumé du courriel)

**Mme Jessica Franco** présente une requête concernant l'immeuble situé au 6, rue Jeanne d'Albret de la ville de Pau où elle est propriétaire d'un appartement (Triplex: étage 2, 3 et mezzanine), situé à l'arrière de « l'immeuble touché par une servitude de démolition. »

Son appartement n'est pas concerné directement par l'objectif du PSMV.

Elle joint à sa requête des photos de l'appartement mais aussi de la partie commune où l'on trouve des planchers, des poutres, des rambardes d'époque. Seules auraient pu être mentionnées la SdB et les toilettes d'un appartement du 1er étage qui donnent côté rue, vues de personne.

La servitude ne devrait concerner qu'une extension qui se trouve dans la cour.

Cette servitude sur l'immeuble, amène son bien à être dévalué, impossible à vendre, et cette situation joue aussi sur sa santé.

Elle indique qu'en septembre 2020, M. Camarero s'était déplacé et avait fait des photos pour justifier d'une possible erreur.

Elle en appelle à Monsieur le Maire.

### **Commentaires du commissaire enquêteur sur cette observation:**

Suite à la demande de Mme Jessica Franco, le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux, le 29/12/2021.

#### Démolition et article US8-4:

Cette disposition concerne des immeubles bâtis dont l'état sanitaire, la qualité de la construction, l'emprise et la hauteur, les conditions d'occupation qu'ils imposent par ses dispositions contribuent à dévaloriser le paysage urbain qui l'environne et à déqualifier l'habitabilité des logements, des parcelles qu'ils jouxtent.

Elle a pour objet la dédensification des parcelles, la restitution d'un espace libre, le dégagement des rez-de-cour pour éclairer les logements, le renouvellement urbain. La démolition peut être également envisagée dans le but de mise en valeur patrimoniale d'un bâtiment à conserver ou protégé au titre des Monuments Historiques.

La démolition réalisée, les dispositions générales du règlement en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère s'appliquent.

La condition particulière « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » peut-être combinée avec une autre condition particulière d'aménagement (espace libre à dominante végétale, espace libre à dominante minérale ou espace libre à caractère mixte à conserver, à restaurer ou à créer) ou de

construction (limites d'implantation, de hauteur) qui s'appliquent une fois la démolition réalisée.

Ces démolitions sont listées dans l'annexe 2 du règlement : « liste des immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».

Les conditions de ces démolitions sont détaillées au chapitre 22 du présent rapport.

#### L'activité Commerciale et le zonage:

Une vérification de l'ensemble des adresses concernées par cette servitude, notamment celles liées à une activité commerciale, sera engagée avant l'approbation du PSMV.

#### **Observation C 2**

*Prescriptions particulières:  
BY 16 052 36 Démolition bâti.*

Par courriel en date du 28/12/2021, **Madame Marine Omicciolo** écrit :

(Résumé du courriel)

C'est avec une immense stupéfaction qu'elle découvre en mettant en vente son appartement (au quatrième et dernier étage), situé à l'avant de l'immeuble du 36, Rue Maréchal Joffre, qu'une partie de son immeuble est référencé comme à « démolir » .

« Cette démarche a de lourdes implications financières et sur la santé au vu du stress que cela lui provoque . »

« Pas directement concernée par ce qui est référencé comme à « démolir » , il ne s'agit pas d'un simple abri dans une cour: C'est un immeuble dans sa globalité qui forme un ensemble indivisible, qui ne peut pas faire l'objet d'une démolition, même partielle et dont la grande majorité concerne des appartements pour certains refaits à neuf.

Elle ajoute :

On y trouvera des planchers, des poutres, des rambardes d'époque... »

Son appartement été totalement rénové il y a moins de 10 ans. Le ravalement de façade a été effectuée à la demande de la Mairie. La toiture est neuve.

« De vrais gens y habitent. »

Madame Marine Omicciolo « demande au commissaire enquêteur de faire remonter ce message à monsieur le Maire, à visiter

l'immeuble et à considérer cette classification sans suite. »

**Commentaires du commissaire enquêteur sur cette observation:**

Démolition et article US8-4-:

Cette disposition concerne des immeubles bâtis dont l'état sanitaire, la qualité de la construction, l'emprise et la hauteur, les conditions d'occupation qu'ils imposent par ses dispositions contribuent à dévaloriser le paysage urbain qui l'environne et à déqualifier l'habitabilité des logements, des parcelles qu'ils jouxtent.

Elle a pour objet la dédensification des parcelles, la restitution d'un espace libre, le dégagement des rez-de-cour pour éclairer les logements, le renouvellement urbain. La démolition peut être également envisagée dans le but de mise en valeur patrimoniale d'un bâtiment à conserver ou protégé au titre des Monuments Historiques.

La démolition réalisée, les dispositions générales du règlement en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère s'appliquent.

La condition particulière « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » peut-être combinée avec une autre condition particulière d'aménagement (espace libre à dominante végétale, espace libre à dominante minérale ou espace libre à caractère mixte à conserver, à restaurer ou à créer) ou de construction (limites d'implantation, de hauteur) qui s'appliquent une fois la démolition réalisée.

Ces démolitions sont listées dans l'annexe 2 du règlement : « liste des immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».

Les conditions de ces démolitions sont détaillées au chapitre 22 du présent rapport.

### Observation C 3

*Prescriptions particulières:  
BY 16 052 36 Démolition bâti.*

(Résumé du courriel)

Par courriel en date du 31/12/2021, **Monsieur Gulce Dinc-Dupray** réagit au sujet de la « servitude » de démolition de l'immeuble situé au 36, rue Maréchal Joffre.

(Résumé du courriel)

Il est propriétaire depuis le 15 mai 2019.  
Cet appartement est concerné en partie par la servitude de démolition.

Ce qui est référencé comme à « démolir », n'est pas un simple abri dans une cour. Il s'agit d'un ensemble indivisible, qui ne peut pas faire l'objet d'une démolition, même partielle, et dont la grande majorité concerne des appartements.

Il est ainsi menacé de devoir démolir la moitié de son appartement, (chambre et sanitaires) donnant sur une cour intérieure, alors que l'autre partie donnant directement sur la rue du Maréchal Joffre, ( cuisine, salon), serait conservé, ce qui rendrait son appartement inhabitable et par conséquent invendable.

Il demande:

- « Que soient re-précisés les termes du projet de PSMV qui propose, de manière incohérente et incompréhensible, de couper son appartement en deux parties
- Que son bien soit exclu de la servitude. »

#### Appréciation et commentaire du commissaire enquêteur sur cette observation:

##### Démolition et article US8-4:

On trouvera à l'observation **C3** ci-dessus, le cadre de l'application de cette « servitude » de démolition, ainsi qu'au **chapitre 22** du présent rapport comment comprendre cet article US8-4.

### Observation C4

*Prescriptions particulières:  
BY 16 052 36 Démolition bâti.*

(résumé du courriel du 31/12/20).

**Monsieur Jean-Pierre Poulot-Cadet**, suite à une visite sur place au 36, rue du Maréchal Joffre avec le commissaire enquêteur, insiste sur le manque d'informations entourant l'opération de démolition d'une partie de cet immeuble.

La Mairie, lors du ravalement de façade, avait su communiquer, par lettre individuelle.

Il n'appris l'existence du projet de PSMV que le 27 décembre dernier.

La démolition, l'impacte financièrement car son appartement doit être intégralement détruit.

Il pose la question de la revente et de son indemnisation.

Il émet des doutes sur la faisabilité technique et financière de la destruction partielle d'un immeuble de cette époque.

Lui semblerait plus judicieux : un rachat de l'immeuble et la destruction de l'ensemble.

L'échelle du plan ne permet pas de délimiter la partie à démolir, il considère le projet irréaliste en l'état et préconise l'annulation cette opération.

#### **Appréciation et commentaire du commissaire enquêteur sur ces observations:**

##### Démolition et article US8-4:

On trouvera à l'observation **C3** ci-dessus, le cadre de l'application de cette « servitude » de démolition, ainsi qu'au **chapitre 22** du présent rapport comment comprendre cet article US8-4.

##### Information et publicité du projet et de l'enquête:

Le bilan de la concertation, présenté devant les organes délibérants de la Ville de Pau le 12 avril 2021 et de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées le 15 avril 2021 montre qu'une large information a été réalisée pendant toute la période d'élaboration du PSMV. Il était ainsi possible d'accéder aux informations relatives à la démarche pendant plusieurs années d'étude.

#### **Observation C5**

##### *Prescriptions particulières:*

*BY 16 052 36 Démolition bâti.*

(Résumé du courriel du 01/01/2022)

**M Grégory Ducassou** propriétaire d'un appartement au 36, rue Maréchal Joffre s'interroge:

« Cet immeuble doit faire l'objet d'une démolition partielle:

- quels sont les détails des modifications apportées sur l'immeuble du 36 ?
- Quels appartements de l'immeuble du 36 sont concernés ?
- Comment seront modifiées les parties communes ?
- Quel est le planning prévisionnel des travaux ?
- Quels sont les dédommagements prévus concernant les pertes de loyer pendant ces phases de travaux ?
- Qui prendra en charge les travaux engagés et les frais de dédommagement associés ? »

**Appréciation et commentaire du commissaire enquêteur sur ces observations:**

« Démolition et article US8-4-. »

Réponses identiques à celles faites en R2 :

**Observation C6**

*Prescriptions particulières:  
BY 16 052 36 Démolition bâti.*

(Résumé du courriel du 04/01/2022.)

**Monsieur Charles Delahaye** nouveau propriétaire d'un appartement sis 36 rue du Maréchal Joffre, découvre que son bien est situé dans une zone dont le classement permettrait la démolition à l'occasion d'une opération d'aménagement.

« Il n'imaginai pas que cette acquisition serait une telle prise de risque, et que la valeur du bien pourrait être tant dévalorisée par un projet public. »

Il ne comprend pas comment l'immeuble peut être **en partie** concerné par cette servitude . C'est un ensemble indivisible, dont chaque partie (côté rue Joffre et côté Hédas) est desservie par le même escalier.

Son appartement est entièrement soumis à cette servitude.

Comment le vendre ou effectuer les travaux ?

Il demande que la servitude soit purement et simplement retirée.

« Aucune visite n'a manifestement été effectuée avant de classer l'immeuble de cette manière. »

**Appréciation et commentaire du commissaire enquêteur sur ces observations:**

Réponses identiques à celles faites en **C5** aux observations de M Grégory Ducassou:

« Démolition et article US8-4-. »

**Observation C7**

*Prescriptions particulières:  
BY 16 052 36 Démolition bâti.*

(Résumé du courriel du 05/01/2022 )

**Monsieur Leger Eric** pour la SCI Elff Immo 36, rue Joffre, N'a appris l'existence de cette opération de démolition que le 27 décembre via le mail d'une copropriétaire.

Il est choqué par cette décision arbitraire sans concertations et de la façon dont cette information lui est parvenue. Il s'oppose fermement à cette décision car propriétaire des murs du magasin Libre Immo il risque de perdre son locataire, voire son bien.

Il pose les questions suivantes:

- Qui prendra la responsabilité de la démolition ( en sachant qu'on fragilise la structure ainsi que les bâtiments voisins?),
- Qui re-logera les habitants ?
- Qui va rembourser les propriétaires ou les frais que cela pourrait engendrer ?

Il considère que cet immeuble a été:

- entretenu,
- réparé,
- mis aux normes
- ravalé (imposé par la mairie)

pour finalement envisager de le détruire, où est la logique ?

« L'argent public est dépensé bien étrangement. D'ailleurs, à ce jour la copropriété n'a pas eu de retour de subvention, la mairie va vite mais pas pour tout.

« Il est amusant de noter que pour le moindre changement de boulon ou de vis nous ayons des difficultés alors que ce projet va détruire toute une partie de l'immeuble.

Qu'en pense l'architecte des bâtiments de France? »

Aucune personne ou expert n'est passé pour vérifier la faisabilité de ce projet. »

**Monsieur Charles Delahaye** demande que soit mis un terme à ce projet.

#### **Appréciation et commentaire du commissaire enquêteur sur ces observations:**

« Démolition et article US8-4-. »

Réponses identiques à celles faites en R2 :

« L'activité Commerciale et le zonage. »

Réponses identiques à celles faites en R2 :

Information et publicité du projet et de l'enquête :

Le bilan de la concertation, présenté devant les organes délibérants de la Ville de Pau le 12 avril 2021 et de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées le 15 avril 2021 montre qu'une large information a été réalisée pendant toute la période d'élaboration du PSMV. Il était ainsi possible d'accéder aux informations relatives à la démarche pendant les plusieurs années d'étude.

**Observation C8**

*Prescriptions particulières:  
BY 16 604 44 Démolition bâti.*

**Nicole Casaux**

Studio Architecture Intérieure  
26 Quai Galuperie  
64100 Bayonne

(Résumé de ce courriel du 07/01/2022 )

Propriétaire d'un appartement situé au rez de chaussée, 44 rue Joffre à Pau, elle prend connaissance du Projet de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui intéresse son immeuble .

« Sans parler de l'impact financier que les modifications envisagées entraîneraient sur l'habitat en centre-ville ( poussant les habitants à quitter le quartier) ce projet certainement élaboré sans visite sur site, prévoit notamment

1/ la démolition d'une partie d'une façade d'époque, de belle facture qui contribue à l'esthétique du bâtiment. Sa destruction serait une erreur .

2/ la démolition de la verrière existante qui préserve des intempéries une très belle porte ancienne .

Elle demande donc :

- au commissaire enquêteur de se rendre sur place pour constater « l'absurdité de ce projet »
- que soient supprimées « les zones jaunes » de ce PSMV .

**Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

Le commissaire enquêteur s'est rendu le 20/12/2021 au 44, rue Joffre (13 propriétaires) afin de tenter répondre aux différentes observations formulées sur l'application (à plusieurs parties de cet immeuble) de l'article US8-4- du projet de règlement.

Participaient à cette visite :

Madame Patricia Dzierzbicki, Madame Maria Lépina, Monsieur Renaud Gauchet, et Monsieur Christophe Blanche occupant le 3<sup>ème</sup> étage.

Il a en effet pu constater de visu que l'aile du bâtiment concernée par « la servitude de démolition » fait partie intégrante des autres façades bénéficiant, sur le plan, d'une protection patrimoniale. Cette aile présente indéniablement une qualité architecturale qui doit être conservée et protégée. On remarque en effet la présence de décors en appuis et d'une baie à meneaux au dernier niveau.

En conclusion, le commissaire enquêteur, rejoint par la maîtrise d'ouvrage et l'équipe d'étude préconise de ne pas appliquer l'article US8-4 du règlement sur cette aile Est du bâtiment.

**Le plan sera modifié afin de permettre le retrait de cette « servitude. »**

## Observation C9

*(Critique générale du projet)*

Après un rapide échange effectué avec le commissaire enquêteur lors de la permanence du 5/01/2022, **Monsieur Gérard Julien** habitant 4, impasse Messin à Pau fait part au commissaire enquêteur par courriel du 07/01/2022 son ressenti et de sa critique du PSMV soumis à enquête:

« Je viens de parcourir le document soumis à l'enquête publique portant sur le site patrimonial remarquable de Pau :

891 pages,

5 plans,

304 pages pour le diagnostic,

57 pages pour le rapport de présentation,

96 pages pour le règlement

et 429 pages d'annexes.

Un monstre bureaucratique. Après le SCOT, le PDU et le PLUI, (et j'en oublie) ce document de près de 1000 pages vient compléter l'édifice réglementaire bureaucratique concernant l'urbanisme palois.

Désormais figé dans le détail, l'urbanisme palois va être véritablement mis en pilotage automatique !

Sur son contenu, ses dispositions conduisent, à mon avis, à édicter une véritable chape de plomb sur le centre-ville en particulier sur le péri-centre. Avec des dispositions architecturales qui seront difficilement contrôlables.

Certes les mesures de protection des secteurs les plus emblématiques sont parfaitement justifiées, comme sur le quartier du château et le boulevard des Pyrénées, le « génius loci » de la ville.

Mais au-delà, mis à part quelques édifices, villas et artères bien bâties à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle justifiant des mesures de sauvegarde, combien d'ensemble bâtis de médiocre qualité qui n'offrent plus d'attraits aujourd'hui : immeubles de rapport mal exposés, sans ascenseur, sans balcon, sans place de stationnement, ni jardins parfois sans local vélo ou de rangement et le plus souvent « énergivores. »

Dans le rapport, il est écrit que ce patrimoine est « la chair » du centre-ville ! Que nenni c'est la population qui en est la chair. La perte de population, la paupérisation de certains secteurs, le développement d'une offre locative médiocre sont autant de symptômes que semblent ignorer les auteurs de ce document. Et l'enjeu il est là mais pas dans les attendus du projet. Au lieu de permettre le développement d'une offre attractive, ce document va renchérir, voire dissuader, les propriétaires d'engager la nécessaire adaptation du bâti.

Le dernier recensement de la population et la vacance de logements illustrent bien cette évolution. Et la revalorisation des taxes foncières ne va pas arranger les choses pour les propriétaires.

Plus précisément, je conteste le classement de beaucoup de bâtiments classés dits « intéressants » (et les dispositions qui vont avec) lesquels, hormis leur gabarit et leur volumétrie n'ont véritablement pas de valeur architecturale. D'ailleurs, j'observe que lorsque la collectivité publique s'est elle-même engagée dans des opérations de rénovation, la plupart ont consisté à démolir et à reconstruire (opération de rénovation rue du Capitaine Guynemer, opération la Ciudad, opération angle rue Montpezat et Jean Baptiste Carreau -classé intéressant-, opérations du COL rue Lespy et rue Bonado, opérations de La Béarnaise rue Montpezat et place du Foirail...). Preuve s'il en est, de la difficulté à équilibrer financièrement les opérations de réhabilitation.

Autre remarque, l'absence de dispositions concernant l'espace public. Sauf erreur de ma part, le plan ne comporte aucune disposition concernant la gestion de la voirie et les réseaux. Je note en particulier le peu d'attention qu'apportent les gestionnaires des réseaux et les services de la ville lors de travaux de réfection et de branchement : canalisations d'eaux pluviales non raccordées au réseau, trottoirs mal revêtus, coffrets de raccordement insérés sans précaution en façade, câbles électriques aériens dans tous les sens... De là à penser que certains endroits du péri centre-ville ne sont considérés que comme le « back office » ou les coulisses du centre-ville et du boulevard des Pyrénées...

Personnellement j'habite une petite impasse où l'un des côtés est classé « édifices intéressants » et l'autre comprend un mur en galets du XIX siècle non classé à conserver et un parc classé « intéressant » qui va être bâti...

Impasse sympathique qui connaît malgré les difficultés de circulation et de stationnement, une certaine vie de voisinage qui mériterait une approche plus pragmatique en lien avec les riverains. Mais cette gestion de l'urbanisme en mode automatique ne le permettra pas.

En résumé et à mon humble avis d'habitant, ce projet me paraît constituer un contresens stratégique. »

#### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations:**

De nombreuses observations intéressent le péri-centre. Le commissaire enquêteur rejoint M.Gérard Julien sur le fait que l'urbanisme réglementaire (zonages) oublie parfois l'humain à l'inverse de l'urbanisme opérationnel. En effet le rapport relate que ce patrimoine est « la chair » du centre-ville : c'est bien la population qui en est la chair. La perte de population, la paupérisation de certains secteurs, le développement d'une offre locative médiocre sont autant de symptômes de la dégradation annoncée de ce patrimoine.

Concernant la gestion de la voirie et les réseaux, il est patent que les gestionnaires des réseaux et les services lors de réfections ou de branchement assurent: relativement mal leur service après vente par un entretien peu satisfaisant de leurs installations.

Cela vaut pour le péri-centre, la périphérie et pénalise indéniablement l'image de la ville, notamment dans son centre ancien.

## C10

*Prescriptions particulières: BY 16 604 44  
Démolition bâti.*

( Résumé du courriel )

Par courriel du 07/01/2022 **Monsieur Brun Jean** pose une requête concernant l'avis de servitude de démolition de l'immeuble situé au 44, rue Maréchal Joffre ou il est propriétaire de locaux commerciaux. Il ne comprend pas ce projet et se voit ainsi sous la menace de démolir une partie de son local commercial.  
Qui va indemniser le (ou les) locataires commerciaux ?  
Dans quel but ?  
Il pense que la ville de Pau a des projets bien plus sérieux que celui là.  
Quel est l'intérêt de cette opération ?  
Il demande que soit retiré ce projet.

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations:**

#### Servitude de démolition

Cf. réponse faite en **R1**.

Le plan sera modifié afin de permettre le retrait de cette « servitude. »

#### L'activité Commerciale et le zonage:

Une vérification de l'ensemble des adresses concernées par cette « servitude », notamment celles liées à une activité commerciale, sera engagée avant l'approbation du PSMV.

#### Information et publicité du projet et de l'enquête:

Le bilan de la concertation, présenté devant les organes délibérants de la Ville de Pau le 12 avril 2021 et de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées le 15 avril 2021 montre qu'une large information a été réalisée pendant toute la période d'élaboration du PSMV. Il était ainsi possible d'accéder aux informations relatives à la démarche pendant les plusieurs années d'étude.

**C11**

*Prescriptions particulières: BY 16 604 44*  
*Démolition bâti.*

( Résumé du courriel du 07/01/2022 )

**Monsieur Patrick Parigot** propriétaire d'un appartement sis au 44, de la rue du Maréchal Joffre, exprime plusieurs réactions à la situation qui est faite à son immeuble par le PSMV:

- les principaux concernés n'ont pas été tenus informés.
  - Il aura fallu une opération de vente immobilière, et l'implication des notaires, pour identifier cette nouveauté de servitude et en avoir été alerté.
  - L'incompréhension totale de l'objectif de ce projet par l'ensemble des copropriétaires.
  - La copropriété impactée ne souffre d'aucune défaillance, ni de désordres pouvant justifier une démolition.
- Le manque de clarté, de motivation et de logique, viennent jeter un discrédit à ce projet, avec en prime des opérations immobilières en cours et des commerces qui ne savent plus quelle décision prendre.

**Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations :**

Information et publicité du projet et de l'enquête:

Le bilan de la concertation, présenté devant les organes délibérants de la Ville de Pau le 12 avril 2021 et de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées le 15 avril 2021 montre qu'une large information a été réalisée pendant toute la période d'élaboration du PSMV. Il était ainsi possible d'accéder aux informations relatives à la démarche pendant les plusieurs années d'étude.

Servitude de démolition

Cf. réponse identique à celle formulée en C10

Le plan sera modifié afin de permettre le retrait de cette « servitude. »

**C12**

*Prescriptions particulières: BY 16 604 44*  
*Démolition bâti.*

Par courriel en date du 08/01/2022,

**Madame Catherine Guichet** transmet au commissaire enquêteur un dossier réalisé par ses soins qui relate ses questionnements et présente ses arguments concernant la situation injustifiée qui est faite par le PSMV, à l'immeuble 44, rue Joffre, qu'elle occupe

Ces documents seront annexés au registre .

**Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

Cf. réponse faite en R1

Le plan sera modifié afin de permettre le retrait de cette « servitude. »

**C13**

*Prescriptions particulières: BY 16 604 44*

*Démolition bâti.*

( Résumé/Qualité graphique du courriel quasi illisible)

**Monsieur Renaud Gauchet**, 44 rue du Maréchal Joffre complète, par cette transmission ses propos du 13 décembre 2021 lorsqu'il a rencontré le commissaire enquêteur lors de sa permanence. Par ce courriel du 08/01/2022, il argumente de manière circonstanciée (en 2 pages accompagnées de photos ) l'intérêt qu'il y aurait à garder : l'aile Est du bâtiment et la verrière.

Il demande que soit retirée la servitude de démolition sur cet immeuble .

**Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

Cf. réponse faite en **C 13**

Le plan sera modifié afin de permettre le retrait de cette « servitude. »

**C14**

*Prescriptions particulières :*

*BY 12 308 6*

*Démolition du bâti en fond de parcelle*

**Monsieur** (ou Madame) **H. Patie** par courriel du 01/10/2022, s'associe totalement à **Madame Jessica Franco** l'une des copropriétaires du 6, rue Jeanne d'Albret qui a déjà formulé sa requête .

Elle considère « qu'il serait totalement incroyable qu'après nous avoir demandé de refaire les façades, une partie de l'immeuble soit détruite. »

**Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

« Démolition et article US8-4-. »

Réponse identique à celle faite en **R2** :

**C15**

*Prescriptions particulières:  
BY 12 308 6  
Démolition du bâti en fond de parcelle*

**Monsieur Bernard Duthu** copropriétaire 6, rue Jeanne d' Albret est concerné par le PSMV.  
Il demande par courriel du 10/01/2022 de bien vouloir réexaminer ce plan, « car tout ceci est bien inquiétant pour notre copropriété. »

**Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

« Démolition et article US8-4-. »

Réponse identique à celle faites en **R2** :

**C16**

*Prescriptions particulières :  
BY 16 052 36 Démolition bâti.*

**Alexandra Petat SCI AEP**

( Résumé du courriel du 10/01/2022 )

Propriétaire avec mon mari d'un local commercial d'une superficie de 131 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble du 36 rue Maréchal Joffre, « je fais suite à notre rencontre du 21 décembre 2021 lors d'une des séances de l'enquête publique, mais aussi suite au rendez-vous du 31 décembre 2021 sur ledit immeuble. »

Elle pose une réclamation concernant le 36, rue Maréchal Joffre.

C'est de manière fortuite qu'elle a été informée de ce projet porté par la ville, qui classe une partie de l'immeuble « à démolir ».

« Il est regrettable de constater que quand la ville souhaite communiquer elle y parvient.

Pour la réfection des façades, les services de la ville ont parfaitement réussi leur communication. Pas pour le PSMV.

Elle constate une certaine légèreté quant à l'élaboration d'un tel plan :

« alors que la partie sur la rue Joffre est à conserver dont la démolition, l'enlèvement et l'altération sont interdits », l'arrière quant à lui, est à démolir.

Ceci démontre bien une certaine incohérence due à un plan élaboré, sans aucune visite des lieux. »

Son bien considérablement dévalorisé.

Qui viendra aujourd'hui acheter un tel bien?

C'est aussi:

Une perte de surface commerciale de 40m<sup>2</sup>.

Un locataire qu'il faudra indemniser.

L'absence d'indemnités pour nos pertes.

« C'est une situation particulièrement stressante et préoccupante à laquelle nous faisons face, au regard des investissements qui ont été fait »

Nous vous demandons donc, de bien vouloir revoir le référencement qui a été fait pour notre immeuble, ou de prévoir une indemnisation pour les personnes concernées.

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations :**

#### Démolition et article US8-4:

Cette disposition concerne des immeubles bâtis dont l'état sanitaire, la qualité de la construction, l'emprise et la hauteur, les conditions d'occupation qu'ils imposent par ses dispositions contribuent à dévaloriser le paysage urbain qui l'environne et à déqualifier l'habitabilité des logements, des parcelles qu'ils jouxtent.

Elle a pour objet la dédensification des parcelles, la restitution d'un espace libre, le dégagement des rez-de-cour pour éclairer les logements, le renouvellement urbain. La démolition peut être également envisagée dans le but de

mise en valeur patrimoniale d'un bâtiment à conserver ou protégé au titre des Monuments Historiques.

La démolition réalisée, les dispositions générales du règlement en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère s'appliquent.

La condition particulière « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » peut-être combinée avec une autre condition particulière d'aménagement (espace libre à dominante végétale, espace libre à dominante minérale ou espace libre à caractère mixte à conserver, à restaurer ou à créer) ou de construction (limites d'implantation, de hauteur) qui s'appliquent une fois la démolition réalisée.

Ces démolitions sont listées dans l'annexe 2 du règlement : « liste des immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».

Les conditions de ces démolitions sont détaillées au chapitre 22.

du présent rapport.

L'activité Commerciale et le zonage:

Une vérification de l'ensemble des adresses concernées par cette servitude, notamment celles liées à une activité commerciale, sera engagée avant l'approbation du PSMV.

## **C17**

*Prescriptions particulières :*  
*CP 04 640 26 Démolition bâti.*  
*Modifier le RdC commercial*

**Syndic de Copropriété Parkings**  
**26 rue Serviez**  
***Sci Euskaleriko Hedakunde***  
*ZI Berlanne*  
*5, rue du Pont Long*  
 64160 Morlaas

(Courriel du 11/01/2022)

« Nous prenons connaissance ce jour des nouvelles dispositions que la Ville de PAU s'apprête à adopter dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

A propos des parcelles cadastrées CP 606-CP 614 et CP 639 situées au 26 rue Serviez, ayant fait l'objet d'une Déclaration Préalable (*avis favorable de la Mairie de PAU le 29/10/2019*), en tant que Syndic de Copropriété de l'immeuble concerné et au nom des propriétaires, nous vous faisons part, de notre désaccord sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, notamment sur les légendes afférentes au plan graphique.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation :**

Le projet de PSMV s'appuie à valoriser les nombreuses places de stationnement disponibles dans les parkings publics afin de permettre la libération des cœurs d'îlots et l'augmentation de la fréquentation des parkings déjà existants.

Les dispositions retenues par le PSMV sont cohérentes par rapport à ces objectifs et à l'économie générale du projet.

#### **C18**

*Prescriptions particulières :*  
*CP 01 670 24 Démolition bâti.*

(Résumé du courriel 11/01/2022 )

**Madame Ariel Youknovsky** propriétaire de plusieurs lots au 24 rue du Maréchal Foch, réalise avec la plus vive inquiétude que le projet de PSMV « efface » le bâtiment E de la copropriété (ainsi que l'arrière du magasin Zara.

Elle vient de faire voter par la copropriété le 6/12/2021, (en vue de déposer un PC) l'autorisation de transformer ce bâtiment dont la destination était "un garage et une réserve" en « garage et appartement ».

La destruction des bâtiments dans des cours intérieures, interdira de créer de l'habitat en centre ville.

Elle ne comprends pas les motivations des concepteurs. Elle souhaite que Pau soit une ville plus belle et plus dynamique mais pas un ghetto pour riches dont les prix explosent conséquence de la destruction du foncier.

Elle ajoute:  
 « Pourquoi vouloir détruire ces bâtiments pour lesquels des PC ont été obtenus?  
 Vous voulez détruire la confiance des citoyens dans leur administration? »

**Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

L'activité Commerciale et le zonage:

Une vérification de l'ensemble des adresses concernées par cette servitude, notamment celles liées à une activité commerciale, sera engagée avant l'approbation du PSMV.

Démolition et article US8-4-

Réponse identique à celle du **C 16**.

**C19**

*Prescriptions particulières :*  
*BY 16 052 36*  
*Démolition bâti.*

( Résumé du courriel du 12/01/2022 )

**Monsieur Lagare Bastien**, possède un appartement au 36 rue maréchal Joffre  
 Il s'oppose fortement à ce projet pour les raisons suivantes :

Peu de chance de vendre  
 Impact sur la valeur du bien  
 Aucune indemnisation mise en place,  
 La toiture, la façade refaites en 2018 donc valorisation du Centre Historique.  
 Il est anormal qu'aucune information ne nous a été transmise par le syndic ou par un autre organisme .

Voilà pourquoi il s'oppose à ce projet concernant son immeuble et plus particulièrement son appartement et demande que soit revu « le référencement » de son bien.  
 (US8-4-)

Démolition et article US8-4-

Réponse identique à celle du **C 16**.

**C20***Critique générale du projet***Monsieur Stéphane Pacthod**

Pau cité Multimédia  
2, rue Thomas Edison  
64000 Pau

( Courriel du 12/01/2022)

En tant que mandataire de plusieurs propriétaires de locaux commerciaux concernés par les servitudes de démolition que prévoit le PSMV,

J'ai été personnellement atterré de découvrir par hasard ce projet, dont j'avais vaguement entendu parler en amont mais que je ne pensais voir porter que sur les façades des bâtiments, ce qui peut parfois déjà représenter des obstacles à la location des locaux commerciaux vacants. J'étais loin d'imaginer qu'il pourrait être question d'imposer la démolition de surfaces commerciales et réserves situées sur l'arrière des bâtiments, et non visibles de la rue.

Alors que depuis plusieurs années la municipalité a fait appel à nous, professionnels de l'immobilier commercial, pour faire revenir le commerce en centre ville, occuper les locaux vacants et de manière générale redynamiser le centre-ville, dans le cadre du plan Action cœur de ville, une telle démarche paraît complètement incompréhensible! En effet, si les démolitions préconisées dans le projet dont j'ai pris connaissance devaient être toutes mises en œuvre, de nombreux magasins seraient privés d'une partie de leur surface ou devraient fermer leurs portes, à commencer par Zara!

Et j'ignore complètement de quelle manière les auteurs de ce projet envisageraient d'indemniser les propriétaires, dont les locaux auraient perdu une grande partie de leur valeur, et les exploitants obligés de fermer, après avoir fait d'importants travaux d'aménagement.

Que souhaite la ville?

Que ces magasins quittent Pau, et licencient leurs salariés?

Ou qu'ils partent en périphérie, comme H&M l'a fait il y a quelques années?

On pourra me rétorquer que ces servitudes de démolition ne seront pas forcément mises en œuvre, que ce sera étudié au cas par cas, mais dans ce cas à quoi bon les créer au départ?

Car il ne faut pas croire que ce PSMV n'aura d'impact que dans le cadre d'une opération d'aménagement ! Dès lors qu'il aura pris effet, de nombreux investissements immobiliers ne se feront plus car ils ne pourront pas prendre le risque d'être frappés par la suite par une démolition.

Quand nous louons un local vacant, le nouveau locataire doit généralement déposer d'une Autorisation de Travaux, qui risque fort de lui être refusée si une partie du local à aménager est frappée par une servitude de démolition.

Les conséquences sont nombreuses, et j'ai la nette impression qu'elles n'ont pas du tout été anticipées par le service qui a élaboré ce "Plan de sauvegarde"

Il m'est également très désagréable de constater qu'un projet d'une telle ampleur a été mené sans consulter ni les professionnels de l'immobilier,

ni les propriétaires concernés, sans venir visiter les bâtiments, et sans le faire savoir clairement. Une enquête publique de courte durée, affichée au minimum, menée pendant les fêtes de fin d'année, laisse penser que tout a été fait pour éviter la concertation avec les personnes concernées. Je pense que malheureusement toutes les personnes qui sont impactées par ces servitudes de démolition n'en sont pas informées, loin de là...

Je vous demande donc, au nom de mes clients bailleurs et commerçants, de faire supprimer toutes les servitudes de démolition portant sur tout ou partie des locaux commerciaux situés dans le périmètre du plan Action cœur de ville.

### **Commentaires du commissaire enquêteur sur ces observations :**

#### Information et publicité du projet et de l'enquête:

Le bilan de la concertation, présenté devant les organes délibérants de la Ville de Pau le 12 avril 2021 et de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées le 15 avril 2021 montre qu'une large information a été réalisée pendant toute la période d'élaboration du PSMV. Il était ainsi possible d'accéder aux informations relatives à la démarche pendant les plusieurs années d'étude.

#### Démolition et article US8-4-:

Cette disposition concerne des immeubles bâtis dont l'état sanitaire, la qualité de la construction, l'emprise et la hauteur, les conditions d'occupation qu'ils imposent par ses dispositions contribuent à dévaloriser le paysage urbain qui l'environne et à déqualifier l'habitabilité des logements, des parcelles qu'ils jouxtent.

Elle a pour objet la dédensification des parcelles, la restitution d'un espace libre, le dégagement des rez-de-cour pour éclairer les logements, le renouvellement urbain. La démolition peut être également envisagée dans le but de mise en valeur patrimoniale d'un bâtiment à conserver ou protégé au titre des Monuments Historiques.

La démolition réalisée, les dispositions générales du règlement en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère s'appliquent.

#### La condition particulière « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations

d'aménagement publiques ou privées » peut-être combinée avec une autre condition particulière d'aménagement (espace libre à dominante végétale, espace libre à dominante minérale ou espace libre à caractère mixte à conserver, à restaurer ou à créer) ou de construction (limites d'implantation, de hauteur) qui s'appliquent une fois la démolition réalisée.

Ces démolitions sont listées dans l'annexe 2 du règlement : « liste des immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ». Les conditions de ces démolitions sont détaillées au chapitre 22. du présent rapport.

**C21**  
**Association « En toute Franchise »**  
 ( Courriel du 12/01/2022 )



*Pau le 09 Janvier 2022*

*Affaire suivie par Patrice BOULANGER*  
 25 bis rue Amédée Roussille 64000 Pau  
 06 18 67 02 63

COMMUNE DE PAU

Référence : **Commune de Pau – enquête publique du lundi 13 décembre 2021 à 09h00 au vendredi 14 janvier 2022 à 17h00 inclus**  
**- Projet de création du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial**

**Monsieur le Commissaire Enquêteur,**

Nous intervenons pour le compte d'EN TOUTE FRANCHISE 64.

E.T.F. 64 est une association qui agit pour la défense du Cadre de vie, qui veille au respect des documents d'urbanisme et pour la défense des droits fondamentaux des commerçants-artisans.

Nous intervenons dans le cadre du Projet de création du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial qui impacte l'aménagement des 3 places :

-Grammont - Albert 1<sup>er</sup> -De la Libération au pied du Palais de Justice

En effet, dans ce projet, ces 3 places sont concernées par un changement significatif de circulation impactant ces 3 marchés de plein air

Les aménagements prévus vont-ils permettre le bon déroulement et le développement de ces commerçants sur le domaine public de ces 3 places :

- 1) La circulation sur la **place Grammont** va être profondément modifiée, l'accès au centre ville historique fortement ralenti pour favoriser les déplacements doux, piétons et navettes.
- Ce marché se déroule le dimanche matin et l'épidémie de Covid a mis en danger sa fréquentation, plusieurs commerçants sont partis à la retraite, d'autres attendant des « jours meilleurs » et des appels d'offres sont en cours ...

**Quels sont les aménagements prévus pour accéder et pérenniser ce marché sympathique auquel les Palois et des communes avoisinantes sont très attachés ?**

- 2) La place Albert 1<sup>er</sup> et la place de la Libération vont avoir un profond remaniement de leur esthétique, aménagements paysagers et plan de circulation au vu des plans fournis.

E.T.F. 64 - Siège : 25 bis rue Amédée Roussille PAU 64 - Préfecture des Pyrénées Atlantiques W0643004048  
 Tél 06 09 78 09 53 Fax 04 42 88 57 80 <http://en-toutefranchise.com> [en.toutefranchise@wanadoo.fr](mailto:en.toutefranchise@wanadoo.fr)

**Commentaires du commissaire enquêteur sur ces observations :**

**Réponse identique à celle exprimée en C21 ci-dessus.**

**C22**

*(Aménagement des places paloises)*

**Monsieur Patrice Boulanger**

25, bis rue Amédée Roussille 64000 Pau

( Courriel du 12/01/2022 )

« En Toute Franchis 64. » est une association qui agit pour la défense du cadre de vie, veille au respect des documents d'urbanisme et défend les droits fondamentaux **des commerçants-artisans.**

« Nous intervenons sur l'aménagement des trois places :

- Grammont

- Albert 1<sup>er</sup>

- De la Libération (au pied du Palais de Justice).

En effet, dans ce projet, ces trois places sont concernées par un changement significatif de circulation impactant ces trois marchés de plein air.

Les aménagements prévus vont-ils permettre le bon déroulement et le développement de ces commerçants sur le domaine public de ces trois places ?

1) La circulation sur la place **Gramont** va être profondément modifiée, l'accès au centre ville historique fortement ralenti pour favoriser les déplacements doux, piétons et navettes.

- Ce marché se déroule le dimanche matin et l'épidémie de Covid a mis en danger sa fréquentation, plusieurs commerçants sont partis à la retraite, d'autres attendant des « jours meilleurs » et des appels d'offres sont en cours ...

Quels sont les aménagements prévus pour accéder et pérenniser ce marché sympathique auquel les Palois et des communes avoisinantes sont très attachés ?

2) **La place Albert 1<sup>er</sup>** et la place de la Libération vont avoir un profond remaniement de leur esthétique, aménagements paysagers et plan de circulation au vu des plans fournis.

### **Complément d'information:**

Pau le 09 Janvier 2022 ,

Pour information ces deux marchés ont déjà subis des déplacements récents et des lourdes modifications pourraient les mettre en danger.

Le marché manufacturé a été déplacé suite aux travaux du Foirail sans notre insistance il aurait simplement disparu.

Après la construction des nouvelles Halles le marché « dit de revendeurs » se situait dans la cour de l'école Henri IV et fonctionnait correctement, la municipalité de Pau a voulu créer un marché unique de producteur et a éloigné ce marché en le déplaçant en premier rue Bernadotte ( y a-t-il une relation avec l'abandon de ce projet et les futurs aménagements de cette rue ?) , puis l'a déplacé à nouveau au nord de la Place Albert 1<sup>er</sup> ..

L'abandon de la circulation entrante dans l'axe de la rue d'Orléans, la modification de la circulation de ce secteur fait prendre de nouveaux risques pour ces marchés de plein air récemment installés ...

Pour ces raisons, nous souhaitons connaître les futurs aménagements pour ces emplacements de marchés.

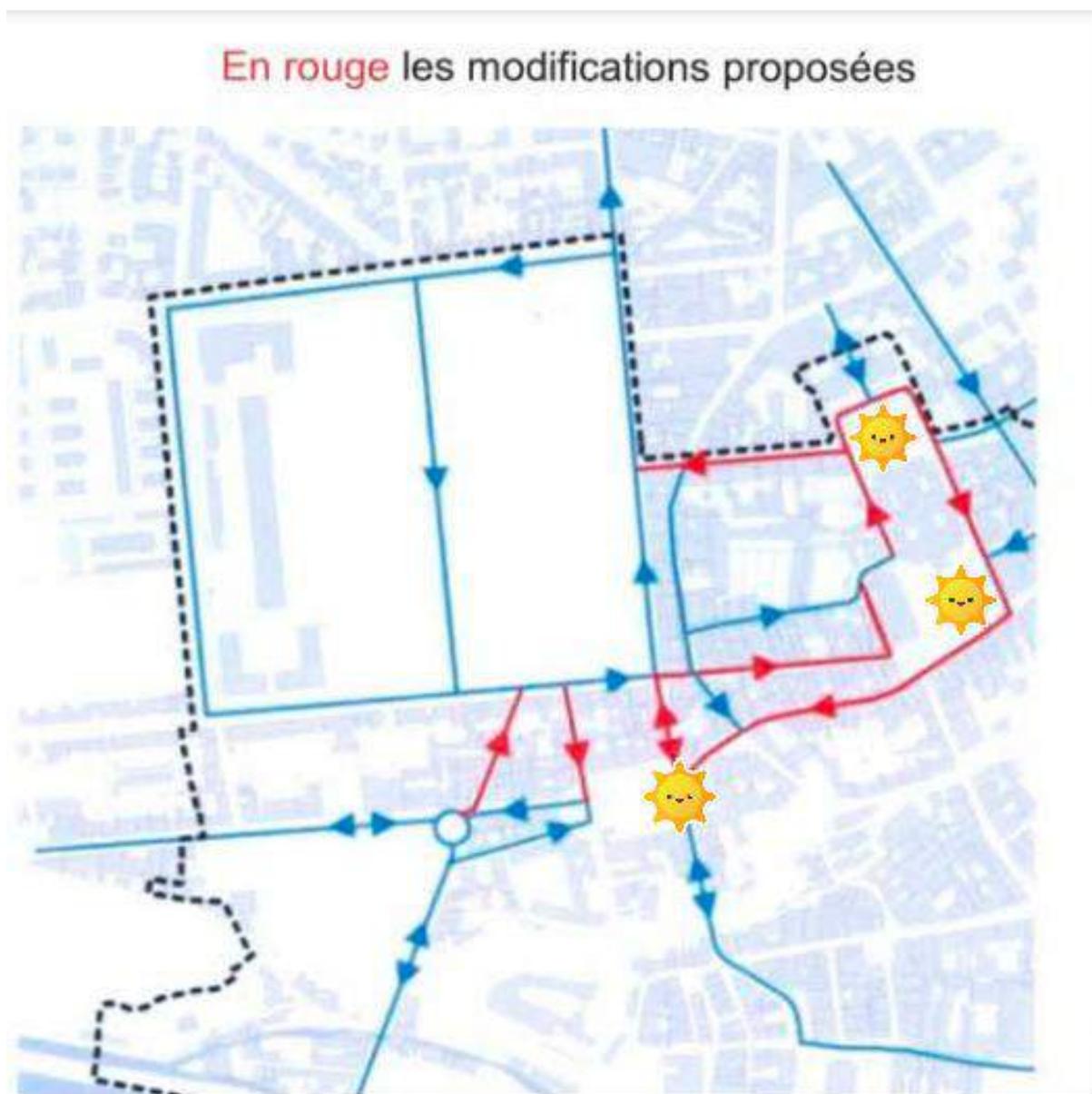
Nous signalons l'absence du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) dans le PLUi qui devait être terminé en Avril 2021, suite à la réponse du 26 mars 2020 de la ville de Pau, suite à notre courrier du 21 Juin 2019 , et suite de la réponse de la ministre Jacqueline Gourault.

Il est important que le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) soit publié afin de définir exactement les emplacements des cinq marchés de plein air de la ville de Pau sur ces documents d'urbanisme afin d'assurer le développement et la pérennité de ces marchés. «

Pièces jointes :

- 1) Demande sur la Place Marguerite Récorborde du 17/02/2020 2) courrier absence du DAAC dans le PLUi de Pau
- 3) réponse de la Mairie de PAU (DAAC)
- 4) courrier de la ministre de la cohésion des territoires .

Ci-joint le projet de modification de circulation, les trois soleils représentent les emplacements des 3 marchés de plein air :



**Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations:**

La pérennité des marchés:

Les décideurs sont parfaitement conscient que la fonction commerciale qu'elle soit sédentaire, ou sous la forme de vente de leurs produits sur les marchés, revêt toute importance pour l'animation et le lien social à maintenir dans le centre ancien et historique de Pau.

A cet égard on peut se poser la question que deviendrait un centre ville historique ou non sans ces activités? Un musée?

L'association « En Toute Franchis 64. » n'a pas à s'inquiéter pour leur devenir. Le PSMV porte en lui toutes les solutions propices à

maintenir le cadre de vie et des droits fondamentaux des commerçants et artisans dans Pau

#### La Place Gramont :

La place Gramont, unique place à programme de Pau, est un site stratégique en entrée de ville qui subit les désagréments de la circulation automobile.

Le projet de PSMV prévoit une modification de la circulation automobile afin de pacifier le site et permettre la création d'un espace public à la hauteur du lieu et permettant sa mise en valeur.

Les marchés de plein air sont un élément important pour l'animation et la vie en centre-ville car ils permettent avec des circuits courts de répondre à la demande d'une population de proximité. Les principes proposés dans cet aménagement sont :

- de réduire l'impact de la circulation automobile au profit de modes de transport doux (cycle et marche à pied)
- de permettre le développement de terrasses d'agrément en pied d'immeuble.
- Toutefois les choix et la définition du plan de transport ne relèvent pas du PSMV qui doit tenir compte de ces objectifs.

#### Le Palais de justice-Saint Jacques-Albert 1er:

(Cf. Réponse identique à la lettre **L4** ci-dessous).

### **C23**

#### *( Observation sur les OAP et la Mobilités)*

Par courriel du 12 janvier 2022, l'**Association Pau à Vélo** émet des observations sur le volet « mobilités » concernant les transformations envisagées pour la place Gramont et la place de la résistance dans la cadre du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Pau.

« Nous partageons pleinement les ambitions du plan associées aux mobilités :

Report du trafic de transit sur les cours périphériques.

Favoriser les parcours piétons.

Redonner une qualité d'espace urbain public.

Réduire les nuisances liées à la circulation automobile.

Néanmoins nous souhaitons porter à votre connaissance quelques remarques sur les

aménagements que le plan propose pour les places Gramont et de la Résistance, afin d'accroître l'attractivité de ces places et de participer à augmenter la continuité des aménagements cyclables.

### I. OAP n°2 : **Place Gramont**

Les orientations d'aménagement prévoient de reporter la circulation automobile en périphérie, interdisant de fait le transit est  ouest.

Dans ce cadre, la rue d'Etigny, comprise entre la place Gramont et la rue Marca, n'a plus d'utilité que pour les automobilistes venant de la rue d'Espalungue et souhaitant faire demi-tour, puisque la rue Corisande est à sens unique dans le sens de sortie de la place Gramont.

Maintenir ce plan de circulation nous semble peu pertinent, c'est pourquoi l'association propose la modification suivante:

Etendre la piétonisation de la place Gramont à la rue d'Espalungue .

Inverser le sens de circulation de la rue d'Etigny comprise entre la rue Marca et la place Gramont afin de conserver un flux de circulation automobile reliant la place Verdun.

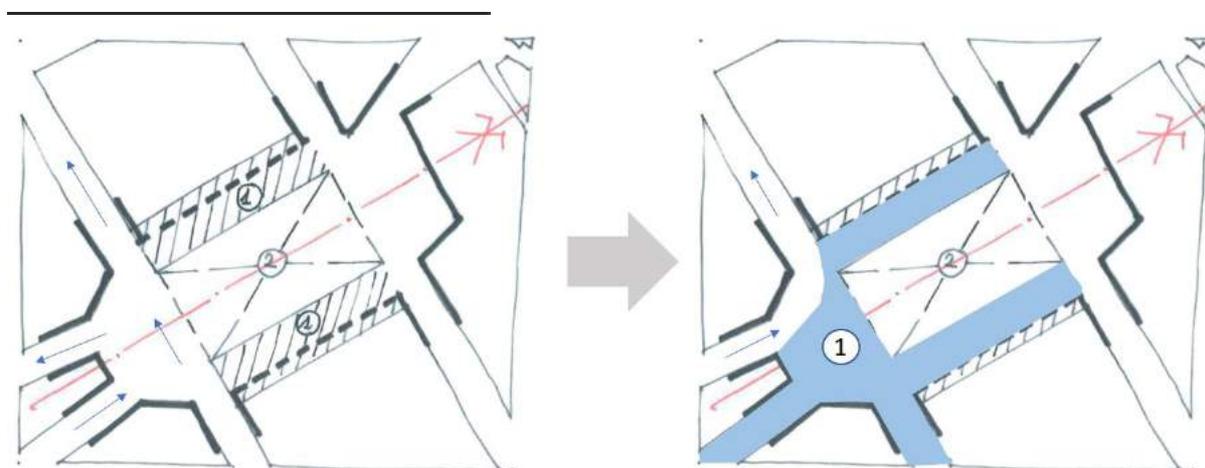
Ces modifications permettraient d'atteindre les objectifs suivants :

Réduire encore plus les nuisances visuelles et sonores associées à la présence de voitures sur la partie sud-ouest de la place.

Permettre de créer une continuité pour la circulation à vélo entre les futures pistes cyclables de la rue Marca (Projet de la place de la Monnaie), la place Gramont pacifiée (telle que prévue dans le projet de plan de sauvegarde) et la zone 30 du centre-ville. L'accès à vélo depuis le bas de la ville pourrait ainsi se faire sur des infrastructures permettant aux cyclistes de se déplacer en sécurité.

Sécuriser les abords de l'école Marca en offrant aux enfants et aux parents un espace plus important, libéré de la présence des voitures. Cette démarche permet en outre de favoriser les mobilités actives dès le plus jeune âge et de lutter contre la sédentarité grandissante des enfants.

Figure 1 : A gauche l'aménagement proposée par l'agglomération. A droite, les modifications proposées par l'association. La zone 1, en bleu clair, est intégralement piétonne.



Cette proposition nous semble être en cohérence à la fois avec le souhait de mettre en valeur la place Gramont mais aussi avec l'évolution naturelle des villes Françaises en général et de Pau en particulier consistant à supprimer progressivement le trafic de transit puis la circulation automobile des centres-villes.

Enfin l'association Pau à vélo estime que dans un futur à moyen terme, il conviendra d'envisager l'extension de la zone piétonne du centre-ville historique en incluant bien évidemment la « piétonisation » complète de la place Gramont.

## II. OAP n°3 : Palais de Justice

Sur la figure 2 ci-dessous, la zone 4 (en bleu clair) est ouverte à la circulation alors que celle-ci n'a aucune vocation à

recevoir de la circulation automobile, exception faite des livreurs et des riverains. Cette circulation, lorsqu'elle a lieu, apporte uniquement des inconvénients de bruit, de pollution et de sécurité. Les commerçants eux même ne peuvent pas revendiquer l'accès aux places de stationnement pour leur clients, celles-ci étant en nombre extrêmement restreint sur la place (une dizaine) et inexistantes sur les rues Tran et Bernadotte (bien que les trottoirs de celle-ci soit régulièrement encombrée par la présence de voitures).

La rue Tran est d'ailleurs actuellement déjà une rue piétonne, mais les automobilistes n'étant pas contraints, cette rue est parcourue comme n'importe quelle rue ouverte à la circulation.

L'association Pau à Vélo propose donc d'étendre la piétonisation du centre-ville, avec restriction d'accès associée, aux zones suivantes :

Pourtours sud-ouest, sud-est et nord-est de la place de la libération, parvis de l'église Saint Jacques , rue Tran , rue Bernadotte.

Cette proposition permet en outre de conserver une circulation automobile, en zone partagée sur le pourtour du tribunal.

Il conviendra d'ailleurs de traiter cette zone partagée en zone de rencontre permettant ainsi :

De faire disparaître les éléments de voirie disgracieux (trottoirs, potelets, ...)

D'accorder la priorité de circulation aux mobilités actives

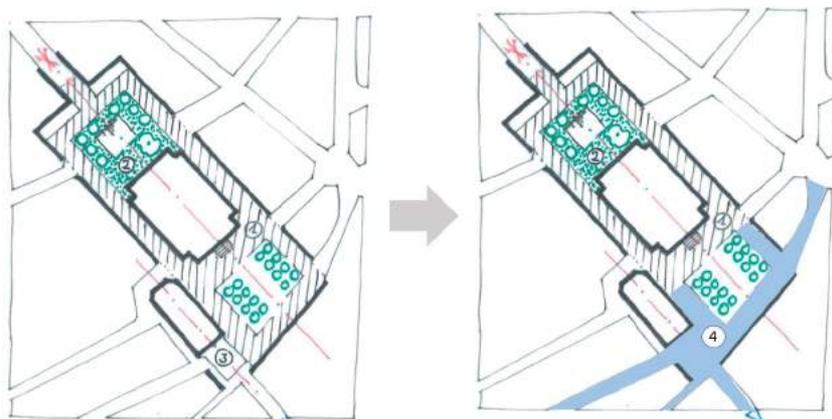


Figure 2 : A gauche l'aménagement proposée par l'agglomération. A droite, les modifications proposées par l'association. La zone 4, en bleu clair est intégralement piétonne et non en zone partagée comme la zone 1

### Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations :

#### La Place Gramont:

La place Gramont, est un site stratégique en entrée de ville qui subit les désagréments de la circulation automobile.

Le projet de PSMV prévoit une modification de la circulation automobile afin de pacifier le site et permettre la création d'un espace public à la hauteur du lieu et permettant sa mise en valeur. Les principes proposés dans cet aménagement sont:

- de réduire l'impact de la circulation automobile au profit de modes de transport doux (cycle et marche à pied.)
- de permettre le développement de terrasses d'agrément en pied d'immeuble.

Toutefois on rappellera que les choix et la définition du plan de transport et déplacements ne relèvent pas du PSMV qui doit tenir compte néanmoins de ces objectifs.

#### Le Palais de justice-Saint Jacques-Albert 1er:

- Il s'agit de requalification de ces espaces pour :
- donner du sens à sa composition
- réduire la circulation automobile
- maîtriser le stationnement
- créer un parvis devant le Palais de justice et l'église afin d'offrir un square au nord

### **C24**

*Prescriptions particulières:*

*CK 09 301 23*

*Démolition du bâti en fond de parcelle*

(Courriel du 12/01/2022)

Institut ISIS  
Karine Alezard  
23, rue Bernadotte  
64000 PAU

Pau, le 10 Janvier 2022

Objet : Enquête Publique PSMV de PAU - Demande de reconsidération concernant la parcelle CK09 301 du 23 rue Bernadotte à PAU

Monsieur Stagliano,

J'ai pris récemment connaissance du PSMV en cours d'élaboration dans l'hyper centre de Pau, et j'ai appris que le bâtiment qui abrite mon activité est d'ores et déjà frappé d'une servitude de démolition, et d'une interdiction de travaux de confortation.

Je suis entrepreneur et propriétaire de l'institut ISIS, institut de soins à la personne, dont j'ai racheté le fonds de commerce en 2016. En effet, après avoir acquis une expérience de grande qualité au sein de l'institut Yves Rocher, j'ai décidé de voler de mes propres ailes. J'ai ainsi repris l'institut qui existait depuis 30 ans dans la rue Bernadotte, pour continuer à satisfaire et à développer une clientèle fidèle, tout en apportant ma contribution à la redynamisation du centre-ville.

Je suis seule à travailler dans cet institut qui représente beaucoup pour moi, à commencer par mon épanouissement personnel et mon autonomie financière. J'ai maintenu et poursuivi le développement de l'institut, en dépit de cette période très difficile du covid, et je suis soulagée d'avoir fait partie des commerçants qui ont pu accueillir à nouveau leurs clients. Alors cette nouvelle menace pesant maintenant sur le bâtiment, et donc sur mon fonds de commerce, obscurcit considérablement mes perspectives d'avenir, et cette fois sans espoir d'en sortir si ce PSMV est validé tel qu'il est.

J'ai bien compris qu'un tel projet de démolition pourrait ne jamais être mis en œuvre, et ne sera certainement jamais mis en œuvre, mais sa perspective à elle-seule représente une épée de Damoclès. La revente à terme de mon fonds de commerce, et donc ma retraite, sont durement impactés par la moins-value que représente cette fragilité. Ne serait-ce qu'avec l'impossibilité de faire tous travaux de confortation.

Et à ceux qui veulent me réconforter en me suggérant que je pourrais redémarrer mon activité ailleurs, je réponds que je ne pourrai jamais retrouver un loyer aussi attractif dans ce quartier de l'hyper-centre (216€ hors charges par mois), avec une telle accessibilité (sans trottoir et avec une place de stationnement pour les handicapés). Je n'aurais donc pas d'autre choix que de me réinstaller en périphérie, perdant la plupart de ma clientèle qui ne jure que par la proximité, après s'être insurgées contre le triste « Pau se meurt ».

Monsieur Stagliano, je vous prie de bien vouloir entendre l'impact négatif du PSMV sur mon avenir de commerçante, et d'en reconsidérer les tenants et les aboutissants afin de supprimer cette servitude de démolition.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, ou toute question, n'hésitez pas à me contacter au : 06 26 75 15 79.

Avec l'assurance de mes sentiments respectueux,  
Karine Alezard

### Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations :

#### Démolition et article US8-4:

Les conditions particulières des démolitions envisagées pour cette parcelle doivent être comprise de la manière suivante :

« immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées »

Ces démolitions sont listées dans l'annexe 2 du règlement : « liste des immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».

Les conditions de ces démolitions sont détaillées au chapitre 22 du présent rapport.

#### L'activité Commerciale et le zonage:

Une vérification de l'ensemble des adresses concernées par cette servitude, notamment celles liées à une activité commerciale, sera engagée avant l'approbation du PSMV. En l'état il n'est pas question à court terme de gêner ou d'entraver l'activité de Madame Karine Alézard ou de l'agence de la Mutuelle Nationale Mutualiste.

### **C25**

*Prescriptions particulières:CK 09 301 23*

*Démolition du bâti en fond de parcelle*

( Courriel du 13/01/2022 )

#### **Madame Anne SophieRoux**

Coordinatrice Projet Nouvelles Agences  
Tour Pacific  
11-13 cours Valmy  
92977Paris la Défense

« Nous avons récemment appris l'existence du PSMV qui est en cours d'élaboration dans l'hyper centre de Pau, et nous avons à cette occasion, appris que le bâtiment situé 23, rue Bernadotte et qui abrite l'activité de notre mutuelle dans la ville de Pau, est d'ores et déjà frappé d'une servitude de démolition et d'une interdiction de travaux de confortation

Nous sommes installés dans le local depuis 6 mois seulement et y avons fait des travaux significatifs sans compter que 3 salariés et un comité mutualiste y sont rattachés. Son emplacement est un atout majeur pour le développement de notre mutuelle sur le secteur de Pau. Nous ignorons la réalité de la menace mais, comme vous pouvez l'imaginer, elle nous inquiète fortement. Devoir déménager aurait des conséquences lourdes et dommageables pour notre mutuelle. Nous vous serions donc gré de bien vouloir nous rassurer, et nous confirmer que notre présence rue Bernadotte n'est pas à risque pour les prochaines années. »

#### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à**

**ces observations :**

Démolition et article US8-4-: Réponse identique a la C24.

**C26**

*Prescriptions particulières:*

*BY12 308 6*

*Démolition du bâti en fond de parcelle*

(Résumé du courriel)

**Monsieur Frédéric Belantin** Propriétaire d'un appartement au 6 rue Jeanne d'Albret, a été informé que la partie arrière de l'immeuble est « flaguée » en tant que servitude de démolition. Par courriel du 12/01/2022 Il ne comprend pas cette décision qui semble complètement irréalisable. « Cette servitude de démolition n'est pas justifiée et concerne uniquement la salle de bains et les toilettes de mon appartement qui empiète dans la cour intérieure cela ne devrait pas être mentionné comme tel (d'autant plus que cette cours intérieure est visible uniquement par les copropriétaires) ». Ces dispositions entraînent:  
Une dévaluation  
L'impossibilité de vendre.

**Commentaires du commissaire enquêteur sur cette observation:**

Réponse identique à celle faites en R2 :

« Démolition et article US8-4-. »

**C27**

*(Critique générale du projet)*

**Le collectif PPM (Pour la Place de la Monnaie)**  
transmet le 13/01/2022 ses observations:

Concernant les documents pour l'enquête publique du PSMV de Pau. Nous relevons que, sauf d'être un professionnel, d'avoir le temps, le matériel nécessaire et le désir, (ce dossier de 35 documents, près de 1000 pages écrites et des lourds documents

graphiques, n'est de toute évidence pas abordable par un citoyen, en outre elle a été lancée pendant la période des fêtes.

Cela présuppose de connaître les éléments précédents et bientôt contradictoires – SCOT, le PDU, PLUi, AVAP, ZPPAUP, etc – ainsi que les lois de conservation du vivant – comme l'Article L 350-3 du Code de l'environnement – le droit en Urbanisme, les projets déjà approuvés ou déposés, et bien d'autres.

La question de « la participativité » est un enjeu majeur et à notre humble avis tout est mis en œuvre pour que les citoyens n'y accèdent pas, tout en ayant l'illusion (et c'est contraire à l'esprit de démocratie citoyenne). ce qui motivera en conclusion notre demande de relancer cette enquête dans des conditions démocratiques.

Il suffit de parcourir le document « délibération bilan de la concertation (outre quelques réunions que les citoyens ont largement désertées, car ils n'ont pas la parole ou sont régulièrement pris à partie) les outils proposés semblent ne pas générer d'intérêt (page 5 et 6).

« exposition accompagnée d'un registre: »

*« aucune observation n'a été formulée sur les registres ou envoyée par e-mail »*

« information sur le site internet: »

*« aucune observation n'a été transmise par mail depuis cette page »*

« mise à disposition d'un dossier d'étude préalable accompagné d'un registre »

*« aucune observation n'a été consignée dans les deux registres mis à disposition du public ».*

Les observations sur votre plateforme attestent aussi d'habitants jugeant ne pas avoir été correctement informés et désintéressés du « commun », car il est hélas difficile de s'en

emparer, seuls leurs biens comptent. La propriété privée serait-elle le dernier rempart à la vie citoyenne?

Le collectif PPM a réalisé deux questionnaires au sujet de la Place de la Monnaie, renseignés par près de 250 réponses :

Le bilan de « concertation » de la Mairie (qui n'est en aucun cas préalable et qui n'a recueilli qu'une cinquantaine de participations) a omis les données que nous avons recueillies, avec une analyse peu objective.

*Remarque du commissaire enquêteur:*

*On trouvera en fin de ce courriel C27, les extraits des deux études réalisées au sein des Masters Géographie et Sociologie, à l'UPPA, au sujet des questionnaires réalisés par notre collectif.*

L'article paru dans la République des Pyrénées (07/01) évoque « qu'il faudra abattre ou étêter des arbres pour conserver une vue... », or les arbres sont protégés au titre de l'Article L 350-3 du Code de l'environnement .

En outre cela va à l'encontre des avis des habitants, de la « réalité climatique » et de la raréfaction de la biodiversité. Il n'est pas superflu de vous rappeler le rôle d'une végétation déjà bien établie, vigoureuse, captant les eaux de ruissellement (déjà deux crues cet hiver ), la pollution (flux automobile important), la diminution des îlots de chaleur urbain, etc. Pouvons-nous encore l'ignorer pour le plaisir de maîtriser des vues et de « valoriser » le patrimoine bâti ?

N'avons-nous pas des professionnels urbanistes indépendants (autres que les élus eux-mêmes et leurs techniciens assujettis) capables de « faire avec ce qui est là » y compris le vivant et de prendre en compte réellement la parole des citoyens ?

**Ainsi, nos observations, partant principalement du document « Note de synthèse » présentation.**

*« La spécificité du PSMV est qu'il considère le patrimoine de manière transversale. composition architecturale. »*

Au-delà de l'organisation des constructions et de la composition architecturale. Il tient compte de la distribution des édifices ,de l'organisation spatiale historique avec tous les décors intérieurs,

qu'il s'agisse de boiseries, gypseries ou décors peints, avec les ouvrages particuliers tels que les menuiseries et les cheminées. »

C'est bien là le problème. La ville, la cité, ne serait régie que par le patrimoine matériel ? Le vivant, l'intangible, la mémoire des habitants, le végétal existant (qui est là pour une raison donnée à un moment de l'histoire de la ville) n'en font pas partie et peuvent donc être effacés.

*« L'héritage de différentes formes urbaines... »*

Nous vous rappelons que la Place de la Monnaie et la Place Gramont sont des éléments urbains repérés depuis longtemps comme étant des « places-carrefour ». Quel intérêt à les disqualifier sous prétexte de renouveau K Les espaces proposés, « neufs, propres et sécurisés » proposent une

« unification », ils ressembleront à tous les espaces créés récemment dans l'ensemble des villes de France J une paupérisation certaine.

*« Le rôle majeur de la nature » « les places urbaines végétalisées, place Royale, place de la Monnaie. » « du point de vue de l'environnement, le PSMV s'attache à préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal des parcs et jardins publics ainsi que les places et alignements urbains qui participent de la composition urbaine. » [1] « et de lutter contre les îlots de chaleur urbains pour tenir compte de l'évolution climatique »*

Non seulement le projet de la Place de la Monnaie inclut l'abattage de 11 marronniers, mais une allée de 9 marronniers a déjà été abattue (2015), sans autorisation et non replantée : vous pouvez l'admirer sur la magnifique image aérienne de votre rapport de présentation (page 15) que les services ont certainement oublié alors qu'ils évoquent à l'écrit, « une place avec deux rangs d'arbres plantés », une coquille probablement.

Il prévoit l'étêtage de la majestueuse allée de platanes centenaires de l'Avenue Jean Biray – les professionnels questionnés nous informent que ces tailles les fragiliseront au point de provoquer leur chute ! Leur forme « d'arbre » est également protégée par le Code de l'Environnement – dont un déjà abattu (sans autorisation) pour la pose d'une passerelle...

Dans le rapport de présentation 3, page 333, l'alignement de platanes de l'Avenue J. Biray est classé « *élément remarquable à protéger* ».

Le jardin médicinal foisonnant sera rasé pour la création d'une « pelouse » avec un parvis en béton!

Les tilleuls du parking Marca seront aussi condamnés par les travaux prévus, il sera difficile de protéger leur ensemble racinaire. Les Magnolias de la Place Gramont ont été sauvagement taillées en 2020, toutes les branches, dont certaines importantes (diamètre de 20 cm), supprimées jusqu'à hauteur de 2,00 m du sol...pour la « valorisation du bâti ».

*« Poursuivre la revitalisation du centre ancien, en affirmant ses particularités comme facteur de développement et en renforçant son interactivité » « d'initier un véritable projet de développement urbain en mettant en valeur, dans le respect du patrimoine, tous les usages du centre ancien commerce, habitat, espaces publics, déplacements, tourisme. » « d'assurer la dynamique urbaine, induite par les commerces et activités » « L'expression des enjeux relevant du croisement des différentes investigations thématiques faisant émerger des problèmes de logement (importance de la vacance) des mobilités (problèmes liés au stationnement résidentiel) »*

La particularité de la Place de la Monnaie, outre son aspect de place-carrefour, est sa mixité sociale... Pas du tout prise en compte dans le PSMV. La « gentrification » assumée (« votre quartier est mal habitéI chasser le laid pour faire du beau », on a entendu des choses profondément violentes de la part de l'élu lors de la consultation) fera disparaître ceux qui ne pourront plus en assumer le loyer, ils devront partir du centre-ville, devenu trop beau pour eux, si laids. Les rares commerces conservés et qui animaient autrefois la place sont menacés, rien, rien n'est prévu sur ce point. Pas un trottoir de prévu le long du bas de la rue Marca (bar, pizzeria, magasin cuisineI), plus de place de parking pour leurs usagers, pas de place de décharge pour l'imprimeur qui « fermera », aucun travail autour de la revitalisation de la vie de quartier !

La quasi-totalité des parkings sont supprimées (probablement pour faire plus joli), or des familles avec des enfants petits y habitent, des personnes âgées, des ouvriers avec du matériel à transporterI les oubliés !

Quant au centre-ville, 20 % des commerces vacants J nul besoin d'une usine à gaz comme le PSMV pour en prendre soin. Les associations de commerçants tirent pourtant la sonnette d'alarme depuis de nombreuses années.

*« Le PSMV propose d'inscrire le projet urbain dans une démarche raisonnée et intégrée du développement de la ville historique tenant compte de sa trame patrimoniale tant sur le plan urbain que paysager et historique. Il s'agit de proposer une nouvelle manière qualitative d'habiter la ville ancienne, lieu de sociabilité et de culture, lieu de commerce et d'échanges, fondateur de lien social. L'affirmation de ces patrimoines permettra de révéler le génie et l'esprit du lieu mais également d'affirmer l'identité paloise et béarnaise. »*

Non, la démarche n'est pas raisonnée, le projet de la Place de la Monnaie en est la preuve, un projet onéreux et mal pensé, rasant le vivant existant, humain et végétal, plaçant le « béton désactivé chaleureux » (dixit M le Maire lors de la présentation du projet) et la « gentrification » en premier plan. Nous sommes bien loin du « génie du lieu » qui lui fait référence à la pensée, aux humains et aux éléments immatériels. Pas ici.

Quant à l'identité paloise, il y a un tri, ce sont seulement les palois élus, choisis, pas les autres, « les laids » du quartier pauvre, pourtant si « utiles » à la société en tant que main d'œuvre flexible.

*« Proposer une écriture réglementaire adaptée aux réalités et aux besoins actuels... »*

Mais quels sont ces réalités et besoins ? La réalité climatique et environnementale ne paraît pas en faire partie, les besoins des gens simples du quartier non plus

*« Inscrire le patrimoine comme premier vecteur de développement durable » [1] « La connaissance de l'ensemble des composantes paysagères (relief, plantations, jardins), la connaissance des principaux espaces publics et de leur transformation dans le temps tant en terme d'usage que de composition urbaine. »*

Le premier vecteur du développement durable est la frugalité, la sobriété, le changement de comportement social, pour cela il faut un véritable échange citoyen et pour notre quartier

aucun lieu abrité pouvant recevoir des réunions d'habitants n'a pas été prévu. Non, l'ensemble des composantes paysagères ne sont pas pris en compte, hélas, tout comme les différents usages.

En conclusion, la non prise en compte des aspects sociaux et environnementaux nous semble en contresens de l'histoire, une erreur manifeste.

Nous demandons justificatif de la décision de la MRAe NA de ne pas soumettre le PSMV à évaluation environnementale. . Que signifie que « *le projet, par ses mesures adaptées, n'aura pas d'incidences significatives, que le projet prend en compte à un niveau suffisant les zones naturelles et les paysages existants?* »

Que signifie « *une nouvelle demande d'examen au cas par cas?* »

Aucun critère n'est défini, ce qui ouvre la voie à tous les abus.

En somme, un PSMV qui regorge de mots-clés sans en avoir le sens et qui est tout bonnement rendu impossible à la participation citoyenne. Un gâchis et une gabegie, une structuration qui continuera de vider la ville de ses habitants, elle en a déjà tellement perdu. Le désir de participer à la vie de la cité est pourtant en danger. La moitié des palois n'a même pas daigné aller voter pour élire leur représentant, la débâcle démocratique est réelle. Les élus, vous et nous les habitants, en sommes tous responsables. Tout ce qui précède motive notre demande de relancer cette enquête dans des conditions démocratiques.

On trouvera ci-dessous des extraits des deux études réalisées au sein des Masters Géographie et Sociologie, à l'UPPA, au sujet des questionnaires réalisés par notre collectif et qui font ressortir les incohérences entre les prises de décision politiques et les dires des habitants. et en confrontation avec les éléments suggérés par le « projet » ou par le « bilan de concertation » de la Municipalité.

« Le collectif Pour la Place de la Monnaie se définit dans son communiqué d'accompagnement comme « une initiative citoyenne, dont l'objet est d'inciter la municipalité à associer les usagers à une construction plus participative et résiliente

de leur lieu de vie ». De son point de vue, le débat public n'a pas réellement eu lieu dans les règles, et le projet d'aménagement urbain devrait être repris du début, en changeant de méthode. Il demande la tenue « d'une véritable concertation préalable », et « la construction d'un projet fait avec les usagers ». Il n'y a pas ici de prétention à l'exercice du pouvoir institutionnel, mais plutôt une logique d'aiguillon, ancrée dans les lexiques contemporains de la « Démocratie participative ». Cependant le collectif dénonce ce qu'il décrit comme une « fausse concertation », et une « mise en scène excluante ». La démarche de la ville est ainsi perçue comme un « projet technicien », et comme faisant abstraction des habitants et de leur « intelligence du lieu ». Cette déficience se traduit notamment par une critique des dessins d'architecte enjolivant le projet (avec le fameux effet « avant-après »), et par une réfutation du vocable de la « métamorphose » employé par la mairie de Pau, qui implique étymologiquement « la disparition de l'être antérieur ». » [

« La communication ne met pas prioritairement l'accent sur la construction du présent ou la planification de l'avenir, mais plutôt sur la restauration du passé, ou du moins d'une certaine image du passé. Le passé industriel ou proto-industriel des abattoirs, des tanneries ou des manufactures d'armes n'étant pas très reluisant, on lui préférera un passé plus bucolique, qui sera simplement symbolisé par un carré de pelouse sensé évoquer l'histoire pastorale du lieu (où l'on rassemblait effectivement les troupeaux après le franchissement du gave). » [I]

« Pour le sociologue Henri-Pierre Jeudy, valoriser le patrimoine ne consiste pas à révéler ou sublimer la valeur présente dans un objet à préserver, mais plutôt à attribuer socialement une valeur patrimoniale à un objet dont la mise en récit peut devenir une ressource économique et/ou politique. » [I]

« Pour les répondants de l'enquête effectuée par le collectif Pour la Place de la Monnaie en revanche, ce qui relève de l'histoire peut tout autant être du registre patrimonial que du registre de la mémoire sensible. Il peut s'agir de la disparition de lieux qui jouaient auparavant un rôle d'identification ou de repères visuels (commerces, cafés/bars, etc.), ou bien

d'anciennes pratiques publiques (comme le fait de sortir les tables d'un bar sur le terre-plein central, ou d'y jouer à la pétanque), l'histoire, en somme, ce n'est pas seulement « la grande », c'est aussi « la petite ». »

« semblent d'abord se repérer en fonction de certains lieux de références, comme les commerces ou les cafés, y compris si ces lieux ne rentrent pas dans les délimitations administratives officielles. »

« On cherche donc à intégrer plus harmonieusement la basse-ville à la haute-ville, pour former un tout plus cohérent et plus facile à « lire » visuellement et mentalement. A la manière de l'urbaniste américain Kevin Lynch »

« Selon notre analyse des entretiens, le souci de produire de « l'unité » ne provient pas vraiment des riverains. Il semble surtout s'agir d'une préoccupation de la mairie, que l'on calque ensuite sur les répondants. »

L'exemple de la place Clemenceau:

Dans cette place tout peut être gardé à vue, et nul ne peut se soustraire à la perception des autres. C'est un espace urbain sans coins, sans recoins, sans le moindre interstice pour s'isoler dans la ville, pour se cacher à l'air libre, pour s'embrasser sans pudeur. »

« Si nous avons pris cet exemple de la place Clemenceau, c'est à dire d'un aménagement déjà réalisé par une autre équipe municipale, c'est pour essayer d'explicitier une sorte de tropisme au sein des services de la ville. Pour faire simple, les répondants disent que la circulation des voitures morcellent l'espace urbain, les services en déduisent qu'il faut produire de l'unicité. Sauf que ces deux sujets sont tout à fait distincts. »

« En matière de politique locale, le recours au lexique de « métamorphose » est très évocateur, il produit des intensités désirantes plus puissantes chez les administrés que ceux de la « rénovation » ou de la « revitalisation ». Il implique presque une dimension magique, qui permet aux décideurs publics de se présenter comme des visionnaires, dont la promesse est de transformer des chrysalides en papillons, de révéler les potentiels inexploités, en somme, de valoriser au mieux

l'espace urbain en le re-configurant adéquatement » « Ce genre de formalisation soignée, se présentant comme la plus exhaustive possible, est une mise en scène caractéristique de ce que le sociologue Robert Futrell nomme la « gouvernance performative », c'est à dire l'art de «

*Observations du collectif PPM pour l'enquête publique complétant les propos tenus en début d'intervention « sur le bilan de la concertation de la Mairie :*

Préserver l'impression d'une prise de décision démocratique »  
Ce que ces chiffres montrent, c'est que le taux de participation est relativement faible pour un projet de ce type.  
» I « Cependant, aucune de ces modifications n'a pour effet de modifier le projet dans ses fondements. »

« Ce n'est donc pas l'expression populaire qui sert de base aux travaux des services municipaux, mais bien l'inverse. La concertation n'est donc pas « préalable » mais postérieure au projet, elle est seulement préalable au vote final du conseil municipal. Cécile Blatrix, professeure en science politique, explique que les vives critiques que ces dispositifs participatifs génèrent chez certains groupes proviennent précisément de cette entrée tardive des contributeurs dans le processus Dans les faits, les résidents n'ont pas défini le projet d'aménagement, et ils ne l'ont pas non plus amendé car ils n'en ont pas le pouvoir. »

« Dans ce projet la municipalité semble surtout concevoir la place de la Monnaie comme un lieu de circulation (certes « douce ») et de déambulation, mais pas comme un lieu de regroupement intime, d'activité économique et associative, de halte chaleureuse, ou bien de ritualisation populaire. En définitive, elle pense moins la place de la Monnaie comme un lieu de vie spécifique, que comme un élément de panorama devant être adéquatement intégrée au reste de la carte postale paloise. »

« Quoi qu'il en soit, nous ne pouvons que préconiser une modification de méthodologie de travail, qui consisterait à s'interdire de construire un projet d'urbanisme « clés en mains » sans les citoyens, et sans qu'un lieu de délibération adéquat n'ait été préalablement mis à disposition pour pouvoir délibérer collectivement de son bien-fondé, autant que de sa réalisation. »

« Mettre en avant la valorisation du patrimoine est un moyen incontournable afin de mieux mener le projet pour la mairie de Pau. Et la mairie dans sa synthèse du document proposé par le collectif PPM a été surprise de ne pas avoir retrouvé plusieurs références sur ce point. Il est visible que la perception de la mairie sur ce qui relève ou non de l'histoire n'est pas la même que celle des répondants. Il semblerait que l'histoire soit réduite aux entités patrimoniales du quartier par la mairie, plus particulièrement les entités qui leur semblent valorisables sur le plan touristique. Pour les répondants cependant, ce qui relève de l'histoire peut être du registre patrimonial comme du registre mémorial. »

« Il s'agirait ici de prendre en compte le fait que l'élaboration et la gestion de ce projet nécessiteraient d'être collectifs car les savoirs, les pratiques et la sensibilité des citoyens n'auraient pas nécessairement moins de poids ou de valeur que l'expertise des architectes des Bâtiments de France. »

« Selon l'analyse des entretiens, il ressort que le souci de produire l'unité entre le bas et le haut de la ville, ne vient pas des riverains mais de la mairie. Il semble que la municipalité paloise perçoit l'urbain comme une chose ouverte et lisse, sans obstacle à la circulation ou à la vue. »

« Les répondants parlent d'arbres et de verdure contrairement à ce que dit le rapport de synthèse du travail sur la partie questionnaire de collectif PPM réalisé par la mairie qui s'intitule Projet d'aménagement des espaces publics du quartier de la monnaie Bilan de concertation, il stipule qu'il y a « Peu de références aux arbres ». »

« Une grande partie des répondants n'ont pas une approche esthétique mais plutôt sensible des arbres et la verdure présents au sein du quartier. Ils parlent de ce que leur procurent les arbres et leur présence. D'autres répondants ont quant à eux un avis plus écologique sur la question des arbres. Ils soulignent l'importance de la préservation des arbres pour prévenir des îlots de chaleurs urbains et contre les agressions de la ville comme la pollution urbaine. La question de l'esthétique en elle-même, bien qu'elle ne soit pas la plus

centrale, est malgré tout présente chez les riverains, notamment lorsqu'il s'agit de faire allusion au château, ou de faire allusion aux arbres, et même à la façon de tailler les arbres. Les aménagements cherchant à dégager la vue semblent en revanche parfois superflus à certains comme nous le montrent ces quelques extraits de répondants » [I]

« Il ressort que les riverains dans leur discours ne voudraient pas forcément une requalification du lieu comme le veut le projet. »

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations:**

Concernant « la demande de relancer cette enquête dans des conditions démocratiques. »

Le Commissaire enquêteur atteste que cette enquête s'est déroulée dans un cadre strictement légal et réglementaire.

Les textes concernant la conduite des enquêtes publiques ont été respectés à la lettre;

Ainsi Toutes les publicités et initiatives destinées à faire participer le public à cette réflexion pendant l'enquête et avant l'enquête ont été conduites dans les temps impartis.

Le public a pu disposer d'un mois pour s'exprimer ou obtenir des explications, que ce soit en s'exprimant sur le registre, par courriel ou par lettre.

Enfin on pourra constater à la lecture du présent rapport (au chapitre 8 ) la chronologie et la liste des actions menées en ce sens par la M.O.

Le bilan de la concertation, présenté devant les organes délibérants de la Ville de Pau le 12 avril 2021 et de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées le 15 avril 2021 montre qu'une large information a été réalisée pendant toute la période d'élaboration du PSMV. Il était ainsi possible d'accéder aux informations relatives à la démarche depuis 2016.

Place de la Monnaie:

Les explications ci-dessus démontrent si besoin en était que pour l'ensemble du projet, comme pour la place de la monnaie, la plus grande attention a été apportée à l'expression de l'avis du public.

Il n'est pas prévu de réduction des plantations mais de proposer une implantation différente permettant de:

réduire l'impact de la circulation,

retrouver des espaces d'agrément mieux organisés de l'espace public,

créer des lieux lieu d'échange et de rencontre,

re-qualifier les pieds d'immeuble pour permettre l'installation de terrasses ou d'établissements participant à l'animation de la place.

Concernant la décision de la MRAe de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de PSMV de Pau.

La DRAC Nouvelle-Aquitaine a saisi, le 22 janvier 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour examen au cas par cas du projet d'élaboration du PSMV de Pau.

Par décision du 20 mars 2020, la MRAe a informé la DRAC Nouvelle-Aquitaine que le projet de PSMV de la ville de Pau n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Cette décision précise que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement au regard du périmètre couvert (85 hectares) et du contenu du diagnostic justifiant les règles de protection et de mise en valeur du patrimoine.

Le MRAe estime également que le projet prend en compte à un niveau suffisant les zones naturelles et les paysages existants et qu'il n'aura pas d'incidences significatives sur

les deux sites Natura 2000 du Gave de Pau et du Parc boisé du château de Pau qu'il recoupe en partie.

#### Les effets de l'étêtage de platanes centenaires :

Le commissaire enquêteur ne partage pas l'argumentaire développé ci-dessus.

Par expérience (et pour avoir eu la gestion de 80 000 platanes sous le contrôle des meilleurs spécialistes d'Occitanie), la taille des platanes n'est pas préjudiciable à leur durée de vie. La période de taille doit éviter les écoulements de sève et donc située au moment de la dormance végétative, soit en hiver lorsque l'arbre a perdu ses feuilles, soit à l'automne juste avant que les feuilles ne tombent, mais toujours par temps sec. Elle consiste à :

Ne conserver que 4 à 6 bourgeons sur les branches âgées de 1 an./Raccourcir les rameaux par une coupe en biseau/  
Couper les branches verticales et ne conserver que celles qui poussent horizontalement, (ce qui est nécessaire pour que le mûrier à feuilles de platane arboré un port étalé.)

Le véritable fléau qui amène à décimer les platanes qu'ils soient en alignement, en agglomération ou en zone naturelle est *le ceratocystis platané*, ou plus simplement le chancre coloré.

## **C28**

*Prescriptions particulières :*

*CP 04 607 59*

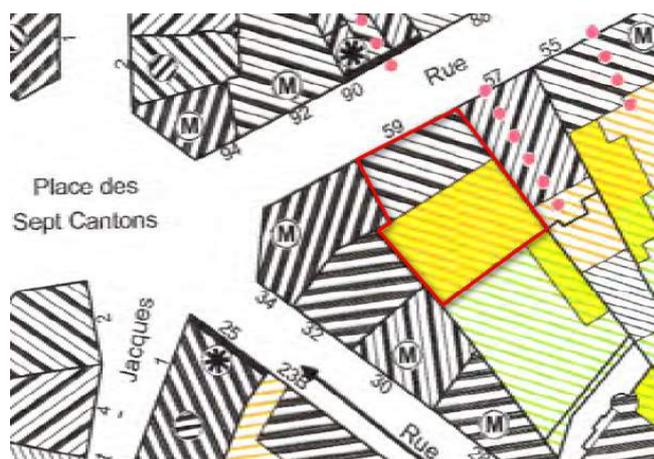
*Démolition de bâti en fond de parcelle*

(Résumé du courriel du 13/01/2022)

**Mme Danielle Patie**, 59 Rue Emile Guichenné, constate qu'il pourrait être question d'imposer la démolition de toute la partie arrière de son l'immeuble en copropriété dans lequel elle est gérante d'une SCI, propriétaire de deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée, et d'un appartement .

« Cette démolition permettrait de créer, un "espace libre à dominante (70%) minérale"!

Ci-dessous l'extrait du document graphique et de la légende concernés :



Il me semble assez incroyable que les personnes en charge de l'élaboration de ce plan aient pu classer comme "à démolir" une grande partie d'un immeuble, sans prendre la peine de venir le visiter, et sans prendre en compte sa configuration!

En effet, vous pourrez constater, en prenant connaissance du plan des lots figurant en pièce jointe, que la ligne de démolition, apparaissant sur le document graphique, passe au milieu des locaux commerciaux, de la cage d'escalier et même de l'ascenseur de l'immeuble!!!

Comment, dans ce cas, nous, occupants de l'immeuble, pourrions-nous accéder à nos appartements ?

Peut-être aurons-nous l'autorisation d'avoir sur la rue un échafaudage permanent nous permettant de grimper dans les étages ?

Ou ferons-nous appel, chaque fois qu'il nous sera nécessaire, à la grande échelle des pompiers ?

Ce plan prévoit aussi la suppression de garages et de caves!



Il paraît donc tout à fait impossible de faire cette démolition sans devoir démolir du même coup le reste de l'immeuble.

Accessoirement, cet immeuble vient de faire l'objet d'une autorisation de ravalement de toutes ses façades qui doit commencer dans le mois qui vient !

Pour ajouter aux difficultés, une partie des locaux concernés, après être restés longtemps vacants, sont loués à Auchan drive piétons par la SCI que je représente dans le cadre d'un bail commercial qu'il n'est pas en mon pouvoir de résilier, et qui, s'il devait l'être, entraînerait un préjudice important.

De plus, il est absolument contradictoire que la Mairie, après avoir voulu encourager les commerces à réinvestir le centre ville avec le plan "Action coeur de ville", propose un plan cherchant à les amputer d'une partie de leurs surfaces de vente et réserves!

En résumé, ce projet paraît à tous points de vue:

dénué de bon sens,

faisant absolument fi du bien-être et de l'intérêt des propriétaires du centre-ville,

en cherchant à les priver par des mesures confiscatoires de biens immobiliers qui ont été construits en totale légalité, sans aucune précision sur les compensations et indemnités indispensables dont ils pourraient bénéficier.

Dès l'entrée en vigueur d'un tel règlement, les biens immobiliers concernés vont inévitablement perdre une grande partie de leur valeur, car non seulement tout acquéreur potentiel s'inquiètera légitimement de risquer une expropriation, mais de surcroît tout permis de construire ou déclaration de travaux sur les locaux concernés sera inévitablement refusé, même si par la suite il n'y a jamais d'opération d'aménagement!

Sans compter le "rétrécissement" important du nombre d'appartements proposés à la location qui va à l'encontre des ambitions de la Ville de repeupler le centre ville!

Je m'oppose donc vivement au référencement d'une partie de cet immeuble en "Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement".

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations :**

Des visites de vérification sur site seront organisées par les services instructeurs afin de confirmer la servitude et de s'assurer de l'emprise exacte des démolitions à réaliser en vue de la mise en valeur architecturale et urbaine et sous réserve de l'absence de découverte archéologique

Le chapitre 22 du présent rapport explicite les conditions générales d'application de l'article US8-4-

Une rédaction spécifique de cet article portera sur les locaux commerciaux frappés par cette servitude.

**C29**

*(Critique générale du projet/Place de la Monnaie)*

(Résumé du courriel du 13/01/2022)

**Madame Lucia Leistner**, habitant de la Rue du Gave ,  
Transmet ses observations concernant le PSMV de Pau et ses  
OAP, concernant le quartier de la Place **de la Monnaie**. J'avoue  
que c'est un exercice rebutant, les trop nombreux (et rébarbatifs)  
documents à télécharger, à lire et à visualiser, sont dissuasifs ; le  
créneau choisi, à cheval sur la période des fêtes, l'est également.  
J'aimerais savoir quel est le pourcentage d'habitants ayant pu  
participer de cette enquête.  
J'ai des fortes interrogations par rapport **aux vrais objectifs** de ce  
PSMV+OAP, ils semblent assez imprécis sur le papier, malgré la  
quantité de documents à disposition. « PSMV annexe 4 OAP »

Dans le projet en revanche (**Permis d'Aménagement quartier de  
la Monnaie**) la « gentrification » de mon quartier est délibérée, dans  
le but de créer une entrée de ville aussi jolie qu'inhabitable, dédiée à  
la joie des touristes de passage, une orientation malheureuse et  
surannée.

Rien de prévu pour que les commerces s'installent, difficulté de  
stationnement pour leurs éventuels usagers et pour les habitants, des  
arbres abattus (il faudra attendre 20 ans pour avoir la même qualité  
d'ombrage, si par miracle les arbres « industrialisés » plantés déjà trop  
grands et contraints par des fosses en béton, survivent et  
grandissent), jardins rasés malgré l'attachement des « vrais » habitants,  
quelques verrues jugées moches marquées à démolir, des travaux  
onéreux cherchant à effacer la mixité sociale visible aujourd'hui.  
(Cf. C 27)

En quoi vos « plans de sauvegarde » et « orientations » nous  
garantissent, dans les faits, la re-dynamisation, des espaces publics de  
qualité, l'amélioration de la qualité résidentielle? Alors que les «  
projets » proposés – exemple quartier de la Monnaie plus bas ne le  
garantissent pas et que les habitants sont fatigués de tenter de  
participer à des « présentations » de projets bâclés où ils ne sont pas  
entendus.

## Définition d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Quatre OAP sont définies pour les places qui présentent des enjeux majeurs pour achever la requalification des espaces publics du centre historique.

### • n°4, la place de la Monnaie

Elle est le résultat d'une sédimentation de différentes fonctions dans le temps ayant transformé le pré d'origine camp Batalher en place de faubourg. La contrainte liée aux différents flux de circulation a conduit à démultiplier dans le temps les espaces fonctionnels qui leur sont dévolus.

Deux objectifs pourraient générer la revalorisation de cet espace pour lui donner une réelle stature de place de faubourg :

- optimiser les espaces dévolus aux flux de circulation pour en réduire l'impact,
- redonner des espaces publics de qualité associés aux immeubles riverains au Nord et au Sud de la place.

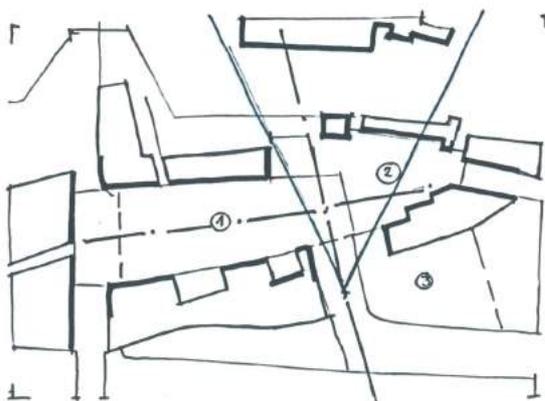
### 5) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Quatre enjeux majeurs doivent guider l'aménagement de la place de la Monnaie :

- Améliorer la qualité résidentielle de la place
- Pacifier la circulation automobile
- Mettre en valeur le panorama sur la ville haute et le paysage des canaux
- Affirmer la diversité paysagère et la polysémie du lieu

Trois orientations sont proposées :

1. Réorganiser et limiter la circulation dans un aménagement végétalisé de qualité permettant de renforcer le caractère résidentiel de cette place de faubourg en traitant le carrefour
2. Mettre en valeur l'entrée de ville historique avec la vue sur le château
3. Mettre en cohérence le parking de la Monnaie avec l'entrée historique de la ville, accès au bourg et au château



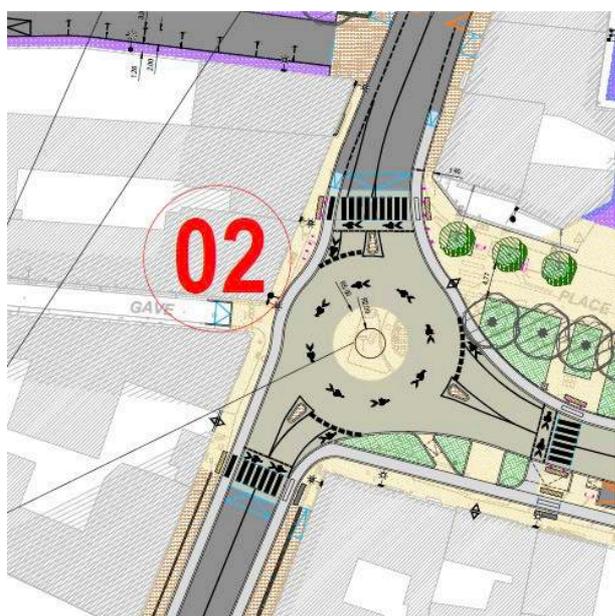
**Quant aux 3 orientations**, l'image ci-après en est parlante. L'« axe » tel qu'il est dessiné n'est pas juste, cette place possédait une troisième rangée d'arbres de même importance, dont l'abattage récent est omis, le « point de vue » principal n'est pas celui-là mais bien celui en arrivant du pont... « mettre en cohérence » le parking est simplement le supprimer. Des traits que ne veulent rien dire.

**Pour la réorganisation et limitation de la circulation** : le flux en quantité ne changera pas quoi qu'il en soit sa « réorganisation », ce n'est qu'une solution esthétique de « dessin » qui n'apporte pas en aucun cas une réflexion de fond sur l'accès à la ville. L'aménagement du rond-point proposé apporte une dangerosité supplémentaire, les

trottoirs et pistes cyclables descendant la rue Marca sont continus à la sortie de la rue (une impasse) du Gave, la visibilité est déjà faible et les risques encourus pour les habitants sortant de l'impasse en voiture est important, cyclistes et piétons circulant rapidement en ce point.

**Pour la végétation « de qualité »** elle est déjà, elle sera abattue, rasée et fragilisée, je reprends quelques extraits des observations déposées par le collectif Pour la Place de la Monnaie duquel je fais partie.

(Cf. **C 27** ci-dessus)



**La question des « zones naturelles »** est pertinente également sur l'incohérence entre les documents et les faits. Le fond de la Rue du Gave fait partie de la zone classée « natura 2000 » si l'on croit à votre document « Annexe 11 », or la Municipalité a abattu la quasi-totalité des arbres et rasé l'ensemble de la végétation de ce fond d'impasse, pour « garer les engins de travaux » lors des travaux dans la rue... un vrai délire ! La décision de la MRAe est également inquiétante sur ce point :

« Nous demandons justificatif de la décision de la MRAe NA de « ne pas soumettre le PSMV à évaluation environnementale » (document « Décision de la MRAe... »).

Que signifie que « le projet, par ses mesures adaptées, n'aura pas d'incidences significatives ; que le projet prend en compte à un niveau

suffisant les zones naturelles et les paysages existants » ? Que signifie une « nouvelle demande d'examen au cas par cas » ?

De plus, si l'on regarde vos documents, dont « PSMV rapport 3 pour « Pau 2030 », le quartier de la Monnaie n'était pas inscrit, or ce projet est devenu pressant.

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations:**

#### Le créneau choisi pour l'enquête:

On peut aussi imaginer que cette consultation retenue a une période propice aux congés pouvait permettre aux personnes concernées de prendre le temps de s'intéresser à cette enquête.

#### La place de la monnaie:

Les orientations proposées ne prévoient pas de réduction des plantations mais proposent une implantation différente.

Il s'agit également, comme le souhaite Madame Lucia Leistner, de retrouver des espaces d'agrément mieux organisés pour une valeur d'usage de l'espace public, lieu d'échange et de rencontre, offrant la possibilité de re-qualifier les pieds d'immeuble pour permettre l'installation de terrasses et la création de cafés ou d'établissements participant à l'animation de la place.

#### Concernant la décision de la MRAe de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de PSMV de Pau.

La DRAC Nouvelle-Aquitaine a saisi, le 22 janvier 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour examen au cas par cas du projet d'élaboration du PSMV de Pau. Par décision du 20 mars 2020, la MRAe a informé la DRAC Nouvelle-Aquitaine que le projet de PSMV de la ville de Pau n'était pas soumis à évaluation environnementale. Cette décision précise que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement au regard du périmètre couvert (85 hectares) et du contenu du diagnostic justifiant les règles de protection et de mise en valeur du patrimoine. Le MRAe estime également que le projet prend en compte à un niveau suffisant les zones naturelles et les paysages existants, qu'il n'aura pas d'incidences significatives

sur les deux sites Natura 2000 du Gave de Pau et du Parc boisé du château de Pau qu'il recoupe en partie.

Concernant les observations liées à la problématique de la végétation bien vouloir se reporter à la réponse faite en C27.

### **C30**

*(Critique générale du projet)*

(Résumé partiel du courriel du 13/01/2022)

**Madame Marianne Ducamp,**

*Critique de l'enquête*

Citoyenne Paloise et native de Pau , membre de diverses associations s'interroge :

N'est-il pas stupéfiant qu'une enquête publique portant sur la disparition du PLU/PLUi de Pau adopté fin 2019 et modifié en octobre 2021 intéressant 80000 habitants, soit ouverte en veille de Noel pour s'éteindre le 14 Janvier 2022, privant les citoyens de pouvoir analyser de tels documents et leurs conséquences dans une période consacrée aux clôtures de fins d'année et fêtes familiales ?

Quel recours avons nous pour, d'une part augmenter le délais de cette enquête publique et, d'autre part contester les décisions de MRAe dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale pour le PSMV de Pau ?

Est-il digne d'un état démocratique de se moquer ainsi des citoyens palois, désormais privés, dès demain , 14 janvier 2022, d'examiner ces 44 documents complexes, requérant de les comparer aux précédents , document découverts quasiment la veille de la clôture de l'enquête ?

Il faut convenir que ce mystérieux PSMV, qu'aucun palois n'a eu l'occasion de pouvoir examiner réellement ni discuter, ni commenter (aucune remontée en 4 ans de soit-disant concertation selon l'historique même de la mairie, c'est dire si on se moque !) doit être examiné dans des délais et périodes raisonnables et convenables.

Laisser aux palois un délai de grâce de 4 semaines pour formuler leurs observations.

Seuls quelques uns, alertés par le bouche à oreille, ces derniers jours, ont pu s'y intéresser partiellement comme l'indiquent les quelques observations qui fleurissent sur le site de la préfecture, juste en veille de clôture de cette enquête, démontrant que les citoyens veulent exercer leurs droits.

Les questions environnementales, sont bannies de ce nouveau plan d'urbanisme PSMV, seulement obnubilé par le bâti, et ouvrant la voie à tous les abus sur le vivant .

On découvre ainsi que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine, a décidé de supprimer toute évaluation environnementale sous prétexte de faire confiance sans aucun critère précis. Quels examens au cas par cas pourraient alors être réalisés ?

Aucune confiance ne peut être accordée à un maire bafouant délibérément toutes précautions recommandées face aux enjeux environnementaux, et ce depuis l'origine de ses mandats :

- artificialisation des sols
- abattage de milliers d'arbres adultes depuis 2015 à Pau malgré de nombreuses protestations publiques et citoyennes (un fichier de leur recensement est en cours)
- maltraitance des arbres restant (élagages extrêmes pour achever les arbres- Place royale et boulevard des Pyrénées - , écrasements ou arrachages des racines sur chantiers divers, non respect des règles d'affichages et autorisations ou règlement de voirie...)
- coupe rase de zones protégées Natura 2000 en bord du gave
- replantations d'arbres greffés importés de Belgique aussitôt abattus pour insécurité mécanique du tronc ...) pour ne citer que ce qui vient à l'esprit dans l'urgence !

Pouvez nous expliquer et justifier que la MRAe se permette de dénier aux palois la sauvegarde environnementale de leur cité en dispensant son maire de toute évaluation environnementale en centre ville de Pau ?

Cette décision est un permis illimité pour la mairie de massacrer notre environnement déjà très martyrisé, d'abattre sans compter les alignements protégés par le code de l'environnement (Avenue G. Lorca, Amedée Roussille, place Monnaie, square Aragon ), de bétonner des jardins installés (place de la Monnaie, du Foirail, Eglise Saint Martin ) d'augmenter les surfaces artificialisées alors que les canicules nous dicteraient de rendre aux centre -ville des surfaces naturelles et plantées .

Il faut rassurer les palois :

- d'une part en faisant annuler la décision de MRAe décision n°MRAe 2020 DKNA 61 supprimant toute évaluation environnementale à Pau centre d'autre part en permettant que l'enquête puisse être augmentée de 4 semaines

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations :**

#### Absence d'évaluation environnementale

La DRAC Nouvelle-Aquitaine a saisi, le 22 janvier 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour examen au cas par cas du projet d'élaboration du PSMV de Pau.

Par décision du 20 mars 2020, la MRAe a informé la DRAC Nouvelle-Aquitaine que le projet de PSMV de la ville de Pau n'était pas soumis à évaluation environnementale. Cette décision précise que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables

sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement au regard du périmètre couvert (85 hectares) et du contenu du diagnostic justifiant les règles de protection et de mise en valeur du patrimoine. Le MRAe estime également que le projet prend en compte à un niveau suffisant les zones naturelles et les paysages existants et qu'il n'aura pas d'incidences significatives sur les deux sites Natura 2000 du Gave de Pau et du Parc boisé du château de Pau qu'il recoupe en partie.

#### Enquête ouverte la veille de Noël:

Cf. la réponse faite en C 29 ci-dessus.

#### Modalité d'information du public:

La bonne communication auprès des habitants est un gage de réussite dans l'élaboration de tout document de planification. A cette fin, le code de l'urbanisme prévoit, en ses articles L300-2 et L313-7, qu'une concertation sera engagée pendant toute la durée d'élaboration du PSMV. Pour ce faire, le Préfet du Département avait retenu les modalités suivantes :

- l'organisation de réunions publiques,
- l'organisation d'une exposition accompagnée d'un registre où seront recueillies les observations de la population,
- une mention dans le bulletin municipal et intercommunal,
- une information sur les sites internet de la C.A.P.P. et de la Mairie de Pau,
- la consultation du dossier et la mise à disposition d'un registre aux sièges de la C.A.P.P. et de la Mairie de Pau, a possibilité d'adresser des courriers d'observations au Président de la C.A.P.P. au siège de la C.A.P.P.

Le bilan de la concertation, présenté devant les organes délibérants de la Ville de Pau le 12 avril 2021 et de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées le 15 avril 2021 montre qu'une large information a été réalisée pendant toute la période d'élaboration du PSMV. Il était ainsi possible d'accéder aux informations relatives à la démarche pendant les plusieurs années d'étude. L'observation portée en L5 fait d'ailleurs état d'un courrier d'information et d'un article de presse sur cette démarche.

**C31**

*Prescriptions particulières:  
BV 08 025 11  
Démolition du bâti en fond de parcelle*

**Madame Muriel Bie** par courriel du 13/01/2022,  
« Je suis propriétaire depuis un an du bien situé 11, rue Maréchal Foch à Pau ( Section BV - Parcelle 025) au fonds d'une cour.

Je viens d'investir une certaine somme d'argent dans l'entière rénovation de ce bien voué à l'habitation.

Vous comprendrez bien que je suis fortement opposée à la démolition d'un bâtiment en très bon état et bien entretenu ne comprends pas votre démarche sachant que j'ai participé à la préservation et à l'embellissement du patrimoine foncier de la Ville de Pau notamment du centre-ville pour le rendre plus attractif.

J'espère que vous tiendrez compte de mon opposition à la démolition de ce bien qui me mettrait dans une situation financière très compliquée.

**Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations:**

Concernant la démolition :

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur préconise une nouvelle rédaction de l'article US8-4- du règlement dont la rédaction lapidaire actuelle a inquiété inutilement certains propriétaires. On trouvera au chapitre 22 du présent règlement des explications concernant les conditions dans lesquelles peuvent être engagées ces démolitions.

**C32**

*Article US8-5-1-*

**Monsieur Herman Cruse**

Responsable des programmes locatifs  
Agence de Bayonne  
15, allées Marines  
64100 Bayonne

L'article US8 5-1-2 Menuiseries (extrait ci-dessous) page 41 du règlement du PSMV impacte fortement les constructions neuves et la nécessité de respecter la surface vitrée en façade (1/6ème de la surface habitable).

**US8-5-1-2- Menuiseries**

Les menuiseries seront en bois. Les menuiseries métalliques sont admises pour les édifices de caractère industriel ou contemporains.

Leur dessin et partition seront adaptés au caractère de la construction.

Les menuiseries seront placées en fond de tableau ou au nu extérieur selon l'architecture de l'édifice.

Les menuiseries, fenêtres, volets et contrevents en polyvinyle-chlorure (PVC) ou composites avec PVC sont interdits.

Les contrevents sont autorisés en bois à la condition qu'ils soient à lames rases et traverses ou persiennés.

Les volets roulants extérieurs, les volets basculants ou «en accordéon» sont interdits.

Les vantaux de portes extérieures en contre-plaqué ou en «frisette» sont interdits.

Les menuiseries des portes de garage seront implantées à mi-tableau ou en fond de tableau.

Les portes de garage sectionnelles sont interdites.

Les volets roulants pleins ou en acier peuvent être autorisés en rez-de-chaussée en fonction de l'architecture de la façade.

Le vitrage en miroir est interdit.

Dans le cas d'un immeuble neuf, une modification de l'article pourrait autoriser l'installation de volets roulants (aluminium ou bois) avec coffres invisibles intégrés dans la maçonnerie.

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

Le PSMV s'attachant à la mise en valeur et à la conservation du patrimoine, précise des règles relatives à toutes les composantes des immeubles. Les volets en font partie. Ainsi le règlement prévoit que les volets roulants sont interdits sur les constructions neuves pour des questions d'harmonie architecturales. En effet, leur présence est de nature à déqualifier l'architecture contemporaine en limitant les effets d'animation de façade pouvant être produits par la présence de contrevents, quelles qu'en soient les formes. Enfin il est prévu que l'article US8-2-1-14 soit complété afin de permettre l'installation de volets roulants si l'édifice en disposait à l'origine.

### **C33**

*Prescriptions particulières:*

*BV 03 184 14*

*Démolition bâti et appentis en fond de parcelle*

### **Monsieur Benjamin Lauer**

J'achetais un bien immobilier 11, rue Louis Barthou le 13 mai 2019 à Pau dont les références cadastrales sont BV 184 et comprenant notamment un local commercial d'une superficie actuelle de 125m2 et d'une activité de restaurant.

J'ai réalisé de nombreux échanges avec les services d'urbanisme avant et après l'acquisition afin de rendre possible la réhabilitation totale de l'immeuble, nécessitant de lourds travaux et un ravalement de façade.

Ce n'est qu'au cours d'un entretien le 1er février 2021 que l'on m'indique qu'aucun travaux dans le restaurant ne pourra être autorisé en vue de l'élaboration du PSMV.

Ce projet était pourtant notoire puisque paru dans la presse en juin 2019.

Il aura d'ailleurs fallu attendre un article de presse ce samedi 8 janvier 2022 pour apprendre que l'enquête publique se terminait le 14 janvier de cette même année.

Le projet, comprenant donc pas moins de 328 cas comparables au mien, semble avoir été présenté sans concertation ni visite semble t'il.

Dans mon cas particulier, le local commercial de restauration gastronomique passerait de 125m<sup>2</sup> à seulement 40m<sup>2</sup> ne permettant plus de mener cette activité.

D'un point de vue économique, la division par trois de la surface imposerait également la division par trois du revenu locatif si tant est qu'un locataire puisse y trouver son compte. De plus, en 2010, la toiture avait entièrement été refaite ainsi que de la modernisation pour un investissement de près de 100 000 €

D'un point de vue technique, les plans des parties vouées à démolition ne correspondent pas à la réalité d'une part, et, d'autre part, les bâtis sont soit en galet datant probablement du 18ème siècle, soit en parpaing de construction récente dont le permis de construire date de 1980.

Enfin, le projet présenté aux services d'urbanisme allait dans le même sens que les propositions du PSMV puisqu'il consistait à créer une cour de 25m<sup>2</sup>.

C'est la raison pour laquelle je vous demande de bien vouloir me recevoir afin de redéfinir la zone qui doit constituer un espace libre.

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations :**

#### Projet commercial :

A la demande du commissaire enquêteur (Cf. recommandations en conclusion) des visites de vérification sur site seront organisées par les services instructeurs afin de confirmer la servitude et de s'assurer de l'emprise exacte des démolitions à réaliser en vue de la mise en valeur architecturale et urbaine et sous réserve de l'absence de découverte archéologique

Le chapitre 22 du présent rapport explicite les conditions générales d'application de l'article US8-4-.

Une rédaction spécifique de cet article portera sur les locaux commerciaux frappés par cette servitude.

### **C34**

*Prescriptions particulières:*

*CP 04 607 59*

*Démolition bâti en fond de parcelle*

**Monsieur Benjamin Bideplan**

Alter Immo 25 rue Montpensier .

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations :**

#### La gestion de concert de l'espace public avec le privé:

Elle est bien prise en compte dans le document soumis à enquête qui préconise les quatre interventions ci dessous auxquelles s'ajoutent plusieurs emplacements réservés :

#### La place de Verdun:

Pour cette place d'une superficie de 10 ha, l'aménagement engagé initie un renouveau de cet espace constituant à :

Etendre le projet actuel en incluant les terrains militaires contigus.

Maintenir la ressource actuelle en terme de stationnement tout en diminuant son impact visuel.

Poursuivre son traitement paysager mettant en scène la caserne.

#### La place Gramont:

Pour cette place d'une superficie de 11 800 m2 il est prévu de :

Réorganiser les flux de circulation.

Offrir des espaces de qualité au niveau des R.d.C.

Reconquérir les terrasses.

Lui redonner une valeur d'usage urbaine.

#### Les espaces associés au Tribunal et à l'Eglise Saint Jacques:

Cet ensemble de 11 900 m2 nécessite de :

Réunifier l'espace du palais de justice.

Reconfigurer l'espace vers un grand square, après avoir réorganisé les circulations.

### La place de la Monnaie:

L'intervention consistera à :

Réduire l'impact de la circulation.  
Redonner un espace public de qualité.

Il sera enfin rappelé que la circulation et le stationnement aérien constituent aussi les deux thèmes transversaux à traiter dans le cadre de ces réflexions.

## **C35**

*Prescriptions particulières :  
CP 04 680 53/55*

*Modifier le RdC commercial  
Démolition bâti et appentis en fond de parcelle*

### **Alter Immo**

25, rue Montpensier,  
nous vous sollicitons ce jour (12/01/2022) Madame en qualité de syndic du syndicat des copropriétaires 53 et 55 rue Emile Guichenné à PAU concernant le projet de PSMV de la Ville de PAU. Plus largement, nous agissons par la présente en qualité de représentant de l'intérêt général du syndicat mais également de la somme des intérêts particuliers de l'ensemble des copropriétaires dudit ensemble.

Après recherche sur le site de la Préfecture des Pyrénées Atlantiques et lecture attentive des documents qui sont mis en ligne concernant ce projet, il semble que des erreurs de délimitation du zonage ont été commises.

Tout l'arrière des bâtiments concernés (voir détail en pièce jointe, l'extrait du projet de PSMV et le plan du bâtiment existant), qui consistent en des lots (entre autres) à usage d'habitation est classé dans une zone qualifiée comme "immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition et le réaménagement en espaces libre à dominante (70 %) minérale peuvent être imposés à l'occasion d'opérations d'aménagement" ou "immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition et le réaménagement en espace libre à dominante (70%) végétale peuvent être imposés à l'occasion d'opérations d'aménagement".

Catégorisation surprenante de cette partie du bâtiment, sauf à considérer que le but de ce projet soit de détruire des habitations, d'exproprier leurs occupants, de dévaloriser le patrimoine des propriétaires de ces lots, de susciter une révolution auprès de modestes électeurs et accessoirement contribuables Palois et enfin de vider encore un peu plus le centre ville de Pau de ses commerces. Sachant qu'il ne peut raisonnablement en être ainsi, partant (naïvement ?) du principe que les personnes ayant rédigé ce plan, comme celles qui leur ont communiqué les informations nécessaires ont bien évidemment effectué une visite sur site avant

de les relayer, et donc "raisonnent sainement" dans l'exécution de leur mission, il ne peut s'agir que d'une dramatique et involontaire erreur de retranscription de toutes ces informations que nous qualifierons "de terrain".

Aussi pour toutes les raisons exposées ci-dessus, nous vous demandons instamment de bien vouloir modifier la délimitation dudit zonage, et restons naturellement à l'entière disposition des interlocuteurs en charge de la rédaction de ce plan pour effectuer toute visite des lots concernés qui s'avérerait nécessaire à la justification de notre requête de façon à constater, in situ, l'existence, la nature et l'ampleur de cette erreur.

### Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations :

#### Le « Zonage »:

Afin de répondre à ces préoccupations légitimes, (des erreurs même minimales peuvent toujours se présenter) des visites de vérification sur site peuvent être organisées par les services instructeurs afin de confirmer la servitude et de s'assurer de l'emprise exacte des démolitions à réaliser en vue de la mise en valeur architecturale et urbaine et sous réserve de l'absence de découverte archéologique.

### C36

*Prescriptions particulières :*

*CK 01 211 2*

*Restituer l'enduit*

### **Madame Maïté Bouillerce**

8 Rue Saint Jacques

Pau.

( Courriel du 14/01/2022 )

« Les maisons, immeubles, quartiers sont une histoire, merci d'avoir rappelé celle de la ville de PAU.

Il faut préserver le patrimoine, nous ne pouvons qu'être d'accord avec vous mais faut-il pour cela bouleverser la vie des habitants ? La fin justifie-elle les moyens ?

La création d'un secteur sauvegardé permet aux investisseurs de bénéficier d'avantages fiscaux, qui gagne et qui perd ?

Au 8, rue Saint Jacques et place de la libération, je note qu'il faut restituer l'enduit. Le ravalement, imposé, a été fait, je suppose donc qu'il s'agit de recouvrir les galets du rez de chaussée, occupé par les commerces.

Certes, au 19<sup>ème</sup> siècle seules les granges laissaient apparaître les galets, mais au 19<sup>ème</sup> il n'y avait pas de circulation automobile pour salir le bas du mur ( voir le mur du musée Bernadotte) et l'immeuble était presque exclusivement consacré à l'habitation dite "bourgeoise".

Les galets font également partie du patrimoine béarnais et leur vue n'a semble t-il jamais choqué lors du ravalement nous avons fait un choix, cette opération a un gros coût.  
Les conseillers ne sont pas les payeurs.

Le magasin Mango, véritable verrue dans la rue me choque davantage, démolissons et retrouvons le jardin du 8 rue Saint Jacques.

Vouloir à tout prix recouvrir les galets est une position un peu passéiste, puritaine et même intégriste .  
Aussi je vous demande de bien vouloir accepter que le bas de notre immeuble reste en galets.

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

#### **Les galets apparents:**

Le commissaire enquêteur partage l'analyse de l'équipe d'étude. Cette demande ne peut pas être retenue car dans le cadre de cet immeuble urbain car il est inadapté pour des motifs historiques. Il est en contradiction avec le caractère de l'édifice et du site. Pour mettre en valeur l'ensemble bâti il faut le ré-enduire avec un enduit à la chaux naturelle.  
Le traitement des façades en galets apparents doit être réservé à la présentation de vestiges archéologiques ou aux édifices traités de manière économique comme certains bâtiments d'exploitation agricole situés en zone rurale.

### **C37**

*Prescriptions particulières :*  
*BY12 306 4*  
*Démolition bâti en fond de parcelle*

#### **Monsieur Xavier Atamaniuk**

Par le présent mail du 14/01/2022, et en tant que conseil syndical, nous contestons dans sa globalité Le PSMV du 4 rue Jeanne d'Albret . Cet immeuble qui date de 1880 ans a pas vocation à être « végétaliser » ou modifier au vu de l'existence du site classé dans le périmètre du château de Pau.

### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

La destination proposée par le PSMV est cohérente avec l'objectif général de reconquête et d'amélioration des cœurs d'îlots par la création de jardins permettant la mise en valeur du patrimoine, la lutte contre les îlots de chaleur et l'augmentation de la qualité

d'habitat. La présence actuelle d'un parking déqualifie les conditions d'occupation du site.

La demande de modification du plan graphique ne peut pas être acceptée.

### C38

*Prescriptions particulières:*

*CP 04 680 53/55*

*Modifier le RdC commercial*

*Démolition de bâti et appentis en fond de parcelle*

(Courriel du 14/01/2022)

#### **Madame Françoise Livorain**

Propriétaire de lots de copropriété au 53-55 rue Émile Guichenné à Pau, j'apprends par la presse l'existence du projet PSMV (alors que l'arrêté préfectoral date du 3 mai 2016).

Tout cela semble avoir été réalisé en catimini, au mépris du droit de propriété de chacun.

De quel droit certains "enquêteurs" auraient pénétré dans notre copropriété sans autorisation.

Par ce courriel je vous fait part de mon désaccord sur le Plan de Sauvegarde de la Mise en Valeur de la Ville de Pau.

Cette atteinte, une fois de plus, au droit de propriété va accélérer l'appauvrissement de la population et, dans ce cas, le départ déjà existant de milliers d'habitants du centre ville.

Une fois de plus, moi, petite française moyenne, devrait supporter une atteinte à mon droit de propriété.

Ce qui est scandaleux et aberrant !

Je ne me sens nullement respectée en tant que citoyenne et électrice !

Je vous confirme mon désaccord total quant au PSMV de la ville de Pau.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

##### Modalité d'information du public:

Il est patent que depuis le démarrage de cette démarche PSMV) le Maître d'Ouvrage a procédé à:

l'organisation de réunions publiques,

l'organisation d'une exposition accompagnée d'un registre

ou seront recueillies les observations de la population, une mention dans le bulletin municipal et intercommunal, une information sur les sites internet de la C.A.P.P. et de la Mairie de Pau,  
La consultation du dossier et la mise à disposition d'un registre aux sièges de la C.A.P.P. et de la Mairie de Pau, à possibilité d'adresser des courriers d'observations au Président de la C.A.P.P. au siège de la C.A.P.P. a été mise en place.

Le bilan de la concertation, présenté devant les organes délibérants de la Ville de Pau le 12 avril 2021 et de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées le 15 avril 2021 montre qu'une large information a été réalisée pendant toute la période d'élaboration du PSMV. Il était ainsi possible d'accéder aux informations relatives à la démarche pendant les plusieurs années d'étude. L'observation portée en L5 fait d'ailleurs état d'un courrier d'information et d'un article de presse sur cette démarche.

Désaccord total quant au PSMV de la ville de Pau:

Le commissaire enquêteur en prend acte.

### **21-3- Courriers reçus :**

#### **Lettre 1**

*Prescriptions particulières :*  
*BY 16 604 44*  
*Démolition bâti.*

Par lettre du 07/01/2022, **Monsieur et Madame Blanche**, qui occupent un appartement 44, rue du Maréchal Joffre demandent que la « servitude de démolition » qui grève une partie de leur immeuble soit supprimée.

Comme les autres propriétaires il font état d'accords antérieurs avec les responsables locaux sur une mauvaise interprétation de l'équipe d'étude.

Ainsi la façade Est doit être préservée compte tenu de son caractère architectural intéressant.

En conclusion ils demandent au commissaire enquêteur que ne soit pas appliqué l'article US8-4- sur cette partie d'immeuble.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette observation:**

Idem à la réponse faite en R1

Le plan sera modifié afin de permettre le retrait de cette « servitude. »

## Lettre 2

*Prescriptions particulières :*  
*BY 16 604 44 Démolition bâti.*

(Résumé succinct de 3 pages)

Par lettre du 07/01/2022, **Madame Catherine Guichet** qui occupe avec sa mère octogénaire, un appartement de 140 m<sup>2</sup> qu'elle a fait refaire entièrement situé au premier étage de l'immeuble du 44, rue du Marechal Joffre.

Elle a été informée du projet de PSMV par hasard.

« Cette démarche spolie des dizaines d'honnêtes citoyens.

Le vocable « sauvegarde » dans PSMV dissimule en fait l'ampleur des destructions envisagées

Les informations du site de la Préfecture ne sont pas faites pour que l'on comprenne.

Le plan au 1/10 000 est illisible.

La période des fêtes n'était pas propice pour cette enquête publique.

Quid des dédommagements et de la perte de valeur de ses biens ?

Elle rappelle la valeur patrimoniale de la façade Est qui doit être démolie. »

**Madame Catherine Guichet** défend aussi l'utilité de la verrière, et de l'activité commerciale.

Sur l'embellissement du quartier historique:

Elle critique les réseaux apparents sur les façades.

Par contre le pavage des rues, tel qu'il se présente actuellement, lui convient.

Elle partage le constat des volets déposés ou mal fixés.

Elle demande en conclusion que la servitude de démolition dont son immeuble fait l'objet soit levée

### Commentaires du commissaire enquêteur sur cette lettre :

Idem à la réponse faite en R1

Le plan sera modifié afin de permettre le retrait de cette « servitude. »

## L3

*Prescriptions particulières :*  
*CP 01 357 5*  
*Démolition bâti et appentis en fonds de parcelle.*

Par lettre jointe ci-dessous, **Monsieur François Bergez** intervient au sujet de la démolition prévue d'appentis dans la cour de sa propriété sise 5, rue Samonzet.

Il considère que certains présentent des qualités patrimoniales en lien avec d'autres édifices mitoyens.

Il laisse à l'appréciation du commissaire enquêteur l'intérêt ou non

de les démolir.

Monsieur BERGEZ François  
17 rue André Malraux  
64000 PAU  
05.59.30.25.85

Secteur Pau Cœur de Pays  
10 JAN. 2022

Hôtel de Ville de Pau  
26, rue des Lilas  
64000 PAU

Pau, le 9 janvier 2022

A l'attention du commissaire enquêteur,

Monsieur,

Je suis propriétaire de l'immeuble situé au 5 rue Samonzet à Pau, parcelle cadastrée CP N°357. Je souhaite attirer votre attention dans le cadre de l'enquête publique qui se déroule actuellement afin d'entériner définitivement le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Pau. Celui-ci prévoit d'importantes démolitions des appentis dans la cour. Schéma ci-dessous.



Les appentis de la cour sont de différentes qualité architecturale mais ceux encadrés en rouge ont un caractère patrimonial en lien avec le grand chai mitoyen à la parcelle CP n°360.

Aussi, ces appentis sont adossés à une construction récente de même hauteur réalisée par la BEARNAISE HABITAT et que leurs démolitions laisseront à nu un mur mignon sans intérêt et ne pourra pas permettre une ouverture de la parcelle en cœur d'ilot puisque la parcelle mitoyenne est déjà bâtie.

Je laisse ces éléments à votre appréciation, et reste à votre disposition pour des compléments d'information.

Je vous prie Monsieur le commissaire enquêteur, d'agréer mes salutations distinguées.

## Commentaires du commissaire enquêteur au sujet de cette lettre :

Des visites de vérification sur site peuvent être organisées par les services instructeurs afin de confirmer la servitude et de s'assurer de l'emprise exacte des démolitions à réaliser en vue de la mise en valeur architecturale et urbaine et sous réserve de l'absence de découverte archéologique.

### L4

*(Critique générale du projet)*

**Monsieur André Conchy**

9, rue Duboué,

transmet le 10/01/2022 le courrier ci-dessous

au commissaire enquêteur

### OBSERVATIONS ENQUETE PUBLIQUE PSMV

Cette enquête extrêmement détaillée porte en elle même une contradiction. Elle poursuit des objectifs ambitieux de revalorisation du Coeur de ville en abordant tous les aspects de la revitalisation, mais l'étude du dossier révèle une focalisation sur un angle unique abordé: celui de la propriété immobilière privée.

Si les objectifs réellement poursuivis sont tournés vers la revitalisation comme il est écrit, il me semble qu'il fallait aborder ce problème sous cet angle de l'état du patrimoine privé, mais aussi en lien avec la gestion de l'espace public. Les résidents du Coeur de ville comme les personnes qui y viennent sont autant sensibles à l'état du patrimoine privé qu'à l'état de la voirie et des réseaux, la facilité de circulation et de stationnement, l'état des trottoirs et l'entretien général.

Palais depuis 60 ans, habitant de la rue Duboué depuis 2 ans, je peux témoigner de la frustration qu'engendre pour toutes les générations de personnes qui fréquentent ce Coeur de ville des politiques sectorialisées d'amélioration qui ne résolvent jamais le problème globalement.

Exemple vécu à partager et à méditer:

Le PSVM indique que la rue Alexander TAYLOR constitue une séquence urbaine à conserver et à mettre en valeur. Les travaux sont réalisés: voirie, trottoirs, fermeture sur Serviez, terrasses commerciales tout cela après plusieurs événements et rebouchages, et le résultat est satisfaisant pour la rue Taylor malgré les désagréments vécus. On oublie que les automobilistes qui rentrent rue Taylor empruntent la rue Duboué comme les piétons qui rejoignent Foch par l'impasse Marière.

Et là, ces personnes découvrent une rue Duboué en mauvaise état, des trottoirs qui ne ressemblent à rien, difficilement praticables, des façades non entretenues, des câbles électriques aériens, un entretien déplorable et en conséquence de la suppression des stationnements de la rue Taylor, une recrudescence des PV, mais surtout des difficultés de rentabiliser les abonnements souscrits.

Le PSVM lui ne traite dans cette rue que des cours intérieures. Cet exemple permet de mesurer le décalage qui existe entre les objectifs poursuivis et les moyens repertoriés, même si l'on se concentre uniquement sur l'aspect patrimonial.

A minima, je souhaite que la rue Duboué soit marquée « séquence urbaine à conserver et à mettre en valeur » comme la rue Taylor car ces 2 rues sont indissociables pour ceux qui y habitent comme pour ceux qui les empruntent.

Je rajouterai dans ce quartier au niveau de l'OAP3 St Jacques qu'il faut prévoir le traitement de la Place des 7 cantons qui est directement liée à St Jacques et où la suppression des feux tricolores a créé un nouveau problème de circulation.

Enfin, je reviens à ma remarque initiale sur la pertinence de gestion de concert de l'espace public et de l'espace privé, même si je n'ignore pas les difficultés.

Pau, le 10/01/2022

  
André CONCHY  
9, rue Duboué  
64000.PAU

## Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette lettre :

Le site concerné par cette OAP est aujourd'hui fractionné en plusieurs espaces aux usages et ambiances très différents. Le projet vise à redonner de la cohérence à cette entité urbaine par le traitement des espaces situés sur les places de la Libération et Albert 1<sup>er</sup>, mais également du parvis de l'église St-Jacques. Ces aménagements s'accompagnent de propositions de modification de la circulation. Il s'agit de :

recomposer et réorganiser ces espaces afin de re-qualifier l'espace public en donnant du sens à sa composition urbaine.

réduire l'impact de la circulation automobile et de limiter le stationnement pour permettre la création d'un parvis devant le palais de justice, d'un square au nord et de retraiter le parvis de l'église.

Le plan de circulation à l'étude doit permettre de confirmer ces objectifs et avec un futur projet pouvant inclure la place des sept cantons de retrouver une valeur d'usage à ces différents espaces.

### **L5**

#### *Immeuble Bains Douches*

**Mme et M. Andrieu Pierre Philippe**

**15, rue d'Orléans - PAU 64**

transmet le 14/01/2022 au commissaire enquêteur  
la lettre ci - dessous:

Nous sommes copropriétaires des Bains Douches ( voir photo B – les 4 fenêtres du R d C à droite et les 3 fenêtres en dessous fermées)

Dans le cadre de la valorisation du centre-ville de PAU qui concerne les immeubles remarquables avec espaces verts et jardins nous avons le plaisir de vous informer.

Cette campagne a été initiée en mai 2017 elle demandait aux habitants de dévoiler tous les détails architecturaux et ou patrimoniaux de leur logis : cages d'escalier, cheminées plafonds, portes et portails, heurtoirs, galeries béarnaises - - - mais aussi les défauts et dysfonctionnement de ces mêmes logis, le bon usage comme le mauvais. Ces propos de M<sup>o</sup> Jean Paul Brin, adjoint à l'urbanisme étaient relayés par la presse, La République des Pyrénées, article du 29 05 2017, sous la plume de Mme Mireille DUDUN ([m.dudun@pyrenees.com](mailto:m.dudun@pyrenees.com)).

Notre connaissance des lieux.

1 - L'accès au bâtiment des Bains Douches

Au 15, rue d'Orléans existe un porche qui est équipé d'un portail à 4 vantaux. Les deux grands vantaux permettent le passage des véhicules. Les deux petits vantaux sont pour le passage des piétons.

Un vantaal qui menaçait ruine a été mis dans une pièce du R de C de l'immeuble sur rue (1<sup>o</sup> porte à gauche sous le porche en entrant)

Mis à part l'aspect du portail celui-ci n'est plus fonctionnel car articulations sont cassées.

2 – Cour intérieure des Bains Douches – bâtiment en forme de fer à cheval  
Le sol est en cailloux du Gave. Il est en très mauvais état et de planéité très irrégulière. Il existe des traces de tranchées qui ont dû être pratiquées probablement pour des adductions d'eau ou de gaz. Le rebouchage n'a pas respecté l'ordonnement de l'ensemble.

Au milieu de la cour existent les « vestiges d'une vasque fontaine » Des restes de pierres circulaires sont présents et noyés dans l'ensemble du terrassement du sol.

A gauche comme à droite a été bâti un trottoir pour éloigner les véhicules des murs qui ont des ouvrants.

En effet il y a des fenêtres et derrière une salle de repos avec une kitchenette. Malgré cela les voitures montent sur le trottoir pour s'octroyer un stationnement plus important. Le garage des voitures en marche arrière est même dramatique puisque les pots d'échappement sont directement à 30 cm des vitres. . . . la présence sur le trottoir de ces voitures empêchent aussi l'ouverture des fenêtres pour avoir de l'air frais. Les véhicules prohibent la fermeture quotidienne des volets. Ils restent ouverts ou fermés. Les véhicules nuisent à leur utilisation. Autrefois la cour était végétalisée. Lauriers, palmiers et rosiers grimpant étaient présents. ( Reste un rosier très vieux dans un angle)

L'usage actuel des lieux par les véhicules contribue à la dégradation du sol et modifie l'écoulement naturel des eaux de ruissellement. Les eaux stagnent et d'autres partent sous l'immeuble comme c'est le cas pour le côté gauche. A droite une grille d'orage a été posée pour arrêter le flux. Les eaux de pluie de la cour des Bains Douches s'écoulaient vers la rue. Comme exemple, on retrouve rue Serviez à Pau, au pieds des portes cochères des pierres incurvées en forme de cunette pour guider l'eau des cours intérieures vers le caniveau de la rue.

Avis partagés par les occupants:

Nous sommes en majorité opposés à l'utilisation de la cour des Bains Douches comme parking. Par contre il apparait que pour des commodités techniques comme le départ en WE le chargement d'une voiture pourrait se faire dans la cour.

Personnellement j'y suis opposé car la tolérance a toujours des débordements et cela reviendrait à nouveau à utiliser les lieux hors leur destination qui n'était que la présence du piéton.

Il ne faut pas oublier que la place de Verdun est à 50 mètres avec son parking et que les dispositions prises par la Mairie pour accueillir les véhicules des riverains sans garage sont particulièrement intéressantes par le coût de l'abonnement. Place de Verdun il n'y a pas de manœuvre à faire pour sortir ou rentrer à

l'inverse pour sortir des Bains Douches, les manœuvres sont compliquées et la sortie en angle droit, sans vue, sur une rue très animée est complexe et périlleuse pour tous. Celui qui a goûté au stationnement des Bains Douches s'en souvient.

### **De l'usage ancien ou par destination des lieux:**

A l'époque de la construction des bains douches – le site était piétonnier. La porte cochère sous l'immeuble du 15, rue d'Orléans avec son grand portail permet l'accès à la cour des Bains Douches. Ce portail en fer forgé n'avait comme seul but et utilité que de faire passer les charrettes à usage technique comme le bois pour certaines cheminées ou le charbon pour les chaudières.

Par l'usage que je connais du quartier et des lieux, je me rappelle de l'absence de véhicules dans la cour des Bains Douches. Le grand portail était toujours fermé et les petits portails étaient fermés mais à l'usage exclusif des piétons résidents des Bains Douches ou aux clients venant y prendre des bains et des douches.

Toujours sous l'immeuble du 15, rue d'Orléans sur rue, dans ce passage, il y a deux portes latérales. Celle de gauche conduisait à un appartement semi-enterré – à gauche en entrant il y avait une cheminée béarnaise avec une cuisine, elle avait un grandâtre. Dans cet appartement a été remis le deuxième ventail du portail en fer forgé de ce passage.

Cet immeuble était un immeuble locatif de rapport à l'inverse d'un immeuble bourgeois. Ses entrées sont sur la rue d'Orléans, Elles sont petites et exclusivement piétonnières pour les habitants. La largeur ordinaire des escaliers le confirme. Pendant plus d'un siècle aucun des habitants des lieux ne possédait un cheval de trait ou une charrette pour ses besoins personnels. L'hébergement de l'animal ou le garage du matériel n'existe pas dans ce genre d'immeuble. Par contre, les immeubles voisins avaient des destinations bourgeoises différentes, avec des porches d'entrée ou portes cochères. A ce sujet je précise que lorsque la cour est à l'usage du bien sur rue la porte est pleine afin d'occulter ce qui se passe chez soi. Pour les Bains Douches le portail est aussi sur rue et libre de vues, il est la clôture extérieure du bien qu'il doit limiter et protéger. En effet, les voisins dans cette rue d'Orléans garaient chez eux leurs voitures à cheval. Il y avait même des points d'eau ou des abreuvoirs alimentés avec des puits. *Les chevaux pouvaient y être pansés deux fois par jour. Un des voisins prêtait sa cour intérieure à des gens de la campagne qui venaient livrer du bois au marché de la place Marguerite Laborde ( Place de la République – le Marché au bois Tucoo Chala ).*

Voisinage – Côté Ouest des Bains Douches.

La présence d'un grand arbre, Ginkgo par sa taille génère dans la cour la présence importante de feuilles.

Toujours côté Ouest la présence d'une piscine très proche du mur a apporté une modification des zones d'humidité.

Côté Est des bâtiments de construction relativement récents apportent des nuisances au crépis du mur auquel ils sont accolés.

Pensant vous avoir apporté des informations, je me tiens à votre disposition pour mieux confirmer ou tout simplement participer à l'aide à la conservation de notre patrimoine urbain.



### Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette contribution :

La contribution de Mme et M. Andrieu Pierre Philippe va parfaitement dans le sens de la conservation et la protection du patrimoine architectural. Cet apport d'information sur le bâtiment des « Bains Douches » est des plus intéressants pour enrichir le PSMV.

L6

*Prescriptions particulières: BY 16 052 36 Démolition bâti.*

**Monsieur Charles Delahaye-Conte**, habitant 36, rue du Marechal Foch transmet le 10/01/2022, au commissaire enquêteur la lettre recommandée ci-dessous.

Charles DELAHAYE-CONTE  
 36 rue du Maréchal Joffre, PAU 64000  
 06.98.85.44.39  
[charles.delconte@gmail.com](mailto:charles.delconte@gmail.com)

MAIRIE DE PAU  
 Mr le Commissaire Enquêteur

**Objet : requête propriétaire dans le cadre du PSMV et de la servitude de démolition frappant l'immeuble sis 36 rue du Maréchal Joffre à PAU (64).**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous écrire dans le cadre du PSMV frappant la ville de Pau et notamment l'immeuble sis 36 rue du Maréchal Joffre, dont je suis copropriétaire.

Mon appartement est, dans l'ensemble immobilier, situé dans une zone dont le classement permettrait la démolition à l'occasion d'une opération d'aménagement (**2eme étage, lot n°4**).

Je m'appelle Charles, j'ai 26 ans, et cet appartement est mon premier bien, dans lequel je rêvais d'élire résidence. Je l'ai acquis en août 2021 à l'aide d'un emprunt bancaire. Je m'imaginai pas que cette acquisition serait une telle prise de risque, et que la valeur du bien pourrait être tant dévalorisée par un projet public.

Je ne saisis pas comment l'immeuble peut être **en partie** concerné par cette servitude de démolition. Le 36 rue Maréchal Joffre est un ensemble indivisible, dont chaque partie (côté rue Joffre et côté Hédas) est desservie par le même escalier (dont la beauté est par ailleurs à relever). Mon appartement est entièrement soumis à cette servitude, qui d'après la disposition de l'ensemble, ne devrait avoir lieu d'être.

Il semblerait que vous aillez eu la gentillesse de vous déplacer sur place pour constater tout cela. Je vous en remercie, et espère que vous considérez également que la servitude de démolition a été **à tort** accordée à cet ensemble immobilier.

Ma situation est délicate. Je ne sais pas ce que je dois faire de cet appartement si la servitude n'est pas retirée. Je ne sais pas comment le vendre. Je ne sais pas si je dois effectuer les travaux envisagés et financés par la banque, au risque qu'ils soient réalisés pour rien. Je ne sais pas encore si je dois y élire résidence.

J'aimerais sincèrement que la situation se précise, et espère profondément que la servitude frappant la partie arrière du 36 rue Maréchal Joffre sera purement et simplement retirée, afin que tous les copropriétaires puissent enfin respirer.

### Commentaires du commissaire enquêteur suite à cette lettre :

Réponse identique à celle formulée en R2 :  
 « Démolition et article US8-4-. »

**L7***Prescriptions particulières :**Bv 04225 19**Démolition appentis en fond de jardin*

Monsieur Jean Louis Frespuech écrit:

Jean Louis FRESPUECH  
19, rue Latapie  
64000 PAU



Objet : Projet de Plan de Sauvegarde et de mise en en Valeur de la Ville de PAU – Enquête publique.

### Note à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Le 17 juillet 2018, mon épouse et moi-même avons procédé à l'acquisition en bonne et due forme -au sein de la copropriété sise au 19, rue Latapie à PAU (Section cadastrale : BV – feuille : 000 BV 01 – parcelle : 225) d'un ensemble de quatre lots comportant :

- un appartement (Bâtiment A – 1<sup>o</sup> étage - Lot 45),
- une cave (Bâtiment A – sous-sol – Lot 34),
- une place stationnement (Bâtiment B – rez-de-chaussée – Lot 42),
- une remise de quelques 20 m2, avec une portion de cour (Bâtiment B – rez-de-chaussée – Lot 43).

La copropriété en question se trouvant dans le périmètre du secteur sauvegardé, le projet de PMSV a fait l'objet de notre part d'un examen attentif qui nous conduit -aujourd'hui- à formuler les observations suivantes :

#### **I-. Observations générales concernant les principales pièces réglementaires de ce projet**

##### **I-1. Le rapport de présentation et ses annexes :**

Volumineux, ce document (352 pages) est relativement riche en informations diverses, susceptibles d'aiguiser le regard que portent les païois sur leur Ville.

Il pointe un certain nombre de dérives, mais ne s'appesantit pas trop sur d'autres problèmes. Quid par exemple de la surreprésentation des restaurants, bars et autres estaminets et de leur cortège de nuisances : nuisances sonores, olfactives, vociférations des boit-sans-soif jusqu'au petit matin, portes cochères qui servent d'urinoir...).

Les quelques rares statistiques concernant la population dont il est fait état sont anciennes. Ne pouvait-on pas réaliser une enquête pour recueillir ces informations, qui sont absolument indispensables dans le cadre d'un projet tel que celui-ci ?

Dans quelles conditions ont été réalisés les « inventaires » sur la base desquels sont censées avoir été établies les prescriptions du PSVM ? En dehors des réunions publiques d'information, est-ce-que les contribuables et citoyens que sont les propriétaires, les locataires, touchés –en particulier par le traitement graphique en **jaune** (Cf. **Plan graphique**)- ont fait l'objet d'une consultation préalable, afin de recueillir leur point de vue, d'étudier la possibilité d'une médiation ?

A noter, en toute dernière page (Cf. page 352 – point 5-4.) quelques lignes consacrées, à un thème pourtant important, en ce sens qu'il conditionne la fluidité de la mise en œuvre et la réussite d'un projet : «la mise en œuvre du projet, la gouvernance ». Il est précisé que plusieurs outils peuvent être envisagés (guichet unique, service pilote, mise en œuvre d'actions de médiation, de communication...).

### **I-2. Le règlement et ses annexes :**

52 pages, abruptes, parfois quelque peu hermétiques, comme il se doit pour ce type de document, que le citoyen lambda aura peut-être du mal à s'approprier, alors que c'est bien évidemment ce qu'il devrait être en droit de pouvoir faire pour analyser, comprendre, apprécier en toute connaissance de cause, tout l'intérêt que présente le PSMV, mais aussi le poids des prescriptions et contraintes qu'il impose. Quid donc d'un document annexe à vocation pédagogique (une définition claire, précise, compréhensible de chaque prescription édictée, des précisions sur les conséquences juridiques, financières de celles-ci...)?

Certes, un tel document n'est pas listé avec les pièces que le cadre réglementaire oblige de produire, mais aucune disposition non plus, ne fait interdiction au porteur de projet de prendre l'initiative d'en produire un... Dans quel intérêt? mais, dans l'intérêt du public, des citoyens et contribuables de la Ville de Pau auquel s'adresse le PSMV.

A noter, qu'il conviendrait de préciser, chaque fois que des prescriptions « peuvent être imposées à l'occasion d'opérations d'aménagement », qu'il s'agit d'opérations d'aménagement publiques ou privée (Cf. Règlement – page 10 – « Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction » - 4 légendes sont concernées). La même observation peut être faite pour les légendes correspondantes du plan graphique.

### **I-3. Le Plan graphique :**

Accessible via Internet sur le site de la Ville de Pau, ce document est peu lisible et peut-être pas toujours aisément compréhensible par un public non averti. S'agissant du problème de lisibilité, fractionner ce plan en 4 documents distincts, avant de le mettre sur Internet, aurait sans doute permis de régler la difficulté.

### **I-4. Questions subsidiaires :**

Les Notaires sont des officiers ministériels qui ont la charge d'enregistrer les transactions immobilières. Est-ce que les Offices Notariaux ont été destinataires de l'ensemble des pièces composant le projet de PSMV, ou -pour le moins- informés par courrier ou E-mail de la mise à disposition du public de toutes les pièces constitutives de ce projet?

Même question pour les Syndics de copropriété, dont la fonction consiste à assurer l'administration de l'immeuble ou des immeubles dépendant d'une copropriété.

## **II. Observations concernant l'impact du projet sur la copropriété du 19, rue Latapie et sur certains de nos biens immobiliers**

### **II-1. Impact sur la copropriété du 19, rue Latapie**

En substance, il faut retenir que :

- ✓ **Bâtiment A** : La totalité de l'immeuble est repérée sur le document graphique par une trame de traits obliques, noirs épais, correspondant à la légende : « *immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'enlèvement et l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales* ».
- ✓ **Bâtiment B** : la partie de cour située au pied de la façade arrière (façade principale et retour) relevant des parties communes de la copropriété est identifiée sur le plan graphique comme « *un espace libre à dominante (70%) minérale à conserver et restaurer ou à créer* ». Cet espace est repéré par des hachures biaisées épaisses brunes. Soulignons que les surfaces des

lots 42 et 43, Lots privatifs de la copropriété du 19 rue Latapie bénéficient du même traitement graphique.

A noter que l'on retrouve la copropriété dans :

- la zone de présomption de prescription archéologique,
- la zone des espaces d'intérêt architectural, patrimonial et paysager,
- et dans la zone de protection archéologique.

## **II-2. Focus sur les prescriptions pesant sur les Lots 42 et 43 (Lots privatifs) de la copropriété**

### **A). Prescriptions relevées**

A-1. Dans le dossier « PSMV- annexe 2 – « Liste des prescriptions particulières » – page 2 – ligne 29 du tableau, reproduite ci-après :

Section	N° d'îlot	N° de parcelle	N° de rue	Adresse	Prescriptions particulières et curetage (en cœur d'îlots)
BV	04	225	19	Rue Latapie – Rue Gachet	Démolition appentis en fond de parcelle

A-2. A partir du document graphique « PSMV- Plan graphique – PAU – SPR – PSMV – Echelle : 1/1000<sup>e</sup> » - (NB : Plan également inséré dans le rapport de présentation, page : 337), il ressort que :

- d'une part, que la remise, qui fait partie intégrante du Lot n°43 (Cf. parcelle cadastrale 225) apparaît avec un graphisme constitué de hachures biaisées épaisses, jaunes et brun alterné, auquel correspond la légende suivante : « Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition et le réaménagement en espace libre à dominante minérale (70%) peuvent être imposés à l'occasion d'opérations d'aménagement » ;

A noter, que cette remise présente un mur latéral (mur Sud) mitoyen avec la copropriété du 12, rue Gachet (Cf. présence d'un clou O.G.E. sur l'arête verticale de ce mur) ;

- d'autre part, que la portion de cour, incluse dans le Lot 43 et la place de stationnement, qui constitue le Lot 42, se voient placées sous la rubrique : « Espaces libres soumis à prescriptions particulières et plantations ». Elles sont représentées avec des hachures biaisées épaisses, brunes. Ce graphisme trouve sa traduction dans la légende suivante : « Espace libre à dominante (70%) minérale ou cour à conserver et restaurer ou à créer ».

Il est à souligner que font l'objet du même traitement graphique :

- les surfaces des Lots 42 et 43 ;
- une fraction de cour (surface de l'ordre de : 47 m<sup>2</sup> située au pied du Bâtiment A), qui relève des parties communes de la copropriété du 19, rue Latapie ;
- un espace relativement étroit, incluant un escalier d'accès à des locaux situés en sous-sol. Cet espace longe la façade de la copropriété du 2, Place Clémenceau (Section BV – parcelle n° 224), et dépend de cette même copropriété ;
- un trottoir (aménagé en décembre 2019) situé au pied de la façade arrière de l'immeuble de la copropriété du 12, rue Gachet et qui relève de cette même copropriété.

Ce traitement commun de surfaces théoriquement indépendantes traduit sans doute, la volonté des porteurs du projet, de réunir ces surfaces, afin de constituer un seul et même espace à dominante minérale.

## **B). Analyse des prescriptions édictées par le PSMV et observations**

### **B-1. Des prescriptions arbitraires et disproportionnées :**

Les prescriptions en causes portent -arbitrairement- sur un ensemble de biens immobiliers composites (trottoirs, place stationnement, portions de cour, emprise de la remise), qui relèvent de propriétaires différents. La juxtaposition sur un plan de ces biens constitue :

- un espace clos, complètement cerné par les façades arrières des bâtiments de trois copropriétés distinctes et un mur de séparation de plus de 2 m d hauteur, érigé entre la copropriété du 19 rue Latapie et celle du 17 rue Latapie (Section BV parcelle n° 219) ;
- un espace d'une surface relativement restreinte, puisque de l'ordre de : 160 m2 (donnée n'ayant qu'une valeur indicative - source : Plan Cadastral) ;
- un espace sans le moindre intérêt patrimonial ;
- et de surcroît, un espace qui n'est absolument pas visible à partir de l'espace public.

Observations : En quoi l'Intérêt Général, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine de la Ville de Pau, peuvent-ils justifier les prescriptions retenues par les porteurs du PSMV ? De toute évidence, ces mesures sont hors de proportion avec l'intérêt patrimonial que cet espace et les biens qui le composent peuvent présenter.

### **B-2. Des servitudes dommageables :**

Nonobstant l'aspect qui vient d'être évoqué, les Lots 42 et 43, dont nous sommes propriétaires, se trouvent -du jour au lendemain- frappés de servitudes d'urbanisme, qui ont pour effet de faire peser :

- 1- sur la remise (Lot 43) une servitude de démolition, avec -en prime- la perspective de se voir imposer un « réaménagement en espace libre à dominante minérale » ;
- 2- sur la surface non bâtie du Lot 43 et sur le Lot 42 une servitude qui en change purement et simplement la destination ou affectation actuelle (place de stationnement) en les incluant dans un espace plus large (Cf. supra) pour en faire -là encore- « un espace à dominante minérale...etc... ».

Observations : On ne manquera certainement pas de nous faire remarquer que les servitudes en question ne sont pas des mises en demeure d'exécuter (en particulier pour la démolition de la remise) et qu'il est d'ailleurs précisé qu'elles « peuvent être imposés à l'occasion d'opérations d'aménagement ». Sans doute...mais il n'en reste pas moins qu'elles font peser sur les biens visés et les propriétaires que nous sommes, une « épée de Damoclès », que l'Administration pourra faire exécuter à sa discrétion...dans 6 mois, 2 ans et peut-être aussi ad vitam aeternam, en fonction de l'évolution de ses projets.

### **B-3-. Eléments constitutifs du préjudice :**

Les mesures en cause nous occasionnent un préjudice important, qui peut s'apprécier sur les éléments suivants :

1- nous restons « propriétaires » de biens dont nous n'avons plus la libre disposition, et dont nous conservons néanmoins : la responsabilité, la charge -à fonds perdu- des travaux d'entretien, la charge de la taxe foncière, les charges de copropriété, le coût d'une éventuelle démolition, le financement d'une révision de l'Etat Descriptif de la copropriété du 19, rue Latapie, afin d'intégrer -le cas échéant- la disparition de la remise et de la place de stationnement ;

2- dans le cas où nous souhaiterions revendre notre appartement : nous serions contraints de dissocier de l'ensemble immobilier acquis en 2018, les Lots 42, et 43, ceux-ci ne pouvant que faire fuir un éventuel acquéreur,

3- dès lors, quel pourrait être le sort de ces Lots complètement dépourvus de valeur ?

En fin de compte, nous subissons une dépréciation substantielle et manifeste de la valeur de nos biens, chose qu'une expertise pourra mettre en évidence et chiffrer sans la moindre difficulté.

B-4. Eventuel dédommagement du préjudice :

Qui dit préjudice, pense en principe indemnisation, dédommagement et/ou mesures compensatoires. Mais il faut savoir que les porteurs du projet ne manqueront certainement pas de faire valoir qu'une servitude d'urbanisme n'est pas indemnisable de plein droit et qu'elle ne peut -en outre- donner lieu au droit de délaissement, lequel ne peut être invoqué que pour les servitudes mentionnées sous l'article 151-41 du Code de l'Urbanisme. C'est une position qui « vaut ce qu'elle vaut » sur le plan juridique.

Confronté à une situation telle que celle qui vient d'être exposée (Cf. supra : les points B-1, B-2 et B-3), un propriétaire, à l'esprit chagrin et sans doute fort déraisonnable, mais qui au demeurant n'aurait guère de difficultés à établir le caractère direct, matériel et certain de son préjudice, pourrait bien considérer, qu'il subit une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec le but d'intérêt public motivant l'instauration de ces servitudes, et...sur ces bases, (ou d'autres aussi) être tenté de saisir le juge administratif.

Pau, le 14 janvier 2022

Jean Louis FRESPUECH

## Commentaires du commissaire enquêteur suite à ces observations :

### La consultation du public :

Le bilan de la concertation, présenté devant les organes délibérants de la Ville de Pau le 12 avril 2021 et de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées le 15 avril 2021 montre qu'une large information a été réalisée pendant toute la période de l'élaboration du PSMV.

Il était ainsi possible d'accéder aux informations relatives à la démarche depuis 2016. L'observation portée en **L5** fait d'ailleurs état d'un courrier d'information et d'un article de presse sur cette démarche.

CF.chapitre 14 du présent rapport.

### Consultation des notaires :

Le 05/01/2022, M. Guillaume Camarero, Chef de Projet Site Patrimonial Remarquable, a invité, via la Chambre des Notaires, ces professionnels à une réunion d'information à l'immeuble « du Piano ».

Cette initiative s'est soldée par un échec puisque un seul notaire s'est présenté à cette réunion d'échanges sur le projet.

### Démolitions et zonage:

Le PSMV prévoit l'identification d'immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement.

L'article US8-4 précise les conditions de mise en œuvre de cette servitude de démolition, qui peut porter tant sur des logements que des commerces ou bien encore des dépendances bâties

Cet article fera l'objet d'une rédaction plus explicite

Des visites de vérification sur site peuvent être organisées par les services instructeurs afin de confirmer la servitude et de s'assurer de l'emprise exacte des démolitions à réaliser en vue de la mise en valeur architecturale et urbaine et sous réserve de l'absence de découverte archéologique.

Les projets de restructuration et l'emprise exacte des immeubles ou parties d'immeubles à démolir sera soumise à l'avis partagé de la Collectivité, l'autorité compétente en matière d'urbanisme et l'UDAP et, le cas échéant, à la validation de la Commission Locale du SPR.

## 22- Commentaires du commissaire enquêteur :

### 22-1-Rapport de présentation:

On peut souligner la qualité du rapport de présentation joint au dossier d'enquête.

### 22-2- Le règlement:

#### L'article US8-4- du règlement:

Sans omettre de rappeler que la rédaction du règlement s'inscrit dans un cadre défini au niveau national, la rédaction proposée au projet soumis à enquête devrait être cependant rendu plus compréhensible.

En effet, le commissaire enquêteur a observé (et subit) des réactions marquées de la plupart des propriétaires ou locataires concernés, qui ont réagi à ce sujet du fait d'une interprétation éronnée de cet article.

Les craintes sont majoritairement dues au contenu de l'article qui affiche : « la démolition sous-jacente à toute demande d'aménagement ou de confortation de leur immeuble. »

Le commissaire enquêteur considère que la rédaction « lapidaire » de cet article n'est pas de nature à expliciter positivement ce qui a été recherché pour ce PSMV.

Cette classification « aplat jaune » telle qu'interprétée par les intéressés « devrait induire une dévalorisation immédiate de leurs biens, une diminution des surfaces de plancher actuelles, voire le départ de leurs locataires, notamment commerciaux. »

Sur cette mauvaise interprétation on notera que deux ventes auraient été annulées depuis la parution du document.

Ainsi, il ne faudrait pas que « l'économie générale du projet » ait à pâtir de règles mal comprises.

Comment interpréter ce qui est recherché par cet article?

Rappelons d'une manière générale que la démolition d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble ne doit être exigée qu'en cas d'insalubrité, mise en péril ou danger imminent.

Hormis les conditions spécifiques ci-dessus relative à la démolition d'un immeuble ou partie d'immeuble, la démolition peut aussi être envisagée dans le cadre d'un PSMV par les dispositions prévues à l'article US8-4- .

Cependant la démolition au titre de l'article US8-4-devrait être engagée qu'après l'acquisition d'une parcelle, d'un ilot, ou d'un immeuble par un « opérateur, » « aménageur, » « promoteur » public ou privé qui souhaiterait intervenir pour reconstruire ou ré-

aménager le dit immeuble, ce après accord de la co-propriété (majorité à l'assemblée générale).

Ainsi, on verrait mal, obliger un propriétaire d'appartement à être contraint de démolir la moitié de son bien. Cette opération est par nature à exclure : couts, problèmes techniques, problèmes juridiques ( notariés, validation de la co-propriété...)

Par contre l'article US8-4- concernant les remises, verrues, garages et autres petits édifices encombrant et pénalisant par leur présence la qualité recherchée des espaces existants entre immeubles, ne sont intéressés par cette interprétation.

Compte tenu de ce qui précède:  
dans la situation d'un projet de permis de construire d'ensemble présenté par un professionnel (aménageur ou promoteurs publics ou privés ) les services techniques compétents devraient effectivement ne pas autoriser la confortation des parties d'immeubles repéré au document graphique comme à démolir (ce qui va de soit, puisqu'il est destiné à être démoli ...)

Dès lors, en examinant ces dispositions sous un angle plus positif, on peut penser que plusieurs opérations parfaitement réussies dans ce cadre seraient de nature à tirer vers le haut le prix moyen du M2 de plancher dans le centre historique de Pau qui se situe actuellement entre 2 000 et 2 400 euros.

Pour conforter l'idée de la nécessité de proposer une rédaction « plus acceptable », de cet article du règlement on se souviendra que le 13/12/2019 l'équipe d'étude présentant le projet devant les responsables de la ville avait précisé son interprétation de l'article US8-4-:

*« Il ne s'agit pas d'imposer, mais plutôt de présenter des orientations pour permettre un projet plus qualitatif.  
La temporalité de mise en oeuvre de la servitude peut être longue et donc mise en oeuvre quand on le souhaite Elle est souvent précédée d'une visite de l'immeuble pour définir le choix du projet précis. »*

Compte tenu des difficultés que pose la rédaction actuelle de cet article US8-4-, le commissaire enquêteur a recherché dans un premier temps, une rédaction de nature à faciliter quelque peu la compréhension et l'acceptation du texte proposé actuellement.

Dans l'hypothèse où la maîtrise d'ouvrage aurait confirmé son interprétation exposée ci-dessus, on aurait pu envisager une rédaction de l'article US8-4- dans l'esprit de ce qui suit :

US8-4:

« Sont figurés en poché jaune :

*Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'une opération d'aménagement ou de mise en valeur (portées par des opérateurs ou promoteurs publics ou privés, ou par une copropriété), ou bien pour des raisons d'insalubrité.*

*Dans les situations évoquées ci-dessus, les travaux confortatifs sur ces immeubles ou parties d'immeubles seront donc interdits.*

*Ainsi, si l'autorité compétente ne devait pas juger nécessaire, possible ou opportun de prescrire la démolition, lors d'une opération visée ci-dessus, les dispositions du P.S.M.V. ne deviendraient pas pour autant caduques et pourraient être à nouveau imposées lors de travaux ou aménagements ultérieurs.*

*Les travaux d'entretien courants destinés au maintien de l'occupation sont autorisés.*

Après échange sur ce sujet lors de la remise du PV de synthèse, dans son mémoire en réponse, le Maître d'ouvrage et l'Equipe d'étude, préconisent la rédaction ci-dessous qui répond à l'exigence d'une plus grande clarté :

*Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (représenté en jaune).*

*Cette disposition concerne des immeubles bâtis dont l'état sanitaire, la qualité de la construction, l'emprise et la hauteur, les conditions d'occupation qu'ils imposent par ses dispositions contribuent à dévaloriser le paysage urbain qui l'environne et à déqualifier l'habitabilité des logements, des parcelles qu'ils jouxtent.*

*Elle a pour objet la dé-densification des parcelles, la restitution d'un espace libre, le dégagement des rez-de-cour pour éclairer les logements, le renouvellement urbain. La démolition peut être également envisagée dans le but de mise en valeur patrimoniale d'un bâtiment à conserver ou protégé au titre des Monuments Historiques.*

*La démolition réalisée, les dispositions générales du règlement en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère s'appliquent.*

*La condition particulière « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » peut-être combinée avec une autre condition particulière d'aménagement (espace libre à dominante végétale, espace libre à dominante minérale ou espace libre à caractère mixte à conserver, à restaurer ou à créer) ou de construction*

*(limites d'implantation, de hauteur) qui s'appliquent une fois la démolition réalisée.*

*Ces démolitions sont listées dans l'annexe 2 du règlement : « liste des immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».*

Cette rédaction est de nature à améliorer considérablement le projet soumis à enquête.

### **22-3-Expression graphique:**

Concernant la légende du document graphique au 1/1000 ième: joint au dossier, il est rappelé que :  
« L'étude ayant été menée avant que la légende fixée par la loi LCAP ne soit applicable,  
la légende instituée par arrêté du 10/10/2018 fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur n'est pas applicable au PSMV de Pau, »

Il s'agira de porter cette indication en préambule du document consultable, dans le cartouche du plan au 1/1000 ième et dans le règlement.

### **22-4-L'information :**

Le commissaire enquêteur témoigne de la volonté du maître d'ouvrage d'avoir informé la population conformément aux dispositions légales, et de s'être investi depuis 2016 fortement en ce sens. (Cf. chapitre 8 ci-dessus)

Reste cependant le fait que de nombreux palois concernés par le zonage US8-4- PSMV auraient souhaité une information individuelle sous forme de lettres adressées à leur domicile. Cette démarche toujours possible aurait cependant été très lourde à conduire techniquement.

### **22-5-Les économies d'énergie et l' isolation thermique des logements :**

On remarque que les obligations imposées en matière de performance énergétiques thermiques et les travaux d'économie d'énergie devront faire l'objet d'un bilan thermique et d'une étude spécifique (simulation dynamique STD) tenant compte de chaque situation.

Ce process semble parfaitement bien adapté compte tenu de l'hétérogénéité du bâti dans le PSMV.

### **22-6-Le plan de circulation :**

Le commissaire enquêteur partage l'idée des concepteurs du projet selon laquelle la préservation du patrimoine architectural, historique du centre ancien de Pau, ainsi que leurs valorisations, passeront nécessairement par une réflexion sur un plan de

circulation dans le centre ancien.

Cette réflexion devra intégrer une circulation apaisée et douce, s'articulant avec les dispositions déjà arrêtées par la ville dans ce domaine.

En ce sens l'activité commerciale et le lien social du quartier historique de Pau seraient confortés.

#### **22-7- Le commerce :**

Le maintien ou le développement du commerce (qu'il soit sédentaire ou celui des marchés) est fondamental pour la vitalité et le lien social à développer dans le centre historique de Pau. Toutes les mesures, au delà de celles déjà engagées et allant dans ce sens devront être encouragées.

#### **22-8- L'intérêt du public pour l'enquête:**

Du 13/12/2021 au 14/01/2022 le public a pu consulter le dossier mis à sa disposition et s'exprimer à ce sujet. Soixante dix observations ont été formulées.

Il a été répondu à l'ensemble des questions posées au cours de cinq permanences en mairie de Pau et procédé, suite à la demande de certains propriétaires, à plusieurs repérages ou visites sur place. On remarquera que les visites aux permanences et les observations portées sur le registre se sont intensifiées en fin d'enquête suite à la parution d'un article sur le sujet dans la presse locale.

Alain Stagliano