



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Egalité
Fraternité*

**Secrétariat général aux affaires départementales
Bureau de l'aménagement de l'espace**

**Arrêté n° 26- 27 portant déclaration d'utilité publique des travaux relatifs au
programme de travaux n°6 de restauration immobilière portant sur 13 immeubles
des centre ville de Pau, Gelos, Gan, Billère et Jurançon**

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'expropriation ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU le décret du 5 juillet 2024 portant nomination de M. Samuel GESRET secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques, sous préfet de Pau ;

VU le décret du 22 juillet 2026 portant nomination de M. Simon FETET préfet des Pyrénées-Atlantiques

VU l'arrêté préfectoral du 24 août 2026 donnant délégation de signature à M. Samuel GESRET, secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques ;

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) en date du 4 avril 2025 approuvant l'opération de restauration immobilière sur 13 immeubles situés dans le centre ville de Pau, Gelos, Gan, Billère et Jurançon et autorisant le président de la CAPBP à solliciter le lancement de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la présente opération ;

VU l'opération de restauration immobilière n°6 portant sur 13 immeubles situés dans le centre ville de Pau, Gelos, Gan, Billère et Jurançon ;

VU le dossier établi en vue de l'enquête préalable à la déclaration publique de cette opération

VU la liste des propriétaires concernés tels qu'ils sont connus d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par l'expropriant ;

VU l'arrêté préfectoral du 19 mai 2026 prescrivant l'ouverture de cette enquête ;

VU le rapport, les conclusions et les avis favorables du commissaire enquêteur en date du 26 juillet 2026 ;

VU le courrier du président de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées du 11 août 2026 par lequel il sollicite la prise de l'arrêté déclarant l'opération d'utilité publique au bénéfice de la SIAB ;

VU le programme global des travaux ci-annexé ;

SUR proposition de M. le préfet de la préfecture des Pyrénées-atlantiques ;

ARRÊTE

Article 1er : Est déclaré d'utilité publique le programme de travaux n°6 de restauration immobilière portant sur 13 immeubles situés dans le centre ville de Pau, Gelos, Gan, Billère et Jurançon.

Article 2 : La Société Immobilière et d'Aménagement du Béarn (S.I.A.B.), bénéficiaire de l'expropriation, est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les biens immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée, telle qu'elle résulte des documents annexés au présent arrêté.

Article 3 : Les expropriations éventuellement nécessaires devront être accomplies dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 4 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pau dans le délai de deux mois courant à compter de la date de sa publication.

Article 5 : Le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-atlantiques, les maires de Pau, Gelos, Gan, Billère et Jurançon et le directeur général de la S.I.A.B. sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-atlantiques et dont un extrait sera inséré dans un journal du département.

Pau, le

31 AOUT 2026

LE PREFET,

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire général

Samuel GESRET

31 AOÛT 2020

Bout de Pâte et de papier
Le Secrétaire, général

Samuel GÉRET

DONNÉES CADASTRALE	ADRESSE	PERIMETRE
AM 0188 & 0208 & 0210	1bis rue Claverie	OPAH-RU
Surface parcelle : 2035 m ²	Billere	ACO : Sophie LACIAU



Maison de ville en R+1+C sur un terrain d'environ 2000 m²

La parcelle est composée :

- d'une maison de maître implantée en son centre,
- d'un corps de bati en bordure de voirie,
- et d'un espace végétal actuellement protégé au PLUi.

Maison :

- Désordres structurels dangereux (charpente, planchers, escaliers, maçonneries), infiltrations d'eau par la couverture et les menuiseries,
- Cuisine et sanitaires vétustes ou non fonctionnels.
- Poutres attaquées par des nuisibles non identifiés.
- ...

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

Catégorie de l'immeuble :

Statut de la propriété :

Nombre de niveaux :

Nature des locaux :

Locaux en RDC :

Locaux en étages :

Local/ Etat général :

Occupation :

Nombre de logements :

Surfaces habitables :

Habitation

Monopropriété

2

Logements

Logements

Très dégradé

Occupé, propriétaire (bien mis en vente)

1

147 m² (selon données cadastrales)

*Vu pour être annexé à mon arrêté en
date de ce jour,*

31 AOUT 2026



*Pou, le
Le Préfet,*

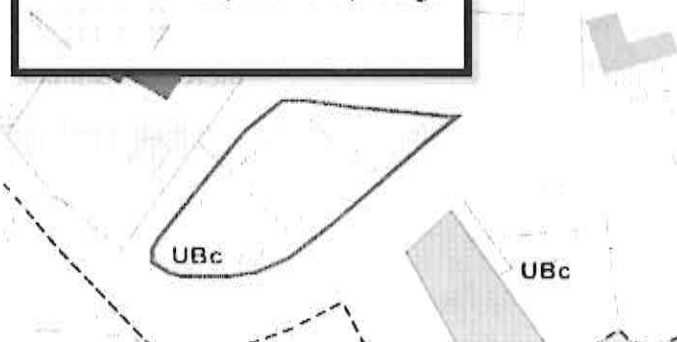
*Pour le Préfet,
et par délégation,
Le Secrétaire Général,*

Samuel GESRET

PLAN DE LOCALISATION



Espace vert protégé



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

PARTIES A USAGE COLLECTIF

ENVELOPPE	Structure : • Réparer les éléments structurels endommagés (charpente, planchers, escaliers, maçonneries), après diagnostic et recherche de l'origine des désordres
	Humidité et infiltration : • Traitement des infiltrations d'eau : cheminées, chéneaux, noues, rives, ouvertures après diagnostic et recherche de l'origine des désordres • Assainir les zones touchées par l'humidité. • Traiter les zones affectées par les champignons après diagnostic
	Façade : • Ravalement de façades à réaliser dans les règles de l'art, en respectant l'écriture patrimoniale de l'édifice.
EMPRISE BÂTIE	• Parcelle composée actuellement d'une maison de maître, implantée en son centre et d'une grange en bord de voirie. • Elle est la vitrine d'un tampon végétal aujourd'hui protégé dans le PLUi. Afin de préserver cette écriture paysagère remarquable, la densification potentielle de la parcelle devra être cohérente, et encadrée.
AUTRE	• Mettre aux normes l'ensemble des réseaux (électricité, plomberie, assainissement). • Une cour à usage de stationnement peut aussi être créée dans ce cas privilégier les sols perméables • Restituer un jardin de dimension cohérente avec la maison de maître, autour du bâtiment principal

PARTIES A USAGE PRIVATIF

- Une division de la maison de maître pourra être autorisée, le projet pourra proposer jusqu'à 5 logements, de typologies variées dont des T3 ou plus grands appartements, en cohérence avec l'architecture d'origine, préservant les volumétries.
- Les éléments patrimoniaux devront être conservés et restaurés ou remplacés à l'identique si nécessaires : menuiseries intérieures (escaliers, planchers, charpente)
- Après résorption des problèmes structurels des planchers, rénover les logements : remplacer les éléments sanitaires et cuisine de chaque logement, permettant un usage normal et confortable pour les occupants. Refaire les revêtements muraux et sol de tous les logements. Mettre aux normes les différents réseaux, installer la ventilation dans les logements, les travaux à faire peuvent nécessiter des diagnostics.
- L'isolation sera faite par l'intérieur côté rue et côté cour.
- Aboutir à une performance énergétique D au minimum

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux devront être exécutés dans un délai de **24 mois**, sauf délai spécifique fixé par l'enquête parcellaire, à compter de la notification de l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées relatif à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière.

L'ensemble des travaux devront faire l'objet d'un permis de construire, qu'ils portent sur les parties communes ou privatives.

DONNÉES CADASTRALE	ADRESSE	PERIMETRE
CS 0017	11 rue Castetnau	AVAP / OPAH-RU
Surface parcelle : 173 m ²	Pau	ACO : Sophie LACLAU



Immeuble R+2 situé dans le périmètre de l'AVAP et dans un ilot prioritaire.

La parcelle CS 017, est la résultante de l'assemblage de 2 parcelles distinctes originellement. Ces deux parcelles étaient traversantes entre la rue Castetnau et la rue Arribes.

- Les galeries béarnaises d'origine ont été fermées et transformées en surfaces habitables. Ceci dénature la composition architecturale de l'édifice et provoque une perte de qualité d'habitabilité (luminosité / distribution).
- Les devantures des locaux commerciaux, situés rue Castetnau, sont disparates, et anachroniques
- Certains volets sont très vétustes, d'autres sont manquants.
- Les enduits de façade sont tachés par les écoulements des eaux de pluies, et sur le point de devenir poreux.
- Des réseaux filaires anarchiques courent sur les façades.
- Présence de désordres importants (structure / humidité / infiltrations / habitabilité).
- Arrêté de mise en sécurité SCHS
- L'intérieur des logements est vétuste

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

Fonction/Usage de l'immeuble :

Statut de la propriété :

Nombre de niveaux :

Nature des locaux :

Locaux en RDC :

Locaux en étages :

Local/ Etat général :

Occupation :

Nombre de logements :

Surfaces habitables :

Mixte
Monopropriété
3

Locaux commerciaux
Logements

Très dégradé
5 appartements sur 6 occupés par des locataires
2 locaux commerciaux vacants

6
278 m² (selon données cadastrales)

*Vu pour être annexé à mon arrêté en
date de ce jour,*

31 AOUT 2026

Pau, le

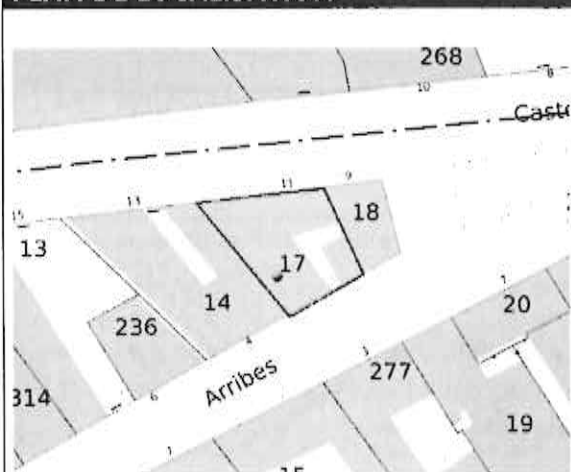
Le Préfet,



Pour le Préfet,
et par délégation,
Le Secrétaire Général,

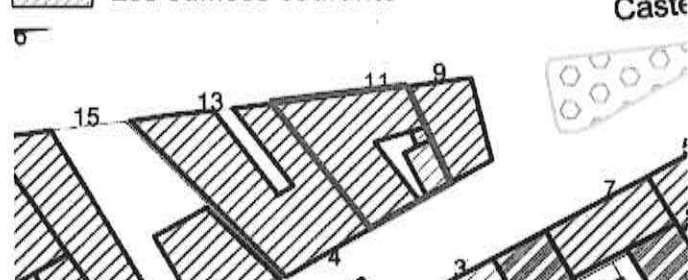
SAMUEL GESRET

PLAN DE LOCALISATION



 Les édifices intéressants

 Les édifices courants



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

PARTIES A USAGE COLLECTIF

ENVELOPPE	Extérieur Les galeries béarnaises d'origine ont été clôturées et transformées en surfaces habitables. ⇒ Restituer les galeries béarnaises (forme / matériaux / couleur) Les devantures des locaux commerciaux, situés rue Castetnau) devront être repensées et réalisées dans une écriture cohérente avec l'âge et l'histoire du bâti, conformément aux exigences ABF. ⇒ Réaliser un ravalement sur l'ensemble des façades avec enduit à la chaux. ⇒ Protéger les éléments de bois exposés à la pluie : couvertine, protection.
EMPRISE BATIE	Le volume recensé comme édifice courants dans l'AVAP devra être curé (démoli) pour : ⇒ Créer un espace aéré et végétalisé, accessible aux occupants. ⇒ Améliorer la qualité de vie des logements, notamment au 1er étage. ⇒ Apporter plus de lumière naturelle et de ventilation aux logements. ⇒ Une clôture sur rue, et un portail d'accès seront créés à l'issue de ce curage,

AUTRE	- Problèmes structuraux relevés par le le SCHS (poutres / solives / plancher / escalier / ...) - Des travaux devront être menés après diagnostics et recherche des causes - Forte présence d'humidité - Des travaux et traitements devront être menés après diagnostics et recherche des causes - Présence d'éléments dangereux (amiante / plomb / xylophage / mycologie). ⇒ Des travaux et traitements devront être menés après diagnostics et recherche des causes - Mise aux normes de tous les réseaux secs et humides. - Respecter la réglementation incendie (commerce).
-------	---

PARTIES A USAGE PRIVATIF

Reconfiguration et/ou rénovation des logements dans le respect des critères du décret du 29 juillet 2023-695 et du règlement sanitaire départemental :

- Après résorption des problèmes structurels des planchers, rénover les logements : remplacer les éléments sanitaires et cuisine de chaque logement, permettant un usage normal et confortable pour les occupants. Refaire les revêtements muraux et sol de tous les logements. Mettre aux normes les différents réseaux, installer la ventilation dans les logements, les travaux à faire peuvent nécessiter des diagnostics.
- L'isolation sera faite par l'intérieur côté rue et côté cour.
- Aboutir à une performance énergétique D au minimum

Respecter la réglementation incendie du commerce, notamment avec un plafond coupe-feu

Tout aménagement de la cave ou d'un sous-sol, aux fins d'habitation est interdite.

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux devront être exécutés dans un délai de **24 mois**, sauf délai spécifique fixé par l'enquête parcellaire, à compter de la notification de l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées relatif à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière.

L'ensemble des travaux devront faire l'objet d'un permis de construire, qu'ils portent sur les parties communes ou privatives.

DONNÉES CADASTRALE	ADRESSE	PERIMETRE
AH 0193	47 rue du Général Leclerc	OPAH-RU
Surface parcelle : 318 m ²	Jurançon	ACO : Théo SAINT MARC



Maisons de ville en R+1+C située dans le périmètre de l'OPAH-RU.

Le bien est divisé en 2 parties : une partie garage et une partie dédié aux logements et commerce au RDC.

L'ensemble du bien est dégradé, tous les éléments en parties privatives sont dégradés (cuisine, sanitaire, menuiseries, sols, ...). Le cœur de la parcelle est également bâti.

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

Catégorie de l'immeuble :	Mixte
Statut de la propriété :	Monopropriété
Nombre de niveaux :	2
Nature des locaux :	Mixte
Local/locaux en RDC :	Local commercial + garage
Local/locaux en étages :	Logements
Local/ Etat général :	Très dégradé
Occupation :	Vacant
Nombre de logements :	2
Surfaces habitables :	202 m ² (selon données cadastrales)

vu pour être annexé à mon arrêté en date de ce jour,



Pau, le **31 AOUT 2026**

Le Préfet,

Pour le Préfet,
par délégation,
Le Secrétaire Général,

Samuel GESRET

PLAN DE LOCALISATION



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

PARTIES A USAGE COLLECTIF

ENVELOPPE	Structure : - Assurer le hors d'eau / hors d'air. - Contrôle des cheminées, chéneaux, descentes EP, noues, rives, ouvertures de toit. - Révision ou réfection à prévoir selon l'état constaté ⇒ Des travaux devront être menés après diagnostic et recherche des causes si des désordres sont constatés Façade : - Les façades seront ravalées conformément à la réglementation urbaine. Restauration dans les règles de l'art de la devanture commerciale + traitement fongicide préventif à prévoir. Nuisible / produits dangereux : - Vérifier notamment de la présence d'éléments dangereux et réaliser les traitements nécessaires (amiante, plomb, xylophage, mycologie) ⇒ Des traitements devront être menés après diagnostic et recherche des causes si des désordres sont constatés
EMPRISE BÂTIE	Un curetage en fond de parcelle est à prévoir afin d'assainir l'ilot et de garantir un confort aux futurs occupants, notamment par l'apport de lumière suffisant pour les logements au RDC et dans les étages. ⇒ Ces travaux devront être menés après diagnostics et études structurelles
AUTRE	- Assurer le confort thermique en vigueur pour l'ensemble de l'immeuble (isolation par l'intérieur / menuiseries...) - Mise aux normes de tous les réseaux - Le maintien du local commercial situé en RDC pourra être demandé et devra tenir compte de l'aménagement des logements, il respectera la réglementation applicable à son usage (ERP / incendie...) - La partie garage pourra être transformée en logement à condition de respecter le RSD et toutes les conditions d'habitabilité telles que définies dans le Code de la Santé Publique (CSP) et dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

PARTIES A USAGE PRIVATIF

Reconfigurer et/ou rénover les logements dans le respect des critères du décret du 29 juillet 2023-695 et du règlement sanitaire départemental (RSD) :

- Réaliser une distribution en adéquation avec la composition architecturale de l'édifice.
- Remettre en état ou créer des cuisines et des sanitaires intérieurs et propre à chaque logement, permettant un usage confortable pour les occupants.
- Mettre aux normes les différents réseaux, installer la ventilation dans les logements, assurer l'isolation phonique et thermique (respect de la loi en vigueur) et entreprendre tout autre aménagement lié au confort des futurs occupants.
- L'isolation sera faite par l'intérieur côté rue et côté cour.
- L'étiquette énergétique D devra, a minima, être atteinte sur l'ensemble des logements

Tout aménagement de la cave ou d'un sous-sol, aux fins d'habitation est interdite.

Il conviendra de respecter le RSD et toutes les conditions d'habitabilité telles que définies dans le Code de la Santé Publique (CSP) et dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux devront être exécutés dans un délai de **24 mois**, sauf délai spécifique fixé par l'enquête parcellaire, à compter de la notification de l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées relatif à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière.

L'ensemble des travaux devront faire l'objet d'un permis de construire, qu'ils portent sur les parties à usage collectif / communes ou privatives.

DONNÉES CADASTRALE	ADRESSE	PERIMETRE
BY 0054	30 rue du Maréchal Joffre	PSMV / OPAH-RU
Emprise bâtie : 95 m ²	Pau	ACO : Théo SAINT MARC



Immeuble en R+3+C situé dans le périmètre du PSMV.

Composé de 8 logements dont 2 logements par palier. 1 seul logement occupé par propriétaire au R+1 sur rue. Un local commercial en RDC et une cave en sous sol sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

Les parties communes sont dégradées au niveau des ouvertures et de la cage d'escalier. Les parties privatives sont également très dégradées avec la présence d'humidité, de champignons et l'absence de chauffage, sanitaires, etc ... Incompatible avec le RSD, le CSP et le CCH.

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

Catégorie de l'immeuble :

Mixte

Statut de la propriété :

Monopropriété (sous tutelle)

Nombre de niveaux :

4 dont combles

Nature des locaux :

Logements + commerce

Local/locaux en RDC :

Commerce

Local/locaux en étages :

Logements

Local/ Etat général :

Très dégradé

Occupation :

Partiellement occupé - 1 logement au R+1

Nombre de logements :

8 (selon données cadastrales)

Surfaces habitables :

263 m² (selon données cadastrales)

Vu pour être annexé à mon arrêté en,
date de ce jour,

Pau, le **31 AOUT 2026**

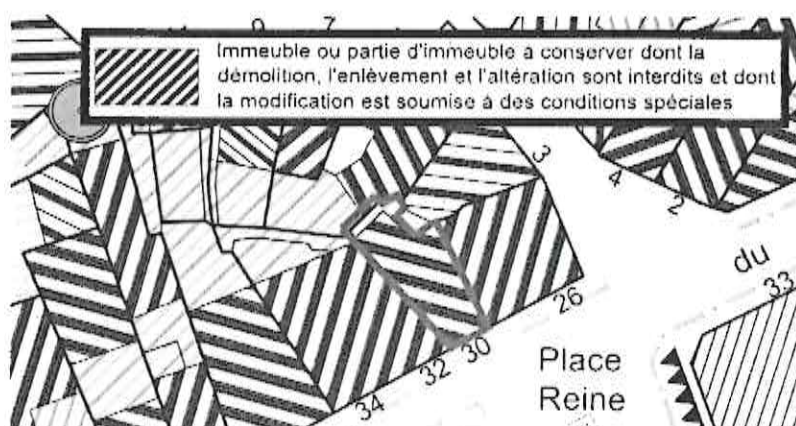
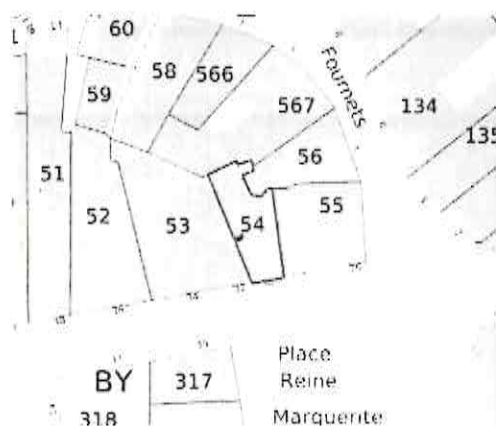
Le Préfet,



Pour le Préfet,
 et par délégation,
 Le Secrétaire Général,

Samuel GESRET

PLAN DE LOCALISATION



PARTIES A USAGE COLLECTIF

ENVELOPPE	Structure : • Instabilité structurelle dangereuse sur le corps de bâti en fond de parcelle. Pan de façade et chaîne d'angle qui se désolidarisent du reste de l'enveloppe. Présence de fissures importantes, planchers instables. • Instabilité structurelle visible également sur la façade sur rue. Fissure active. ⇒ Ces travaux devront être menés après diagnostic et recherche des causes Humidité / infiltrations : • Traces d'infiltrations d'eau par la couverture ainsi que les menuiseries. Assurer une mise hors d'eau hors d'air. • Vérification de la couverture, entreprendre une révision, voire une réfection si nécessaire • Vérifier l'efficacité des éléments de couvertures : cheminées, chéneaux et descentes d'EP, verrière. ⇒ Ces travaux devront être menés après diagnostic et recherche des causes Nuisible : • Présence de champignon sur le corps de bâti en fond de parcelle ⇒ Des traitements devront être menés après diagnostic et recherche des causes Façade : • Ravalement de façade sur rue à réaliser dans les règles de l'art. • Garantir la pérennité des façades arrières non visibles depuis l'espace public. • Remplacer à l'identique les menuiseries en respectant la réglementation en vigueur.
EMPRISE BÂTIE	• La venelle non entretenue, non nettoyée présente un risque sanitaire. ⇒ Nettoyage et entretien à prévoir
AUTRE	• Rafraîchissement parties communes (peintures / sols ...) • Mise aux normes des réseaux • Soupiaux obstrués. Créer une circulation d'air dans les caves. • Traiter et restaurer/réviser si nécessaire l'ensemble des menuiseries intérieures (escalier, charpente, plancher, ...) ⇒ Ces traitements/travaux pourront être menés après diagnostic et recherche des causes

PARTIES A USAGE PRIVATIF

Reconfiguration et/ou rénovation des logements dans le respect des critères du décret du 29 juillet 2023-695 et du règlement sanitaire départemental (RSD) :

- Réaliser une distribution en adéquation avec la composition architecturale de l'édifice et en lien avec les ouvertures,
- Remettre en état ou créer des cuisines et des sanitaires intérieurs et propre à chaque logement, permettant un usage confortable pour les occupants.
- Mettre aux normes les différents réseaux, installer la ventilation dans les logements, assurer l'isolation phonique et thermique (respect de la loi en vigueur) et entreprendre tout autre aménagement lié au confort des futurs occupants.
- L'isolation sera faite par l'intérieur côté rue et côté cour.
- L'étiquette énergétique D devra, a minima, être atteinte

Tout aménagement de la cave ou d'un sous-sol, aux fins d'habitation est interdite.

Il conviendra de respecter le RSD et toutes les conditions d'habitabilité telles que définies dans le Code de la Santé Publique (CSP) et dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux devront être exécutés dans un délai de **24 mois**, sauf délai spécifique fixé par l'enquête parcellaire, à compter de la notification de l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées relatif à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière.

L'ensemble des travaux devront faire l'objet d'un permis de construire, qu'ils portent sur les parties à usage collectif / communes ou privatives.

DONNÉES CADASTRALE	ADRESSE	PERIMETRE
AD 0002	4 rue des 3 frères Laborde	OPAH-RU
Surface parcelle : 142 m ²	Gelos	ACO : Théo SAINT MARC



Immeuble en R+2+C situé dans le périmètre de l'OPAH-RU au sein d'un îlot prioritaire.

Composition de façade sur rue, traditionnelle, structurée en 3 travées, avec entrée centrée.

Certains logements, parfois vacants, sont dégradés (sols, murs, chauffage, menuiseries, ...) et nécessitent une réhabilitation complète. La cour est également obstruée de déchets et l'appenti, amianté, doit être démoli pour redonner une qualité de vie aux occupants.

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

Catégorie de l'immeuble :
Statut de la propriété :
Nombre de niveaux :
Nature des locaux :
Local/locaux en RDC :
Local/locaux en étages :

Habitation
Monopropriété
3
Logements
Logements
Logements

Local/ Etat général :

Très dégradé

Occupation :

Partiellement occupé – au moins 3 occupés en location

Nombre de logements :

6

Surfaces habitables :

171 m² (selon données cadastrales)

Vo pour être annexé à mon arrêté en date de ce jour,



Pau, le 31 AOUT 2026

Le Préfet,

Pour le Préfet,
et par délégation
Le Secrétaire Général,

Samuel GESRET

PLAN DE LOCALISATION



Emplacement réservé

bâti remarquable



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

PARTIES A USAGE COLLECTIF

ENVELOPPE	Structure : - Assurer le hors d'eau / hors d'air. - Contrôle des cheminées, chéneaux, descentes EP, noues, rives, ouvertures de toit, éléments de maçonnerie - Révision ou réfection à prévoir selon l'état constaté - Restauration des galeries béarnaises. Garantir la sécurité des balcons et coursives extérieures. ⇒ Des travaux devront être menés après diagnostic et/ou recherche des causes Il pourra être envisagé la démolition complète de la partie du bâtiment accueillant les galeries béarnaises afin d'aérer le cœur de la parcelle et d'offrir un espace végétalisé aux autres occupants. Nuisible / produits dangereux : - Présence d'amiante au niveau de la cour à l'arrière. ⇒ Ces travaux / traitements pourront être menés après diagnostic et/ou recherche des causes Façade : - Les façades seront ravalées conformément à la réglementation urbaine. Restauration dans les règles de l'art de la galerie béarnaise sur cours. - Assurer le confort thermique en vigueur pour l'ensemble de l'immeuble
EMPRISE BÂTIE	- La cour arrière est amiantée est jonchée d'encombrants divers et variés et pose un risque sanitaire important notamment pour les logements au RDC (infractions aux Règlement Sanitaire Départemental (RSD), au Code de la Santé Publique (CSP) et au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). ⇒ Il devra être démolit afin d'assainir l'ilot et les encombrants et évacués en déchetterie Des travaux devront être menés après diagnostic et/ou recherche des causes - Les eaux résiduelles dans la cour devront être traitées.
AUTRE	- Mise aux normes de tous les réseaux - Vérification notamment de la présence d'éléments dangereux et traitement à réaliser (amiante, plomb, xylophage, mycologie) sur l'ensemble du bâti ⇒ Ces travaux / traitements pourront être menés après diagnostic et/ou recherche des causes

PARTIES A USAGE PRIVATIF

Reconfiguration et/ou rénovation des logements dans le respect des critères du décret du 29 juillet 2023-695 et du règlement sanitaire départemental (RSD) :

- Remettre en état ou créer des cuisines et des sanitaires intérieurs et propre à chaque logement, permettant un usage confortable pour les occupants.
- Mettre aux normes les différents réseaux, installer la ventilation dans les logements, assurer l'isolation phonique et thermique (respect de la loi en vigueur) et entreprendre tout autre aménagement lié au confort des futurs occupants.
- Veiller également à l'accessibilité des occupants de l'ensemble des pièces de vie (séjour, salle d'eau / bain, chambres, etc ...)
- L'isolation sera faite par l'intérieur côté rue et côté cour.
- L'étiquette énergétique D devra, a minima, être atteinte sur l'ensemble des logements

Tout aménagement de la cave ou d'un sous-sol, aux fins d'habitation est interdite.

Il conviendra de respecter le RSD et toutes les conditions d'habitabilité telles que définies dans le Code de la Santé Publique (CSP) et dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux devront être exécutés dans un délai de **24 mois**, sauf délai spécifique fixé par l'enquête parcellaire, à compter de la notification de l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées relatif à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière.

L'ensemble des travaux devront faire l'objet d'un permis de construire, qu'ils portent sur les parties à usage collectif / communes ou privatives.

SIAB

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE REVITALISATION DU CENTRE VILLE DE GELOS Déclaration d'utilité publique de travaux n°6

DONNÉES CADASTRALE	ADRESSE	PERIMETRE
AB 0036	13 rue des 3 frères Laborde	OPAH-RU
Surface parcelle : 142 m ²	Gelos	ACO : Théo SAINT MARC



Immeuble en R+2+C situé dans le périmètre de l'OPAH-RU au sein d'un îlot prioritaire.

Parcelle composée de 3 corps de bâtis : 2 sur rue, et 1 sur cour. 1 seul escalier et les galeries bearnaises permettent la desserte de l'ensemble des appartements.

Certains logements présentent des infractions au RSD, au CSP et CCH par l'absence de système de chauffage, ventilation, etc ... Les parties communes sont également dégradées, notamment au niveau de la cour intérieure.

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

Catégorie de l'immeuble :

Statut de la propriété :

Nombre de niveaux :

Nature des locaux :

Local/locaux en RDC :

Local/locaux en étages :

Local/ Etat général :

Occupation :

Nombre de logements :

Surfaces habitables :

Habitation

Copropriété (numéro RNIC : AC-1581214)

3

Logements

Logements

Logements

Dégradé

Partiellement occupé

10 (selon données cadastrales)

564 m² (selon données cadastrales)

Vu pour être annexé à mon arrêté en date de ce jour,



Pau, le

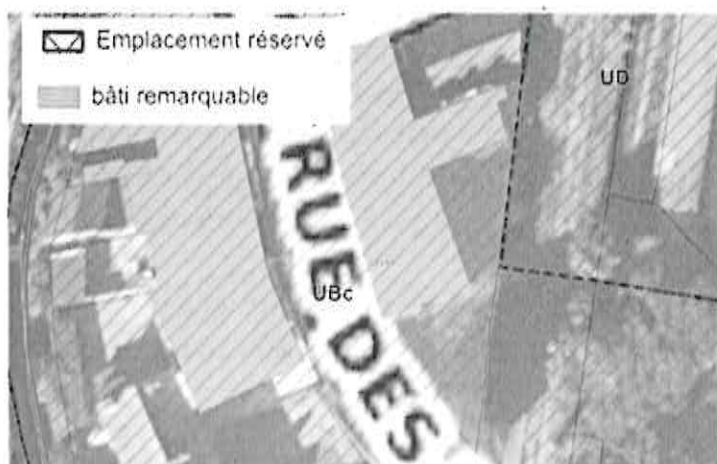
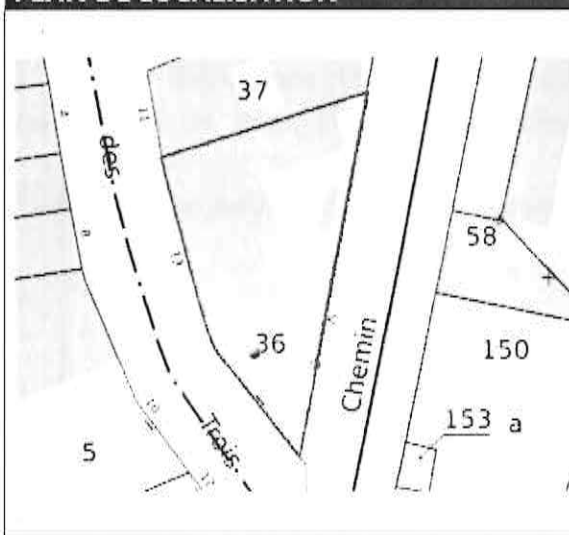
31 AOUT 2026

Le Préfet,

Pour le Préfet,
et par délégation,
Le Secrétaire Général,

[Signature]
Samuel GESRET

PLAN DE LOCALISATION



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

PARTIES A USAGE COLLECTIF

ENVELOPPE	Structure : - Assurer le hors d'eau / hors d'air. - Contrôle des cheminées, chéneaux, descentes EP, noues, rives, ouvertures de toit. - Révision ou réfection à prévoir selon l'état constaté ⇒ Des travaux devront être menés après diagnostic et/ou recherche des causes ou désordres Humidité et infiltration : - Vérifier l'étanchéité des menuiseries - Remplacer les menuiseries (fenêtres et volets y compris dans les parties communes) présentant un confort thermique adapté à des locaux d'habitation et assurer de manière générale le confort thermique en vigueur pour l'ensemble de l'immeuble (isolation par l'intérieur notamment, ...) Façade : - Les façades seront ravalées conformément à la réglementation urbaine. Restauration dans les règles de l'art de la galerie béarnaise sur cours + traitement fongicide préventif à prévoir.
EMPRISE BÂTIE	- Vérifier l'état des clôtures et les restaurer. - Privilégier les revêtements de sols perméables. Si sol imperméable, assurer que les évacuations des eaux et le réseau des EP sont opérationnelles (pente efficace + non encombrées) - Assurer que l'évacuation des eaux grises se réalise dans les réseaux d'eaux vannes. - Purger les espaces verts de tout encombrants, et élaguer végétations notamment l'arbre au-dessus de la rue des 3 frères Laborde et des réseaux électriques - Restitution de la cour : vider le local poubelle (appentis) des encombrants et libérer la cour des poubelles (infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), au Code de la Santé Publique (CSP) et au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).
AUTRE	Nuisibles / éléments dangereux : - Présence de champignons constatée sur certains endroits de la copropriété ⇒ Vigilance particulière dans la cave : présence de champignons et d'humidité. Assainissement de la cave à prévoir ⇒ Ces travaux / traitements pourront être menés après diagnostic et/ou recherche des causes sur l'ensemble de la copropriété - Mise aux normes des réseaux. - Sécurisation du hall d'entrée (boîtes aux lettres forcées)

PARTIES A USAGE PRIVATIF

Reconfiguration et/ou rénovation des logements dans le respect des critères du décret du 29 juillet 2023-695 et du règlement sanitaire départemental (RSD) :

- Remettre en état ou créer des cuisines et des sanitaires intérieurs et propre à chaque logement, permettant un usage confortable pour les occupants.
- Mettre aux normes les différents réseaux, installer la ventilation dans les logements, assurer l'isolation phonique et thermique (respect de la loi en vigueur) et entreprendre tout autre aménagement lié au confort des futurs occupants.
- L'étiquette énergétique D devra, a minima, être atteinte
- L'isolation sera faite par l'intérieur côté rue et côté cour.

Tout aménagement de la cave ou d'un sous-sol, aux fins d'habitation est interdite.

Il conviendra de respecter le RSD et toutes les conditions d'habitabilité telles que définies dans le Code de la Santé Publique (CSP) et dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux devront être exécutés dans un délai de **24 mois**, sauf délai spécifique fixé par l'enquête parcellaire, à compter de la notification de l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées relatif à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière.

L'ensemble des travaux devront faire l'objet d'un permis de construire, qu'ils portent sur les parties à usage collectif / communes ou privatives.

DONNÉES CADASTRALE	ADRESSE	PERIMETRE
CO 0321	11 place du Foirail	AVAP / OPAH-RU
Surface parcelle : 492 m ²	Pau	ACO : Théo SAINT MARC



Immeuble en R+1+C occupant la totalité de la parcelle.

Le bien se trouve dans un état de forte dégradation, tant au rez-de-chaussée que dans les étages.

- **Rez-de-chaussée** : anciennement exploité en tant qu'établissement de nuit, il a été fermé par arrêté préfectoral. L'état structurel y est très dégradé.
- **Étages** : les lots présentent également un fort niveau de dégradation, avec des cloisons endommagées, des planchers affaiblis, de nombreuses infractions au RSD et la présence conséquente d'amiante.

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

Catégorie de l'immeuble :

Mixte

Statut de la propriété :

Monopropriété

Nombre de niveaux :

3 dont combles

Nature des locaux :

Locaux d'activités

Local/locaux en RDC :

Commerce

Local/locaux en étages :

Locaux professionnels (selon données cadastrales)

Local/ Etat général :

Très dégradé

Occupation :

Vacant

Nombre de logements :

0 à ce jour (selon données cadastrales)

Surfaces habitables :

844 m² (selon données cadastrales)

vu pour être annexé à mon arrêté en date de ce jour,

31 AOÛT 2026

Pau, le

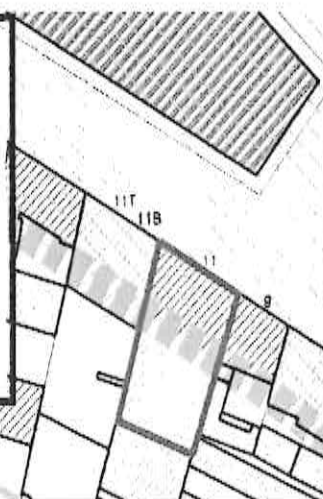
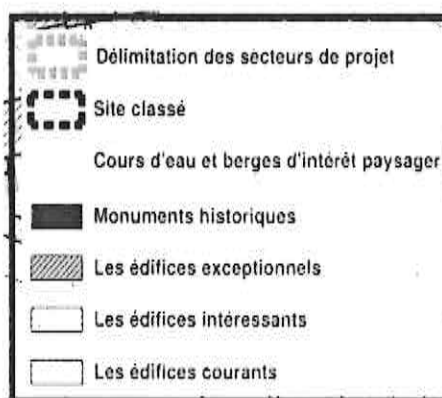
Le Préfet,



Pour le Préfet,
et par délégation,
Le Secrétaire Général,

Samuel GESRET

PLAN DE LOCALISATION



PARTIES A USAGE COLLECTIF

ENVELOPPE	Structure : • Instabilité structurelle dangereuse observée sur diverses zones : affaissement planchers, pièces de charpente poreuses, effritement du remplissage de façade en pan de bois, etc. ⇒ Ces travaux pourront être menés après diagnostic et/ou recherche des causes et conformément à l'arrêté de mise en sécurité pris par le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) • Toutefois, un projet de démolition partielle / reconstruction, proposant le maintien en RDC d'un local commercial et du logement aux étages serait vivement encouragé. La façade sur rue, recensée comme intéressante, sera conservée, et restaurée. Une double surélévation (s'élevant jusqu'en R+3), valoriserait l'opération et permettrait de proposer un nombre plus important de logements. Humidité et infiltration : • Traces d'infiltrations d'eau par la couverture ainsi que les menuiseries. Assurer une mise hors d'eau hors d'air. ⇒ Après diagnostic, entreprendre une révision, voire une réfection si nécessaire • Vérifier l'efficacité des éléments de couvertures : cheminées, chéneaux et descentes d'EP ⇒ Les travaux devront être réalisés après vérification si les diagnostics constatent des désordres Nuisibles / produits dangereux : • Présence observée d'amiante et de champignons dans les charpentes. • D'autres nuisibles comme des termites pourraient être présents ⇒ Des traitements / travaux devront être menés après diagnostic et/ou recherche des causes Façade : • Ravalement de façade sur rue à réaliser en valorisant les encadrements (fausse pierre), la corniche, le larmier. • La devanture du local commercial devra être repensée et réalisée dans une écriture cohérente avec l'âge et l'histoire du bâti, conformément aux exigences ABF. • Remplacer à l'identique les menuiseries (fenêtres et volets) présentant un confort thermique adapté à des locaux d'habitation ⇒ En respectant les exigences AVAP et ABF
AUTRE	• Assurer que l'évacuation des eaux grises se réalise dans les réseaux d'eaux vannes. • La réglementation urbaine devra être respectée (PLUi / AVAP / PSMV / périmètre visibilité MH)

PARTIES A USAGE PRIVATIF

Reconfigurer et/ou rénover les logements dans le respect des critères du décret du 29 juillet 2023-695 et du règlement sanitaire départemental :

- Réaliser une distribution en adéquation avec la composition architecturale de l'édifice.
- Remettre en état ou créer des cuisines et des sanitaires intérieurs et propre à chaque logement, permettant un usage confortable pour les occupants.
- Mettre aux normes les différents réseaux, installer la ventilation dans les logements, assurer l'isolation phonique et thermique (respect de la loi en vigueur) et entreprendre tout autre aménagement lié au confort des futurs occupants
- L'isolation sera faite par l'intérieur côté rue et côté cour
- L'étiquette énergétique D devra, a minima, être atteinte

Tout aménagement de la cave ou d'un sous-sol, aux fins d'habitation est interdite.

Il conviendra de respecter le RSD et toutes les conditions d'habitabilité telles que définies dans le Code de la Santé Publique (CSP) et dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux devront être exécutés dans un délai de **24 mois**, sauf délai spécifique fixé par l'enquête parcellaire, à compter de la notification de l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées relatif à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière.

L'ensemble des travaux devront faire l'objet d'un permis de construire, qu'ils portent sur les parties à usage collectif / communes ou privatives.

DONNÉES CADASTRALE	ADRESSE	PERIMETRE
CK 0311	5 rue Laclede	PSMV / OPAH-RU
Surface parcelle : 175 m ²	Pau	ACO : Sophie LACLAU



Immeuble principal en forme de L de 2 étages plus combles situé dans le périmètre du PSMV :

- Façade noire
- Présence d'amiante à l'arrière
- Infiltrations d'eau présente
- Désordre provoquée par une surabondance d'humidité dans la cour

La distribution des logements est à ce jour mal réalisée et les logements en eux-mêmes doivent être réhabilités notamment en remettant aux normes certains équipements (sanitaire, électricité, cuisine, ...)

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

Catégorie de l'immeuble :

Statut de la propriété :

Nombre de niveaux :

Nature des locaux :

locaux en RDC :

locaux en étages :

Local/ Etat général :

Occupation :

Nombre de logements :

Surfaces habitables :

Habitation
Monopropriété
3

Logements
Logements

Très dégradé

Vacant

8

330 m² (selon données cadastrales)

Vu pour être annexé à mon arrêté en date de ce jour,

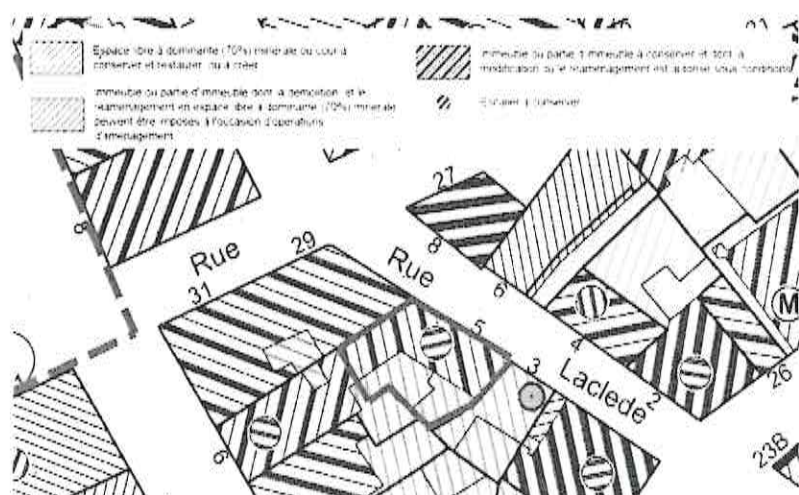
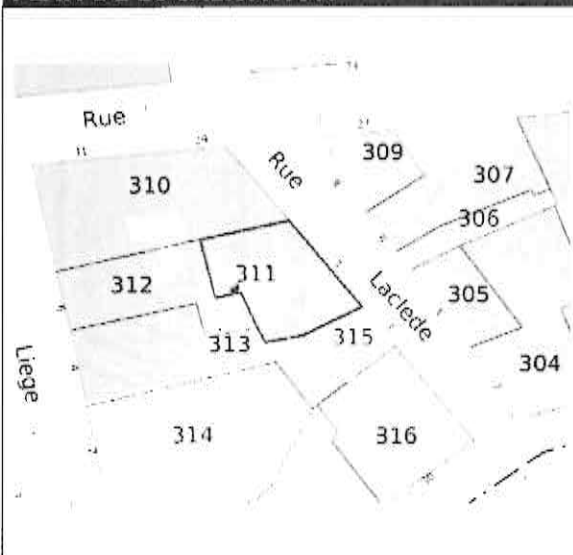
Pau, le **31 AOUT 2026**

Le Préfet,

Pour le Préfet,
par délégation,
Le Secrétaire Général,

Samuel GESRET

PLAN DE LOCALISATION



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

PARTIES A USAGE COLLECTIF

ENVELOPPE EMPRISE BÂTIE	<u>Bâtiment principal</u> <u>Structure :</u> • Renforcer la stabilité et l'étanchéité de l'immeuble après réalisation d'un diagnostic et recherche de l'origine des désordres • Restaurer les galeries béarnaises et garantir la sécurité des balcons et coursives • Infiltrations d'eau au niveau de la couverture ⇒ Des travaux devront être menés après diagnostics et recherches des causes <u>Façade :</u> • Piquer les enduits poreux, vérifier les maçonneries et boiseries des pans de bois, restaurer consolider et rénover les zones dégradées. ⇒ Des travaux devront être réalisés après diagnostic • Prévoir un ravalement de façade sur rue et sur la partie arrière en dissimulant les éléments qui portent atteinte à l'écriture patrimoniale de l'édifice (Unité extérieure clim ou PAC / grilles d'aération, sortie VMC / réseau filaire apparent / coffrets divers...) • Restaurer les ferronneries • Suspicion de présence d'amiante : des travaux devront être menés après diagnostic <u>Bâtiment secondaire</u> • Démolir/cureter le corps de bâti ciblé dans le PSMV afin de restituer une cour, salubre, privilégiant les revêtements de sol perméables
AUTRE	• Réseaux et étanchéité : régler les problèmes d'étanchéité après diagnostic et recherche des causes des désordres • Assainir la cave par une ventilation et la résorption des problématiques d'infiltrations • Si le RDC est restitué en local commercial, il devra tenir compte de l'aménagement des logements, il respectera la réglementation applicable à son usage (ERP / incendie...)

PARTIES A USAGE PRIVATIF

Reconfiguration et/ou rénovation des logements dans le respect des critères du décret du 29 juillet 2023-695 et du règlement sanitaire départemental :

- Redistribution des logements en cohérence avec les niveaux et le bâti et éviter les pièces en enfilade. Le palier, de taille généreuse, pourra être en partie utilisé pour l'aménagement des logements.
- Remettre en état ou créer des cuisines et des sanitaires intérieurs et propre à chaque logement, permettant un usage confortable pour les occupants.
- Mettre aux normes les différents réseaux, installer la ventilation dans les logements, assurer l'isolation phonique et thermique (respect de la loi en vigueur) et entreprendre tout autre aménagement lié au confort des futurs occupants.
- L'étiquette énergétique D devra, a minima, être atteinte
- L'isolation sera faite par l'intérieur côté rue et côté cour.

Tout aménagement de la cave ou d'un sous-sol, aux fins d'habitation est interdite.

Il conviendra de respecter le RSD et toutes les conditions d'habitabilité telles que définies dans le Code de la Santé Publique (CSP) et dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux devront être réalisés dans **un délai de 24 mois** à compter de la notification de l'arrêté du Président de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées portant mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière sous réserve du délai précisé lors de l'enquête parcellaire.

L'ensemble des travaux devront faire l'objet d'un **permis de construire**, qu'ils portent sur les parties à usage collectif / communes ou privatives.

DONNÉES CADASTRALE	ADRESSE	PERIMETRE
AL 0469	32-34 rue d'Ossau	OPAH-RU
Surface parcelle : 472 m ²	Gan	ACO : Sophie LACLAU



Immeuble en R+1+C formant un « L » composé de :

Un bâtiment sur rue

- Structure / gros œuvre : Planchers anciens présentant des soupleses et défauts de stabilité,
- Enveloppe et menuiseries : Absence d'ouvrants sur l'extérieur dans plusieurs pièces principales (chambres/pièces de vie), Mauvais éclairage naturel de certaines pièces (fenêtres en carreaux de verre), huisseries vétustes (simple vitrage, carreaux cassés),
- Réseaux et équipements : Ventilation inexistante ou très insuffisante, Chauffage défaillant ou absent

Un bâtiment sur cour

- Structure / gros œuvre : Planchers présentant soupleses et défauts de stabilité, Fissures dans les plafonds (dont une marquée au RDC), Remontées capillaires et traces de salpêtre dans les murs et sols du RDC, Souche de cheminée fortement déversée (risque structurel), Fissure en façade sud liée à la corrosion des ferrures de persiennes
- Enveloppe et menuiseries : Huisseries vétustes (simple vitrage, carreaux cassés, portes d'entrée endommagées),
- Réseaux et équipements : Absence de ventilation dans les pièces humides, Installations électriques vétustes, Chauffage absent ou non utilisé

Un bâtiment arrière composé de plusieurs garages

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

Catégorie de l'immeuble :

Habitation

Statut de la propriété :

Monopropriété

Nombre de niveaux :

2

Nature des locaux :

Logements

locaux en RDC :

Logements

locaux en étages :

Local/ Etat général :

Dégradé

Occupation :

6 logements occupés

Nombre de logements :

8

Surfaces habitables :

278 m² (selon données cadastrales)

Vu pour être annexé à mon arrêté en date de ce jour,

31 AOUT 2026

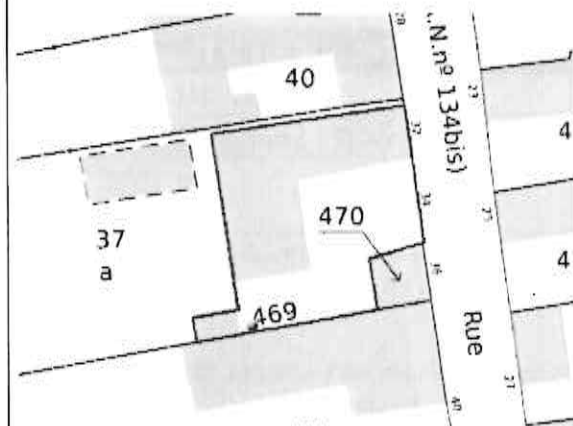


Pau, le
Le Préfet,

Pour le Préfet,
et par délégation,
Le Secrétaire Général,

Samuel GESRET

PLAN DE LOCALISATION



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

PARTIES A USAGE COLLECTIF

Bâtiment sur rue

Structure :

- Réviser et entretenir la couverture
- ⇒ Des travaux devront être menés à l'issu des diagnostics en cas de désordres identifiés

Humidité et infiltration :

- Traiter l'humidité en caves (ventilation, isolants contaminés) après diagnostic et recherche des causes
- Traiter les désordres des descentes EP
- Remplacer les menuiseries (fenêtres et volets y compris dans les parties communes) par du double vitrage avec entrées d'air

ENVELOPPE

Façade :

- Ravalement de façade, enduit à la chaux, respect des encadrements en pierre et chaîne d'angle, selon réglementation en vigueur

Autre :

- Sécuriser les réseaux apparents (électricité/plomberie)

	<u>Bâtiment sur cour</u> <u>Enveloppe extérieure / structure :</u> • Réviser toiture et zinguerie ⇒ Des travaux devront être menés à l'issu des diagnostics en cas de désordres identifiés • Vérifier et réparer les descentes EP • Expertiser et consolider ou déposer la souche de cheminée déversée <u>Façades</u> • Reprendre la fissure façade sud (corrosion ferrures) • Remplacer les menuiseries vétustes par du double vitrage avec ventilation <u>Parties collectives</u> • Réhabiliter cages d'escalier et paliers si dégradés • Mettre aux normes réseaux communs • Traiter les remontées capillaires au RDC (drainage, cuvelage, ventilation)
EMPRISE BATIE	- Vérifier l'état des clôtures et les restaurer si nécessaire - S'assurer que les évacuations des eaux pluviales sont opérationnelles (pente efficace + non encombrées) - Assurer que l'évacuation des eaux grises se réalise dans les réseaux d'eaux vannes - Purger les espaces verts de tout encombrants, et végétations surabondantes - Privilégier les revêtements de sols perméables
AUTRE	- Traiter et restaurer si nécessaire l'ensemble des menuiseries intérieures (escalier / charpente / plancher ..). - Désordres constatés au niveau du ^plancher du R+1 bâtiment B ⇒ Des travaux devront être réalisés après diagnostic et recherche des causes - Rafrachissement parties communes (peintures / sols ..) - Mise aux normes des réseaux - Prévision de travaux selon diagnostic de la présence d'éléments dangereux (amiante / plomb / termite ...)

PARTIES A USAGE PRIVATIF

Reconfigurer et/ou rénover les logements dans le respect des critères du décret du 29 juillet 2023-695 et du règlement sanitaire départemental (RSD) :

Généralités

- Aboutir à une performance énergétique D au minimum
- L'isolation sera faite par l'intérieur côté rue et côté cour.

Bâtiment sur rue

- Résorber des problèmes structurels des planchers,
- Reconfigurer les logements sans ouvrants / ou avec des pièces principales mal éclairées
- Rénover les logements : remplacer les éléments sanitaires et cuisine de chaque logement, permettant un usage normal et confortable pour les occupants.
- Refaire les revêtements muraux et sol de tous les logements.
- Mettre aux normes les différents réseaux, installer la ventilation dans les logements, améliorer le chauffage. Les travaux à faire peuvent nécessiter des diagnostics.

Bâtiment sur cour :

- Résorber des problèmes structurels des planchers, et des fissures en plafond
- Reconfigurer les logements sans ouvrants / ou avec des pièces principales mal éclairées
- Rénover les logements : remplacer les éléments sanitaires et cuisine de chaque logement, permettant un usage normal et confortable pour les occupants.
- Refaire les revêtements muraux et sol de tous les logements.
- Mettre aux normes les différents réseaux, installer la ventilation dans les logements, améliorer le chauffage. Les travaux à faire peuvent nécessiter des diagnostics.

Il conviendra de respecter le RSD et toutes les conditions d'habitabilité telles que définies dans le Code de la Santé Publique (CSP) et dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux devront être exécutés dans un délai de **24 mois**, sauf délai spécifique fixé par l'enquête parcellaire, à compter de la notification de l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées relatif à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière.

L'ensemble des travaux devront faire l'objet d'un permis de construire, qu'ils portent sur les parties à usage collectif / communes ou privatives.

DONNÉES CADASTRALE	ADRESSE	PERIMETRE
CS 0313 & 0314	6bis rue Arribes	AVAP / OPAH-RU
Surface parcelle : 247 m ²	Pau	ACO : Sophie LACLAU



2 immeubles mittoyens, en R+1, situés dans l'ilot prioritaire : l'ilot Arribes-Castetnau-Garet.

Ce bien, est constitué :

- A gauche, d'une maison de ville non divisée et sa cour (CS 0313). A l'extérieur la façade côté cour est vétuste, galeries abimée, amiantée, enduit et béton salis. A l'intérieur, tous les éléments en parties privatives comme à usage collectif (sols, murs, plafonds, équipements, électricité) sont vétustes et très dégradés. Aucun équipement n'est fonctionnel.
- A droite d'une maison de ville et d'une extension en fond de parcelle (CS 0314). L'extérieur est très disparate sans cohérence architecturale.

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

Catégorie de l'immeuble :

Statut de la propriété :

Nombre de niveaux :

Nature des locaux :

En RDC :

En étages :

Etat général :

Occupation :

Nombre de logements :

Surfaces habitables :

Habitation

Monopropriété

2

Logements et garage

Logements

Très dégradé

Vacant

4

286 m² (selon données cadastrales)

Vu pour être annexé à mon arrêté en
date de ce jour,

Pau, le

31 AOUT 2026

Le Préfet,

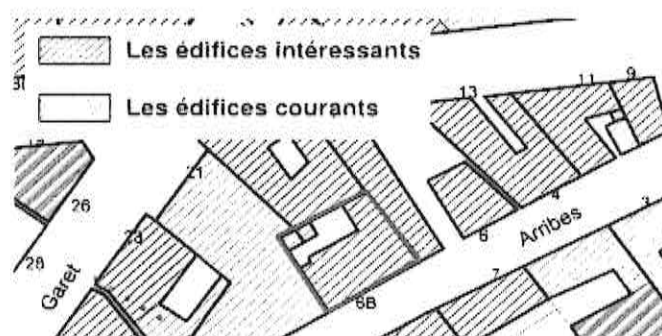
Pour le Préfet,

et par délégation,

Le Secrétaire Général,

Samuel GESRET

PLAN DE LOCALISATION



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

PARTIES A USAGE COLLECTIF

ENVELOPPE	<u>Structure</u> Après diagnostic et recherche de l'origine des désordres, traiter les couvertures, cheneaux, cheminées pour garantir étanchéité et pérennité structurelle. Le RDC de la façade sur rue, parcelle CS 314, devra être recomposée suivant le projet en cohérence avec l'ensemble de la façade.
EMPRISE BATIE	L'extension en fond de parcelle est à curer (à démolir), pour : • Créer un espace aéré et végétalisé, accessible aux occupants. • Améliorer la qualité de vie des logements. • Apporter plus de lumière naturelle et de ventilation aux logements. La façade arrière dégagée par ce curage (façade RDC sur cours de la parcelle CS 314) devra être recomposée (travées / formes ouvertures / matérialités / couleurs.) : • Restituer les galeries béarnaises sur l'ensemble des façades sur cours (CS 313 et CS 314). • Ravalement des façades
AUTRE	- Mettre aux normes tous les réseaux, - Réhabiliter des parties à usage collectif et remettre en état - Vérifier notamment de la présence d'éléments dangereux et réaliser les traitements nécessaires (amiante plomb xylophage mycologie) après diagnostics

PARTIES A USAGE PRIVATIF

Reconfigurer et/ou rénover les logements dans le respect des critères du décret du 29 juillet 2023-695 et du règlement sanitaire départemental (RSD) :

Généralités :

- L'isolation sera faite par l'intérieur côté rue et côté cour.
- Aboutir à une performance énergétique D au minimum

A gauche :

- Réhabilitation intérieure totale à réaliser
- Si division du logement : Réaliser une distribution en adéquation avec la composition architecturale de l'édifice : maximum un logement par niveau et par bâtiment.

A droite :

- Redistribution possible des logements en adéquation avec la composition architecturale de l'édifice : maximum un logement par niveau et par bâtiment
- Si le garage est transformé en logement, il devra être traversant pour garantir de bonnes conditions d'habitabilité.
- L'isolation sera faite par l'intérieur côté rue et côté cour.

Tout aménagement de la cave ou d'un sous-sol, aux fins d'habitation est interdite.

Il conviendra de respecter le RSD et toutes les conditions d'habitabilité telles que définies dans le Code de la Santé Publique (CSP) et dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux devront être exécutés dans un délai de **24 mois**, sauf délai spécifique fixé par l'enquête parcellaire, à compter de la notification de l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées relatif à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière.

L'ensemble des travaux devront faire l'objet d'un permis de construire, qu'ils portent sur les parties à usage collectif / communes ou privatives.

SIAB

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE REVITALISATION DU CENTRE VILLE DE PAU Déclaration d'utilité publique de travaux n°6

DONNÉES CADASTRALE	ADRESSE	PERIMETRE
CP 0092	9 rue Jean Réveil	AVAP / OPAH-RU
Surface parcelle : 129 m ²	Pau	ACO : Eric DI SANTO



Parcelle composée de 3 corps de bâtis :

- Le bâtiment sur rue, en R+2 est actuellement vacant, et n'a pas été entretenu. Une absence totale de peinture sur les menuiseries, façade noircie, non entretenue. Présence de nombreuses infiltrations d'eau
- Le bâtiment en fond de parcelle, en R+2, est actuellement divisé en 2 appartements et une réserve en RDC. Présence d'humidité
- Le bâtiment en cœur de parcelle présente des désordres structurels notables et nuit à la salubrité de la parcelle et à l'habitabilité des logements et empêche un apport de lumière et d'aération suffisant pour que la parcelle soit saine.

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

Usage de l'immeuble :
Statut de la propriété :
Nombre de niveaux :
Nature des locaux :
Locaux en RDC :
Locaux en étages :

Habitation
Monopropriété
3

Logements
Logements

Local/ Etat général :
Occupation :
Nombre de logements :
Surfaces habitables :

Très dégradé
2 logements sur 8 sont loués
8 (selon données cadastrales)
203 m² (selon données cadastrales)

*Vu pour être annexé à mon arrêté en
date de ce jour,*

31 AOUT 2026

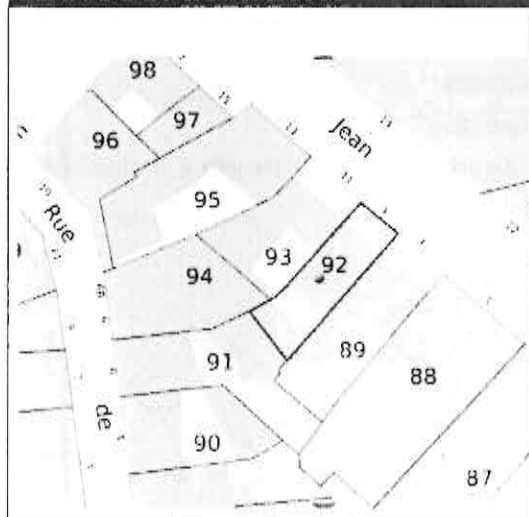
Pau, le
Le Préfet,



*Pour le Préfet,
et par délégation,
Le Secrétaire Général,*

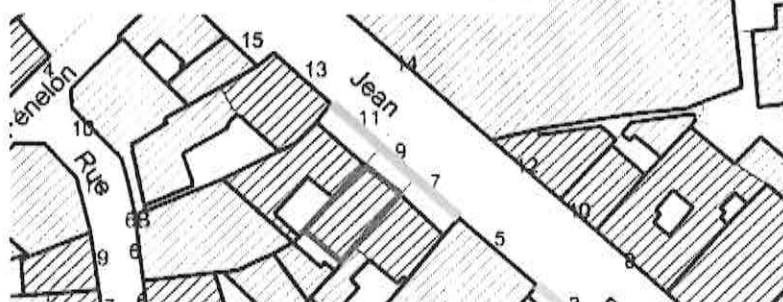
Samuel GESRET

PLAN DE LOCALISATION



 Les édifices intéressants

 Les murs ou clôtures structurants



PARTIES A USAGE COLLECTIF

ENVELOPPE	<u>Bâtiment sur rue</u> <u>Façade sur rue :</u> • Ravalement de façade sur rue à réaliser. • Restaurer l'ensemble des pièces de bois (encadrements de fenêtre / avant toit / volets...), les éléments de ferronneries (portail à conserver et restaurer dans les règles de l'art), de modénatures en pierres, ainsi que les enduits. • Porte d'entrée à remplacer pour restituer l'intégrité de la façade. • Dissimuler ou supprimer les réseaux filaires apparents <u>Façade arrière :</u> • Prévoir la reprise de la façade suite à la démolition du bâtiment en cœur de parcelle • Restaurer l'ensemble des pièces de bois (encadrements de fenêtre, volets) <u>Structure :</u> • Assurer la pérennité structurelle de l'édifice après diagnostic et recherches de l'origine des désordres <u>Bâtiment fond de parcelle :</u> • La galerie existante partiellement sera à restaurer. • Les revêtements muraux et sol doivent être restaurés. • Mettre aux normes de tous les réseaux secs et humides. • Restaurer l'ensemble des menuiseries intérieures (escalier / charpente / plancher ...) • Résorber les infiltrations d'eau et la présence d'humidité
EMPRISE BATIE	<u>Bâtiment dans cour</u> • Pour des raisons d'habitabilité, ce bâtiment devra être démoli afin de recréer une cour et d'apporter plus de qualité aux logements situés en fond de parcelle et sur rue
AUTRE	- Restaurer l'ensemble des menuiseries intérieures (escalier / charpente / plancher ...) - Les revêtements muraux et sol doivent être restaurés. - Mettre aux normes de tous les réseaux secs et humides. - Résorber les infiltrations d'eau et la présence d'humidité - Prévision de travaux selon les conclusions des diagnostics sur la présence d'éléments dangereux (amiante / plomb / termite ...)

PARTIES A USAGE PRIVATIF

Reconfiguration et/ou rénovation des logements dans le respect des critères du décret du 29 juillet 2023-695 et du règlement sanitaire départemental (RSD) :

Généralités

- Rénover les logements : remplacer les éléments sanitaires et cuisine de chaque logement, permettant un usage normal et confortable pour les occupants. Refaire les revêtements muraux et sol de tous les logements.
- Mettre aux normes les différents réseaux, installer la ventilation dans les logements, les travaux à faire peuvent nécessiter des diagnostics.
- L'isolation sera faite par l'intérieur côté rue et côté cour.
- Aboutir à la performance énergétique D minimum pour les logements.

Tout aménagement de la cave ou d'un sous-sol, aux fins d'habitation est interdite.

Il conviendra de respecter le RSD et toutes les conditions d'habitabilité telles que définies dans le Code de la Santé Publique (CSP) et dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux devront être exécutés dans un délai de **24 mois**, sauf délai spécifique fixé par l'enquête parcellaire, à compter de la notification de l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées relatif à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière.

L'ensemble des travaux devront faire l'objet d'un permis de construire, qu'ils portent sur les parties à usage collectif / communes ou privatives.

SIAB

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE REVITALISATION DU CENTRE VILLE DE PAU Déclaration d'utilité publique de travaux n°6

DONNÉES CADASTRALE	ADRESSE	PERIMETRE
CK 0227 & CK 0228	14-16 rue Monpezat	PSMV / OPAH-RU
Surface parcelle : 939 m ²	Pau	ACO : Sophie LACLAU



Immeuble en R+1+C situé dans le périmètre du PSVM. Situé dans l'ilot Carreau

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

Catégorie de l'immeuble :

Mixte

Statut de la propriété :

Copropriété (numéro RNIC : AD-7977879)

Nombre de niveaux :

2

Nature des locaux :

Mixte

Local/locaux en RDC :

Locaux commerciaux

Local/locaux en étages :

Logements

Local/ Etat général :

Dégradé

Occupation :

Occupé

Nombre de logements :

14

Surfaces habitables :

700 m² (selon données cadastrales)



Pau, le

Le Préfet,

Pour le Préfet,
et par délégation
Le Secrétaire Général,

Samuel GESRET

31 AOUT 2026

PLAN DE LOCALISATION



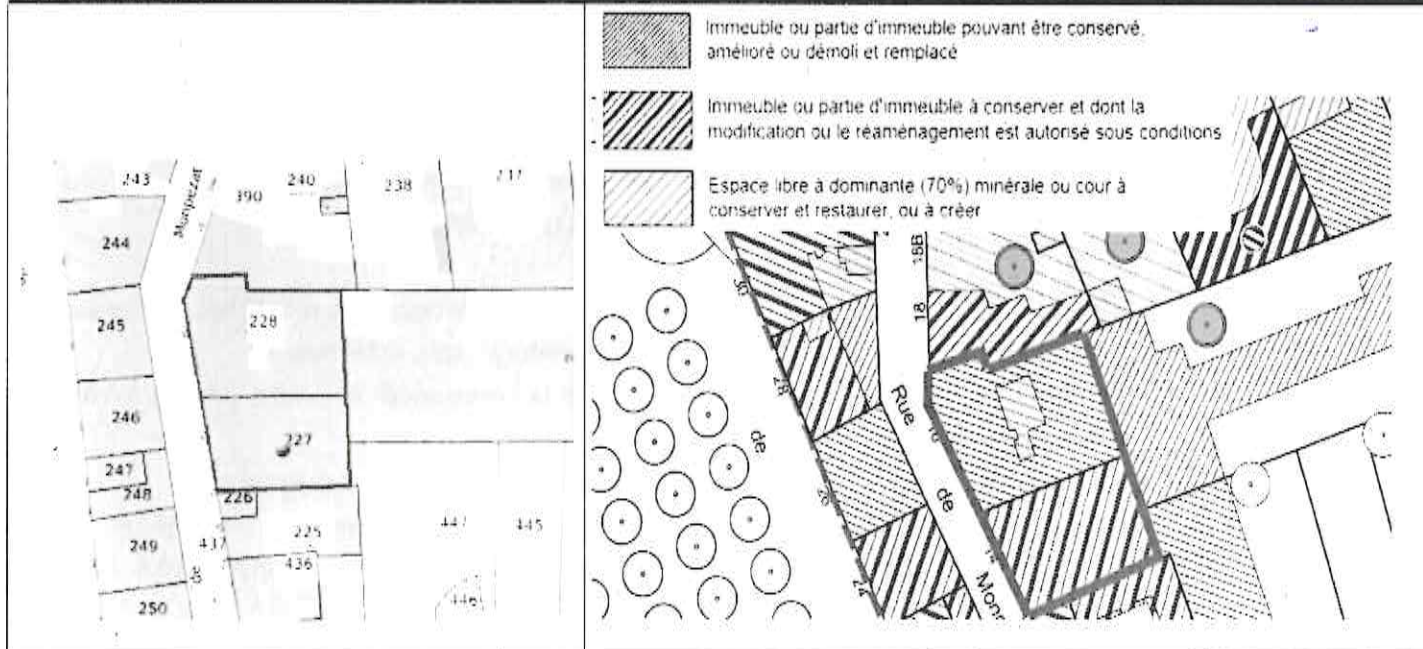
Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli et remplacé



Immeuble ou partie d'immeuble à conserver et dont la modification ou le réaménagement est autorisé sous conditions



Espace libre à dominante (70%) minérale ou cour à conserver et restaurer, ou à créer



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

PARTIES A USAGE COLLECTIF

ENVELOPPE	N°16 Structure : • Instabilité relevée au niveau des galeries béarnaises. • Des travaux devront être menés après diagnostics des causes : Restituer et conforter dans les règles de l'art des galeries béarnaises • Pièces dégradées (poutres, éléments porteurs...). • Contrôle des cheminées, chéneaux, descentes EP, noues, rives, ouvertures de toit. • Révision ou réfection à prévoir selon l'état constaté. • Des travaux devront être menés après diagnostics si des désordres sont repérés Humidité et infiltration : • Cibler les causes et résorber la sur humidité présente en RDC (local commercial) • Vérifier l'étanchéité des menuiseries. ⇒ Des travaux devront être menés après recherche et diagnostics Façade : Sans objet Nuisible : Ancienne présence de xylophage/termes : établir un diagnostic récent, vérifier la bonne tenue des bois attaqués, réparer les désordres causés, traiter régulièrement
EMPRISE BÂTIE	N°16/14 Rez-de-chaussée : • Actuellement occupé en totalité par une entreprise de peinture. • Recomposition du rez-de-chaussée sur cour dans le respect de la façade d'origine. • Absence de linteau au-dessus de l'ouverture de la porte située entre le hangar et le local commercial => résorber cette fragilité structurelle <u>En cas d'évolution ou de cessation de l'activité, prévoir la démolition du hangar en fond de cour pour :</u> • Créer un espace aéré et végétalisé, accessible aux occupants. • Améliorer la qualité de vie des logements, notamment au 1er étage. • Apporter plus de lumière naturelle et de ventilation aux logements. • Restaurer la composition d'origine de la façade arrière, les galeries ...
AUTRE	• Restauration des menuiseries intérieures si nécessaire (escaliers, planchers, charpente...). • Raftaichissement des parties communes (peintures, sols, éclairage...). • Travaux à prévoir suite aux diagnostics de la copropriété (amiante, plomb, termites, nuisibles – blattes, etc.) • Travaux préventif et curatif à prévoir selon les conclusions des diagnostics • Mise aux normes des réseaux (électricité, plomberie, assainissement) obligatoire. • La couverture neuve devra être régularisée. (jouées des lucarnes non achevées + velux créés sans autorisation...)

PARTIES A USAGE PRIVATIF

Étages (logements)

- Réalisation de diagnostics ciblés dans chaque logement :
- Diagnostic électricité,
- Etat parasitaire (termites),
- Diagnostic de performance énergétique (DPE).
- Diagnostic des éléments dangereux (amiantes, plomb, termites...)
- Réaliser les travaux préventifs et curatifs selon les conclusions des diagnostics réglementaires.

Réhabilitation ou reconfiguration légère des logements dans le respect :

- Du décret n°2023-695 du 29 juillet 2023,
- Du règlement sanitaire départemental.
- De la loi climat et résilience.

Distribution intérieure conforme à la typologie architecturale de l'immeuble.

- Installer la ventilation dans les logements, assurer l'isolation phonique et thermique (respect de la loi en vigueur) et entreprendre tout autre aménagement lié au confort des futurs occupants.
- Remettre en état ou créer des cuisines et des sanitaires intérieurs et propre à chaque logement, permettant un usage confortable pour les occupants.

Tout aménagement de la cave ou d'un sous-sol, aux fins d'habitation est interdite.

Il conviendra de respecter le RSD et toutes les conditions d'habitabilité telles que définies dans le Code de la Santé Publique (CSP) et dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux devront être exécutés dans un délai de **24 mois**, sauf délai spécifique fixé par l'enquête parcellaire, à compter de la notification de l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées relatif à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière.

L'ensemble des travaux devront faire l'objet d'un permis de construire, qu'ils portent sur les parties à usage collectif / communes ou privatives.

