

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

de la séance du 21 Mai 2019

L'an deux mille dix-neuf et le 21 Mai à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Jurançon, régulièrement convoqué par convocation adressée le 14 mai 2019 et affichée le même jour, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Michel Bernos, Maire.

Présents :	Mesdames SABROU, MARSAA DUCOLONER, EL HADRIOUI, CASENAVE, BONELLI, DUPARCQ, DUFAU, TIZON Messieurs BERNOS, MALO, LOUSTAU, TISNE, REYROLLE, LAPLOUBLE LAPLACE, BARTHELME, COLERA, HAMELIN, DEARY, BARNEIX
Absents avec pouvoirs :	J. MANUEL (pouvoir à Monsieur le Maire) B. DURROTY (pouvoir à G. REYROLLE) M. BURGIO (pouvoir à Ch. SABROU) M. DELALANDE (pouvoir à S. MALO) F. JUNGAS (pouvoir à H. COLERA) S. CANTOUNAT (pouvoir à R. LOUSTAU) E. DESCOUBES (pouvoir à L. DEARY)
Absents excusés :	M. HERNANDEZ I. BERCAIRE C. CARRAZ SANSOUS
Secrétaire :	Hervé COLERA

ORDRE DU JOUR

- 1. Avis de la commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées le 28 mars 2017**
- 2. Acquisition route privée de Total E&P France – cession partie du chemin de Ségure (régularisation foncière suite à arrêt des activités de Total E&P France et en vue de la restitution des terrains)**
- 3. Construction et entretien d'un refuge animalier : transfert de compétence à la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées**
- 4. Fusion entre l'Office Paloïs de l'Habitat et la société Béarnaise Habitat**

1. Avis de la Commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées le 28 mars 2017

Rapporteur : Serge MALO

Il est procédé à la diffusion du support visuel (film) réalisé par la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées sur le PLUi.

Suite à la délibération du conseil communautaire en date du 16 mars 2017 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) et défini les modalités de la concertation, le projet a été élaboré en coconstruction avec les 31 Communes, avec la participation des citoyens et des acteurs du territoire et en relation avec notamment l'État, le Syndicat mixte du Grand Pau, la Chambre d'Agriculture.

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables intercommunal (PADDi), conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, notre conseil municipal, comme celui de l'ensemble des communes membres de la CAPBP, a tenu un débat sur les orientations générales de ce document, formalisé par la délibération n°2018-07 du 27 février 2018 et le relevé de débat et propositions y étant annexé. Le conseil communautaire a également tenu un débat sur les orientations du PADDi tenant compte des observations des communes lors de sa séance du 31 mai 2018.

S'en est suivie la phase d'écriture de l'ensemble des pièces réglementaires, aboutissant à la constitution du projet de PLUi. Celui-ci a été arrêté par le conseil communautaire lors de sa séance du 28 mars 2019.

L'élaboration du projet de PLUi de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées a été guidée par :

- les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable intercommunal ;
- des dispositions réglementaires et spatiales de rang supérieur.

Durant ces dernières années, le rôle et le contenu du document d'urbanisme ont évolué de façon significative à travers plusieurs textes législatifs et réglementaires qui ont notamment mis en exergue la nécessaire préservation des espaces naturels et agricoles et la lutte contre l'artificialisation des sols.

Le projet de PLUi de la CAPBP est constitué des documents suivants :

- Un rapport de présentation qui comporte un diagnostic, un état initial de l'environnement, une justification des choix ainsi qu'une évaluation environnementale ;
- Un projet d'aménagement et de développement durable intercommunal ;
- Un règlement qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles (OAP) ;
- Des annexes.

Le projet de PLUi arrêté s'appuie sur les caractéristiques majeures du territoire qui ont fondé les choix de la CAPBP pour les dix ans à venir.

Le territoire palois apparaît dans ses tendances démographiques, sa structure socio-économique et ses dynamiques territoriales semblable aux villes de rang et de situation semblables. Son caractère de ville intermédiaire située hors des zones d'influence métropolitaines lui impose de créer les conditions de son propre développement. Il peut et

doit pour cela s'appuyer sur ce qui semble être la véritable originalité du territoire : ses qualités paysagère, environnementale et patrimoniale et la complémentarité entre zones urbaines et zones rurales.

Le projet de territoire est fondé sur ce double constat. Il fait du mode d'occupation des sols et de l'optimisation de sa richesse et de ses spécificités, une politique territoriale en soi.

En outre, le projet cherche à renforcer la cohésion du territoire en valorisant et rendant perceptibles les identités rurales et urbaines et en favorisant les échanges entre elles. S'appuyant sur le cadre de vie et le caractère endogène de son développement, il favorise le maintien et le développement des populations et des entreprises en considérant des dynamiques de flux, de parcours et permettant l'accès à un bon niveau d'équipement pour tous les habitants.

Enfin, le projet de territoire appréhende toutes ses actions comme des leviers en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique et pour la transition énergétique.

Des orientations majeures sont déclinées à travers les différentes pièces du projet de PLUi de l'agglomération paloise.

Rationaliser les modes d'occupation et d'utilisation des sols

La richesse paysagère, environnementale et agricole du territoire font l'originalité de ce territoire. Ses composantes urbaines et rurales en font sa richesse.

Le projet a voulu consacrer cette originalité et valoriser ces richesses :

- en lui donnant un caractère prioritaire dans l'approche et la structuration du PADDi : la rationalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols n'est plus une résultante mais un parti pris.
- en réduisant l'ouverture à tout projet de développement au strict besoin identifié : les surfaces ouvertes à l'urbanisation n'excéderont pas les besoins.
- en distribuant et organisant les droits à construire de façon à permettre de renforcer la caractère urbain du cœur de pays et prioritairement de son centre d'agglomération (rayonnement des équipements, biens et services, densités, compacité, intensités, résorption de la vacance, reconversion des friches, développements d'activités tertiaires supérieures, transports collectifs, architectures contemporaines..) mais aussi à renforcer le caractère rural des secteurs périurbains (regroupement autour d'une masse de population permettant maintien, mutualisation et développement d'une offre de proximité et de quotidienneté, valorisation du patrimoine vernaculaire, développement de l'agriculture, protection des paysages, connexion à la fibre...).
- en posant l'idée d'une « infrastructure verte » composée de ses trames vertes et bleues, de ses grands paysages, de ses massifs boisés. Cette notion d'infrastructure verte permet de considérer ces espaces non plus comme des vides, supports potentiels de développement ou espaces résiduels du développement, mais constituent en soi un équipement du territoire, à préserver, valoriser, intensifier.
- en fixant un nouveau modèle de développement cherchant à la fois à optimiser la rente foncière pour ses caractéristiques propres (agronomiques, situationnelles...) ou pour son niveau d'équipement, et à rendre dérogatoire toutes nouvelles formes d'extension et d'artificialisation. Les besoins seront prioritairement pourvus en centralité, à défaut en franges, selon des opérations d'intensification ou de renouvellement, et à défaut seront excentrés dans des secteurs identifiés (Zones d'Aménagement Commercial, Zones d'Activités Économiques, Hameaux).

Fonder le projet de territoire autour de valeurs de cohésion, de dynamisme et de durabilité

Le projet a ensuite cherché à valoriser cette richesse territoriale en renforçant identité et complémentarité :

- les contours des composantes urbaines et rurales sont rendues lisibles et qualitatives. Les entrées d'agglomération sont renouvelées dans leur morphologie, dans les formes

et paysages urbains, dans les fonctions et occupations des sols. Les lisières sont identifiées et permettent des transitions douces.

- le caractère rural des campagnes est valorisé par des interventions sur le patrimoine vernaculaire et ses possibilités de valorisation/reconversion, le développement d'une agriculture prenant en compte les typologies des différents secteurs agricoles (Plaine du Pont Long, Coteaux de l'Entre deux Gaves, Plaine du Gave de Pau, Vallée de l'Ousse, Coteaux Ouest), le développement de réseaux de mobilités douces.
- le renouvellement dans le périurbain/rural est rendu possible grâce à une offre de logements locatifs à l'échelle des secteurs périurbains

S'appuyant sur le caractère endogène de son développement, le projet a cherché à répondre à tous les segments du parcours de vie des habitants et des entreprises :

- il donne des orientations notamment pour favoriser l'accueil des jeunes et des populations seniors,
- au niveau économique, fort du regain du dynamisme économique du territoire, le projet promeut le développement des activités économiques dans les secteurs les plus attractifs notamment en frange nord du cœur de pays concomitamment et de manière complémentaire au réinvestissement des friches dans les zones d'activités économiques existantes.
- au niveau des équipements commerciaux, une priorité est donnée à la revitalisation des commerces situés dans les centralités.

Un projet de territoire pour répondre aux besoins de la population

Afin de répondre aux besoins en logements à horizon 2030 et selon les projections démographiques, le Schéma de Cohérence Territoriale a fixé une production annuelle à 1 100 logements sur l'agglomération paloise, soit 11 000 logements sur une période de 10 ans (2020- 2030).

Au sein du cœur de Pays, la priorité est donnée au centre d'Agglomération.

Sur le reste de l'agglomération, 5 communes ont des objectifs de production majorés par rapport aux autres communes :

- Gan, considérée comme "polarité majeure" (commune qui doit jouer un rôle important pour les bassins de vie périphériques) ;
- Artiguelouve, Denguin, Laroïn et Poey de Lescar, définies comme "polarité intermédiaire".

Plusieurs principes ont guidé la construction du modèle de développement dans le but d'optimiser la ressource foncière :

- optimiser les potentiels de constructibilité dans le centre d'agglomération ;
- densifier le reste du Cœur de Pays afin d'atteindre une production de 8 900 logements (dont 1 500 logements vacants à remettre sur le marché) ;
- dans les secteurs périurbains : densifier le tissu urbain existant et ouvrir à l'urbanisation en épaississement de ce tissu urbain si l'objectif de production de logements sur 2020-2030 n'est pas réalisable.

Des efforts manifestes pour réduire l'artificialisation du territoire

Conformément aux dispositions légales et aux orientations portées dans le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT), pour mener à bien son projet de territoire, la CAPBP a fixé des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Sur les 10 dernières années (2005-2015), la consommation foncière sur la CAPBP est estimée à environ 70 ha / an. L'habitat est le principal secteur consommateur d'espaces agricoles et naturels entre 1998 et 2015, il représente 69% de l'artificialisation. Cette

artificialisation des terres s'est notamment faite au détriment des espaces agricoles (plaine du Pont Long, frange des espaces urbains, coteaux...).

Avec le projet de PLUi, environ 1 300 ha de foncier sont reclassés en zone naturelle ou agricole par rapport aux PLU communaux en vigueur et on permet une baisse de 50 % de la surface dotée de droits à construire du logement dans l'agglomération.

Tout au long de la démarche d'élaboration du dossier, le PLUi a fait l'objet d'une concertation décrite dans le bilan de la concertation en annexe de la délibération du conseil communautaire du 28 mars 2019.

S'ouvre désormais la phase de consultation officielle de l'ensemble des personnes publiques associées et organismes concernés, appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur le projet du PLUi arrêté, dans un délai maximal de 3 mois. Durant cette même période, les communes membres de la CAPBP sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur le projet de PLUi, conformément aux dispositions des articles L153-15 et R153-5 du code de l'urbanisme.

La présente délibération vise à formaliser les observations qu'émet la commune sur le projet de PLUi arrêté et à exprimer un avis sur ce projet.

Dans le suivi continu et la participation à l'élaboration du PLUi, la commission urbanisme a été notamment et spécifiquement sollicitée aux dates suivantes :

- 27 octobre 2017 : présentation des éléments de diagnostic, état des lieux du territoire,
- 20 février 2018 : préparation du débat en conseil municipal sur le projet de PADDi,
- 5 septembre 2018 : présentation après restitution des cahiers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- 25 janvier 2019 : présentation du projet de zonages,
- 4 avril 2019 : présentation du projet de règlements,
- 13 mai 2019 : préparation du débat en conseil municipal sur le projet arrêté, présentation de la délibération du conseil communautaire et de l'avis de la commune

Dans ce cadre et contexte, la ville de Jurançon considère que les orientations et outils proposés dans le projet de PLUi arrêté sont adaptés au développement de son territoire.

Il est effectivement constaté que les remarques formulées par la commune durant l'élaboration du PLUi, portant tant sur des sujets communautaires (entrée d'agglomération sud, Gave, habitat, centralités, etc.) que sur des enjeux plus locaux (friches médico-sociales, constructibilité en zone N et A, etc.), ont été traitées ou intégrées dans la démarche globale et/ou dans les pièces du document (OAP thématiques ou sectorielles, zonages, règlement).

La commune souligne cependant le fait que des sujets mériteront une attention particulière à court terme et pourraient justifier une prise en compte spécifique dans le corps du document à l'occasion d'une révision ou d'une modification.

La Route Nationale 134, sous l'autorité et maîtrise de l'Etat, est le principal axe routier du sud de l'agglomération, il structure les transports à l'échelle régionale, nationale et internationale. La configuration de l'axe, son devenir et tout éventuel réseau complémentaire, mis au regard des enjeux de circulation, de sécurité et de gestion des flux et des réseaux publics, ne sont pas directement interrogés dans le PLUi.

Bien entendu, il n'est pas de la vocation du PLUi que d'y répondre directement et de manière opérationnelle étant donné la nature de la maîtrise d'ouvrage et la complexité de la thématique. Cependant, ce débat est l'occasion de rappeler que les enjeux qui sont liés à la RN 134 devront être abordés de manière concertée et intégrée et devront pouvoir trouver

une réponse, in fine, sous la forme de l'établissement d'une orientation spécifique dans la planification.

Le PLUi met en exergue la volonté d'appuyer l'attractivité du territoire sur la richesse et la diversité des espaces naturels et agricoles et des paysages qui le composent. Le fait de les considérer comme un équipement à part entière du territoire constitue une réelle révolution dans la manière de penser le développement et l'aménagement du territoire communautaire.

Dans le projet de PLUi, la prise en compte des coteaux du Jurançonnais est transcrite dans les schémas de secteurs ouest, est et sud pour le volet orientations générales, mais également dans les zonages et les règlements pour ce qui est des applications directes dans l'exercice de l'autorisation du droit des sols. Ces traductions portent et réalisent autant l'exigence de rationalisation de la consommation des espaces que la prise en compte d'enjeux spécifiques liés à certaines activités (médico-social, anciens puits, agriculture, gestion des massifs forestiers, agrotourisme, etc.).

Si le PLUi revêt l'ambition de servir de socle à l'attractivité du territoire, il met clairement en évidence le potentiel touristique, agrotouristique, naturel mais également agricole de ces espaces de coteaux. De ce fait, il sera opportun d'approfondir les réflexions sur la mise en valeur de ces espaces, en soulignant plus fermement encore l'homogénéité des coteaux du sud de l'agglomération, au-delà des schémas de secteur proposés. Il pourra donc paraître judicieux de mettre en place une OAP thématique sur ces secteurs.

Le positionnement géographique de la commune (en carrefour Gave / vallées / coteaux, ou porte d'entrée du cœur d'agglomération), ou, à tout le moins, le potentiel touristique que véhiculent sa toponymie et le terroir qui y est directement associé, pourront / devront être utilement mis en exergue, en marque du territoire.

Le développement du sud de l'agglomération, partie du territoire dans laquelle Jurançon trouve son rôle particulier à la jonction des espaces et des communes, doit résolument faire l'objet d'une attention particulière et globalisée sous le prisme de la mise en valeur des paysages et des patrimoines (naturels, forestiers, agricoles et architecturaux).

Au terme de la phase de consultation des personnes publiques associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira à l'automne prochain l'enquête publique pour une durée de 30 jours consécutifs minimum.

Le projet de PLUi qui pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête, sera soumis pour approbation au conseil communautaire lors de sa séance prévue en fin d'année 2019, conformément aux dispositions de l'article L153-21 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'émettre un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées du 28 mars 2019.

Serge MALO : toutes les observations que nous avons formulées ont été prises en compte dans l'immédiat ou pour l'avenir dans le cadre d'une révision, modification ou dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Vraisemblablement il y aura très vite des modifications mises en route.

Je souhaite remercier le service urbanisme pour le temps consacré depuis 4 ans à l'élaboration de ce projet. Je crois que ce document mérite notre approbation.

Monsieur le Maire : Je remercie pour ma part Monsieur MALO et Monsieur POUILLY qui ont été moteur dans les commissions.

Nous avons une situation particulière dans notre commune. La philosophie de ce PLUi s'inscrit très largement dans le travail réalisé par nos prédécesseurs (la carte communale en 1982, le POS, le PLU en 2004). Nous sommes dans un continuum. Il y a un vrai consensus pour considérer que nous souhaitons conserver à cette commune, un espace vert et bleu particulièrement marqués. Même si nous sommes contraints par l'espace nous avons une forte constructibilité en zone intérieure de la rocade, et une zone plus agricole sur les coteaux. Nous sommes à ce niveau-là, particulièrement exemplaires. Nous sommes restés vigilants à défendre notre patrimoine agricole, mais également le patrimoine médico-social. Nous avons une situation particulière avec des espaces sur lesquels il y a une histoire médico-sociale, et sur lequel nous avons dû être vigilants pour maintenir un cadre.

Le seul bémol concerne la restructuration de notre logement social d'ici une quinzaine d'années.

Le débat fut plus simple dans notre commune, car nous savions déjà que nous avions besoin de stabilité en matière d'urbanisme.

Pierre HAMELIN : je me joins aux remerciements déjà formulés. Je voulais attirer notre attention sur le niveau d'exigence. Il faut prendre la mesure de la « révolution » que cela représente en matière d'urbanisme. Aujourd'hui, et pour les années à venir, il y a un cadre posé, des décisions prises et la traduction dans les faits. Cela va nous obliger dans les années à venir. Il faudra être fort car nous devons faire face à des propriétaires, des aspirants à la propriété foncière, des investisseurs privés, des promoteurs. Tout cela va s'inscrire dans une forme de rareté du foncier. Il est écrit « optimisation de la rente foncière ». Je vous invite à réfléchir à ce mot de « rente foncière ». Que veut dire optimisation ? C'est de l'optimisation sur la forme, de l'optimisation d'utilité publique collective ou de l'optimisation pour celui qui a la chance d'être déjà propriétaire ou qui peut se le permettre de le devenir dans un marché de l'immobilier ou tout laisse à penser qui va se valoriser pour certains et se dévaloriser pour d'autres ? Certains secteurs vont se dévaloriser avec des biens d'une grande banalité, et des secteurs de cœur de ville qui seront regardés à la loupe. Cela impose à la collectivité de regarder l'utilité publique des projets, même si c'est UN. Poser un immeuble, des mitoyennetés, même une maison individuelle, construire dans un fond de jardin, permettre un accès... tout cela va être au cœur du sujet. Il faudra être très fort pour le travailler, le tenir et pour l'expliquer.

Pour le prochain mandat, il faudra travailler avec les professionnels, les propriétaires, les services de la communauté d'agglomération, sur le plan théorique et technique.

Il y a une vraie question pour l'avenir à Jurançon, qui va pouvoir se permettre d'acheter, de construire ou d'habiter à Jurançon dans un contexte de rareté pareil ?

Michèle TIZON : Vous avez parlé de modifications à venir. Ces modifications ne vont-elles pas entacher ces beaux principes ?

Serge MALO : l'économie générale du Plan ne doit pas être touchée. Quand on va vers une révision, là c'est possible.

Monsieur le Maire : vous avez raison de souligner, dans la logique de modification, il peut y avoir un impact par la règle d'application des droits, ou par la modification.

Janine DUFAU : sur l'OAP de « Lieste » sur la RN 134 il est prévu un rond-point. Les habitants des coteaux s'inquiètent car au niveau du Rousset, c'est un problème pour sortir le matin. Si pour 70 logements on met un rond-point, on se préoccupe peu de toutes les voitures qui descendent des coteaux. Est-ce figé ?

Serge MALO : Ce n'est pas une organisation immédiate qui est à l'état de projet. Il faut savoir que l'Etat ne veut pas implanter et financer des ronds-points sur la route nationale. Ils seront faits là où c'est nécessaire.

Michèle TIZON : Pour moi c'est l'exemple qu'on a beau avoir de grands principes de trame, de continuité on va quand même « grignoter ».

Serge MALO : Ça rentre toujours dans notre souci des friches médico-sociales. Pour exemple l'ensoleillade est passée en zone N. On s'est battu pour essayer d'avoir une zone qui pourrait assurer une reconversion de ce site.

Monsieur le Maire : c'est une spécificité Jurançonnaise. Nous avons 5 ou 6 sites qui sont historiques et pour lesquels le risque de déqualification serait problématique.

L. DEARY : A titre d'information, le dernier comptage donne 20.000 véhicules/jour ouvré sur le tronçon Gan/Jurançon. C'est l'association BAP qui a réalisé cette étude qui évalue à 1 million le nombre d'heures par an perdues dans ces embouteillages.

S. MALO : le problème démarre au rond-point au nord de Gan. On a le même cas sur l'entrée Nord de l'agglomération. Nous avons attiré l'attention sur la RN car nous nous sommes trouvés face à des documents qui ne parlaient pas de la RN et des grands axes en général. Nous avons rappelé que ces grands axes existaient. Qu'ils avaient une capacité à recevoir un certain nombre de véhicules. Cela demande un autre traitement.

Michèle TIZON : Il est également noté qu'il y aurait un déménagement de la déchetterie.

Serge MALO : la CDA PBP travaille actuellement sur l'aménagement de ses déchetteries, et c'est vrai que celle de Jurançon est la plus exiguë, la moins praticable. Ils essaient de la remettre en état in situ, mais n'y arrivent pas. Ils ont envisagé de diviser cette déchetterie avec une partie dédiée aux déchets verts mais n'arrivent pas à acquérir du foncier. Ils sont donc revenus sur une idée assez ancienne de créer une déchetterie à l'entrée de Jurançon, sur la zone UY sur les terrains Pola et Aragnouet. L'emplacement réservé est noté sur le PLUi. Il serait par contre nécessaire de créer un rond-point.

Monsieur le Maire : il s'agirait là d'un projet végétalisé. La CDA PBP n'a pas abandonné le projet in situ.

Janine DUFAU : Je regrette que le Néez ne soit pas plus présent dans ce document.

Serge MALO : C'est un affluent du Gave de Pau et c'est donc la compétence du syndicat mixte.

Michèle TIZON : le Gave est très présent dans le PLUi, et c'est vrai que sur le Néez il n'y a rien alors qu'il concerne 2 communes.

Serge MALO : c'est un sujet global du Syndicat Mixte.

Janine DUFAU : Où sont situés les parkings relais ?

Serge MALO : il y a un emplacement réservé situé sur l'entrée ouest de l'agglomération. Ces parkings relais seront propriété du SMTU. La commune a pastillé une réserve foncière sur ces terrains-là.

Janine DUFAU : le SMTU avait des vues au niveau de la petite gare de Gan.

Serge MALO : il serait effectivement judicieux d'avoir une entrée sur la nationale. En fait l'entrée d'agglomération, c'est effectivement Jurançon, mais Gan est également entrée. Les parkings relais doivent être associés à une desserte par les bus ou par le multi modal.

Michèle TIZON : quelle sera la méthodologie ?

Serge MALO : nous allons émettre un avis sur le projet présenté. Puis les personnes publiques associées vont également prendre connaissance du projet. Au cours de l'été, nous allons être informés des dates de l'enquête publique. Je ne sais pas encore si un commissaire enquêteur sera affecté à la commune. Une fois l'enquête terminée, les observations des personnes publiques associées et le résultat de l'enquête seront pris en considération par un projet définitif qui sera validé.

La communication est sous la maîtrise de la CDA PBP. La commune relaiera les informations de la CDA PBP.

Entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix :

- **émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées du 28 mars 2019.**

2. Acquisition route privée de Total E&P France – cession partie du chemin de Ségure (régularisation foncière suite à l'arrêt des activités de Total E&P France et en vue de la restitution des terrains)

Rapporteur : Serge MALO

Dans les années 80, la S.N.P.A. a acquis des parcelles sur la commune de Laroin dans le but de créer une route d'accès au site dit « Saint-Faust 7-14-15-15BIS-MIN1D » localisé sur Laroin et Jurançon. L'emprise du site a nécessité de dévier l'ancien chemin rural dit de Ségure sur la propriété de TOTAL E&P FRANCE (TEPF) mais également sur celle de l'indivision DE MALHERBE, soit les parcelles section BI n°269p et section BE n°2p. Cette déviation a fait l'objet d'une convention d'occupation signée le 7 mai 1993 entre Elf Aquitaine Production et la commune de Jurançon.

TEPF ayant cessé son activité, le site « Saint-Faust 7-14-15-15BIS-MIN1D » étant en cours de réhabilitation, la société entend restituer bientôt les terrains occupés à leurs propriétaires. TEPF propose le maintien de la route en place sur Jurançon ainsi que sa portion sur Laroin (à ce propos, délibération du conseil municipal de Laroin n°09042019-1 du 09/04/2019). TEPF propose de céder à la commune de Jurançon l'emprise de la route, ainsi que mentionnée dans le plan établi par le géomètre Claude VIGNASSE en date du 07/12/2018 « régularisation emprise route – projet de cession », à l'euro symbolique. De la même manière, la succession DE MALHERBE échangerait la portion de route traversant sa propriété contre la partie de l'ancien chemin de Ségure qui se trouve aujourd'hui au milieu de l'unité foncière, dans l'ancien site minier « Saint-Faust 7-14-15-15BIS-MIN1D ».

TEPF confirme prendre les frais de l'ensemble de cette opération à sa charge, géomètre et notaire compris, cet aménagement ayant été réalisé à l'origine pour satisfaire les besoins de l'exploitation minière de ces puits.

Il est également important de considérer que l'ancienne emprise du chemin rural de Ségure n'est visible que sur les plans cadastraux et non plus sur le terrain. L'opération devra donc permettre de mettre le cadastre en concordance avec la réalité du terrain.

Cet échange de terrain doit permettre de conserver la route existante, en bon état, qui fut aménagée par l'exploitant en lui garantissant toutes les caractéristiques d'une voie publique.

Les acquisitions et échanges fonciers rendus nécessaires par l'opération sont détaillés comme suit :

- acquisition de 3a 13ca extraits de la parcelle section BI n°266p, appartenant à TEPF et constituant terrain d'assiette de la nouvelle emprise
- échange de 4a 78ca correspondants aux terrains d'assiette de l'ancienne emprise publique du chemin de Ségure sur les sections BE et BI (domaine privé de la commune) – contre – 1a 49 ca (extraits de BI 269p.) et 14a 24ca (extraits de BE 2p.) appartenant à la succession DE MALHERBE et constituant l'emprise nouvelle.

Les clôtures existantes restent intégralement propriété de la succession DE MALHERBE, y compris les parties en surplomb du domaine public. Leur entretien est de fait à la charge de la succession DE MALHERBE.

Il est également noté que les terrains ainsi acquis seront versés au domaine public de la commune.

Il sera donc proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le principe d'acquisition à l'euro symbolique et d'échange en vue de la régularisation foncière de l'emprise du chemin de Ségure suite à l'arrêt des activités de TEPF sur le puits « Saint-Faust 7-14-15-15BIS-MIN1D »,
- d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités nécessaires à cette opération.

Entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix :

- **approuve le principe d'acquisition à l'euro symbolique et d'échange en vue de la régularisation foncière de l'emprise du chemin de Ségure suite à l'arrêt des activités de TEPF sur le puits « Saint-Faust 7-14-15-15BIS-MIN1D »,**
- **et autorise Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités nécessaires à cette opération.**

3. Construction et entretien d'un refuge animalier : transfert de compétence à la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées

Rapporteur : Monsieur le Maire

Jusqu'en 2015, la SPA Béarn assurait sur le site de Morlaas Berlanne, 2 missions : la prise en charge des animaux errants (mission fourrière) et la prise en charge des animaux abandonnés (mission refuge).

Pour les animaux errants, suite à la fermeture de ce site pour des raisons d'insalubrité et de dangerosité et dans la mesure où il incombe aux maires d'assurer uniquement la prise en charge des animaux divagants (article L. 211-24 du Code rural), un contrat de prestation de service a été conclu, et ce, à l'échelle intercommunale, la mission étant transférée à la Communauté d'agglomération dès sa création.

En revanche, pour les animaux abandonnés, il n'existe plus de refuge sur notre territoire. Les refuges les plus proches sont situés sur TARBES (à 40 km) et SAINT PIERRE DU MONT (à 70 km dans les Landes). Certaines de ces structures sont vétustes et font face actuellement à des situations de surpopulation pour répondre à la demande. Il est donc à craindre à court et moyen terme des problématiques sanitaires telles que celles connues sur la structure de MORLAAS.

C'est pourquoi, il est proposé la reconstruction d'un refuge sur l'ancien site de la SPA BEARN sur une surface de 5 900 m² d'une capacité de 74 chiens et au moins 30 chats. Conformément à l'article L. 214-6 du Code rural, la gestion de cet établissement à but non lucratif sera confiée à une fondation ou une association de protection animale. Elle accueillera les animaux provenant de la fourrière à l'issue du délai légal de garde (8 jours) ou ceux donnés par leurs propriétaires.

Le coût estimé de ce projet s'élève à 1,5 M€.

Le portage de ce projet par la Communauté d'agglomération suppose au préalable que ses

communes membres lui transfèrent une nouvelle compétence facultative qui lui permettrait, en complément de la fourrière, de réaliser le nouveau refuge.

Pour que le Préfet puisse prononcer le transfert de compétence par arrêté, le projet doit avoir recueilli l'accord des deux tiers au moins des conseils municipaux des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, ou de la moitié au moins des conseils municipaux des communes représentant les deux tiers de la population.

Conformément à l'article L. 5211-17 du CGCT, le conseil municipal dispose d'un délai de trois mois, à compter de la notification à la Commune de la délibération du conseil communautaire, pour se prononcer sur le transfert proposé. A défaut de délibération dans ce délai, sa décision est réputée favorable.

Le terrain appartenant à la Ville de Pau sur lequel serait installé le refuge étant déjà affecté à une telle activité, il sera gratuitement mis à disposition de la Communauté d'agglomération.

Il appartient au Conseil Municipal :

- d'approuver le transfert à la Communauté d'agglomération de la compétence facultative suivante :
«Construction et entretien d'un refuge tel que défini à l'article L. 214-6 du Code rural» ;
- et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à ce transfert.

Entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix :

- approuve le transfert à la Communauté d'agglomération de la compétence facultative suivante :
«Construction et entretien d'un refuge tel que défini à l'article L. 214-6 du Code rural» ;
et autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à ce transfert.

4. Fusion entre l'Office Palois de l'Habitat et la société Béarnaise Habitat

Rapporteur : Serge MALO

- Le contexte

Deux lois impactant les organismes de logement social, la loi de finances 2018 et la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN » sont à l'origine du rapprochement de l'OPH et de la Béarnaise Habitat.

Les mesures d'ordre financier inscrites notamment à l'article 126 de la loi de finances 2018 (baisse des Aides Personnalisées au Logement, réduction des loyers, hausse de la TVA) ont impacté lourdement les recettes des organismes sociaux et leur capacité d'autofinancement. Courant 2018, il résultait des travaux parlementaires du projet de loi ELAN alors en discussion une volonté de restructurer le tissu des organismes de logement social dans une logique de regroupement.

Dès lors, les parties prenantes ont acté dans leurs instances le principe du rapprochement.

Par délibérations respectives des 29 mars et 11 juin 2018, la SEM Béarnaise Habitat et l'Office Palois de l'Habitat ont acté le principe de la fusion.

Parallèlement, le projet de territoire, qu'il soit porté à l'échelle du Pays de Béarn, de la communauté d'agglomération ou de la Ville de Pau, donne une place importante au logement social et l'aménagement.

Ainsi, par délibération en date du 27 septembre 2018, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées et par délibération du 24 septembre 2018, le Conseil Municipal de la ville de Pau a également acté le principe de fusion entre l'Office Palois de l'Habitat et la SEM Béarnaise Habitat.

- Les modalités juridiques de l'opération de fusion

La loi ELAN entrée en vigueur le 23 novembre 2018 engage la réforme du secteur HLM avec pour objectif de renforcer la capacité de production et de rénovation des logements sociaux, en améliorant l'efficacité de la gestion des bailleurs sociaux et en facilitant la restructuration de leur patrimoine. Elle oblige notamment la réorganisation des organismes de logement social en favorisant le regroupement des organismes de logements sociaux gérant moins de 12 000 logements.

Elle précise, par ailleurs, dans l'article L 484.1.2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) « qu'une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 12 000 logements sociaux appartient à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 ».

Cette obligation ne s'applique pas :

« Aux sociétés d'économie mixte dont le chiffre d'affaires moyen sur trois ans de l'ensemble de leurs activités et de celles des sociétés dans lesquelles elles détiennent des participations majoritaires, y compris celles ne relevant pas de leur agrément en application du même article L. 481-1, est supérieur à 40 millions d'euros ; »

Par ailleurs, cette loi a modifié l'article L 411.2.1 du CCH en autorisant désormais le transfert de patrimoine d'un OPH par voie de fusion avec un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou une SEM de construction et de gestion de logements sociaux :

« Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1. »

« La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes. »

Dans ce cadre législatif renouvelé, les deux organismes de logements sociaux ont mené les études juridiques et financières requises en vue d'élaborer un projet de traité de fusion.

Les Comités Sociaux et Economiques de la SEM Béarnaise Habitat et de l'OPH Office Palois de l'Habitat ont émis des avis en date respectivement du 30 avril et 10 avril 2019 sur le projet de traité de fusion.

- Les modalités financières

L'opération de fusion est établie sur la base des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, qui sont ou seront arrêtés et approuvés par délibération du Conseil d'administration de l'Office Palois Habitat du 15 mars 2019 et par délibération du 24 mai 2019 du Conseil d'Administration pour la SEM Béarnaise Habitat. Elle prendra effet au 1^{er} janvier 2019 par effet rétroactif.

Les conditions financières de l'opération sont exposées dans le projet de traité de fusion.

- les éléments de l'actif et de passif de l'Office Palois de l'Habitat ont été évalués respectivement à **135 971 700 € et 71 271 235 €** selon la méthode prévue à l'article L. 411-2-1 du CCH c'est-à-dire à leur valeur nette comptable.
- aux termes de ces opérations d'évaluation, l'actif net apporté par l'Office Palois de l'Habitat à la SEM Béarnaise Habitat s'élève à **64 502 556€** (tenant compte d'une provision non comptabilisée de 197 910€).
- en contrepartie de cet actif net apporté, il serait attribué à la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées **7 090 actions** d'une valeur nominale de **100€** correspondant pour la SEM Béarnaise Habitat à une augmentation de

son capital de 709 000 € et une prime de fusion de 63 793 556 € qui sera inscrite au passif de la SEM Béarnaise Habitat.

- du fait de cette opération, la répartition du capital social de la SEM Béarnaise Habitat serait après fusion, la suivante :

SEM	Avant fusion		Après fusion	
	Nombre d'actions	Répartition capital en %	Actions	Répartition capital en %
Ville de Pau	5 817	58,17%	5 817	34,04%
Commune de Jurançon	50	0,50%	50	0,29%
Commune d'Arthez-de-Béarn	4	0,04%	4	0,02%
Commune de Pontacq	5	0,05%	5	0,03%
Commune de Lagor	10	0,10%	10	0,06%
Communauté d'agglo Pau Béarn Pyrénées			7 090	41,49%
Collectivités locales	5 886	58,86%	12 976	75,93%
CAF	2 050	20,50%	2 050	12,00%
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes	567	5,67%	567	3,32%
Alliance territoire	540	5,40%	540	3,16%
CCI	402	4,02%	402	2,35%
Fédération du bâtiment et des travaux publics	210	2,10%	210	1,23%
ADAPEI	160	1,60%	160	0,94%
TOTAL	100	1,00%	100	0,59%
SAFRAN HELICOPTER ENGINES	50	0,50%	50	0,29%
ETS MOREAU	10	0,10%	10	0,06%
ECUREUIL	10	0,10%	10	0,06%
MEDEF	10	0,10%	10	0,06%
CHAMBRE DES METIERS	5	0,05%	5	0,03%
			0	0,00%
Autres Actionnaires	4 114	41,14%	4 114	24,07%
TOTAL	10 000	100,00%	17 090	100,00%

La réalisation de cette opération, qui devra intervenir impérativement avant le 31 décembre 2019, serait soumise aux conditions suspensives suivantes :

- approbation du projet de fusion par la Communauté Pau Béarn Pyrénées et par les collectivités publiques actionnaires ;
- approbation du projet de fusion par les conseils d'administration de l'OPH Office Palois de l'Habitat et de la SEM Béarnaise Habitat ;
- approbation du projet de fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la SEM Béarnaise Habitat ;
- arrêté préfectoral après avis du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Il est donc proposé au Conseil Municipal, sur le fondement du rapport développé ci-dessus :

- d'approuver le projet de traité de fusion présenté organisant par voie de fusion le transfert à titre universel du patrimoine de l'Office Palois de l'Habitat vers la SEM

Béarnaise Habitat, aux conditions figurant dans le projet de traité de fusion et prévues à l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, tel qu'annexé à la présente délibération ;

- d'approuver le projet d'augmentation de capital de la SEM Béarnaise Habitat subséquent à l'opération de fusion, lequel capital serait porté d'un million d'euros (1 000 000 €) à un million sept cent neuf mille euros (1 709 000 €) par l'émission de 7 090 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale assorties d'une prime de fusion de 63 793 556 €
- d'approuver le projet des statuts modifiés de la SEM Béarnaise Habitat ;
- de prendre acte de la dénomination sociale de la nouvelle entité : « PAU BEARN HABITAT ».
- d'autoriser le représentant permanent de la Ville de Jurançon au conseil d'administration de la SEM Béarnaise Habitat d'arrêter le projet de traité de fusion ;
- d'autoriser le représentant de la Ville de Jurançon à l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Béarnaise Habitat en date du 24 mai 2019 à approuver le projet de traité de fusion et les opérations subséquentes à ladite fusion, à savoir l'augmentation de capital et les modifications statutaires de la SEM Béarnaise Habitat ;
- d'autoriser M. le Président de la Béarnaise Habitat à prendre tout acte utile à la mise en œuvre de cette délibération.

Monsieur le Maire : sur le territoire de l'agglomération, c'est une fusion qui a du sens.

Pierre HAMELIN : Je souhaite restituer les propos tenus lors d'une conférence exceptionnelle. Des propos un peu étonnants ont été tenus par le représentant de la Ville de Pau « on considère que le projet a été mal préparé ». 18 mois de travail pour entendre cela. Je n'ai toujours pas compris pourquoi. Cela dit, c'était sur fond de dilution de la position de la Ville de Pau dans ce vaste ensemble.

Nous sommes actionnaires minoritaires. C'est la seule commune dans l'agglomération hors Pau à faire partie du Conseil d'Administration. C'est à souligner.

La réponse apportée par un technicien est : cette fusion on la fait car on y est obligés.

Il s'agit là de la création d'un groupe important (9.000 logements point de départ). J'ai été choqué.

Pour Jurançon, et pour la prochaine mandature, il y a des exigences à avoir en tant qu'actionnaire minoritaire. Je vous propose qu'on exprime cette exigence. Symboliquement et par principe, cet acte de vote peut être accompagné d'une convention d'objectifs et de moyens à passer avec ce nouvel organisme. Jurançon aura une exigence par rapport à ce qui existe mais aussi par rapport à ce qu'il y a à faire. C'est ce que je voulais vous proposer.

Monsieur le Maire : La délibération sera donc complétée en ce sens.

Robert LOUSTAU : Le financement de clubs professionnels n'apparaît plus. Le rôle des clubs professionnels est de faire de l'animation ce qui était prévu par le biais des contrats d'agglomération. J'espère qu'on ne verra pas arriver de demande de subvention car ce n'est pas le rôle de la béarnaise que de financer des clubs professionnels. L'argent doit servir à la rénovation et à l'entretien des logements.

Entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix :

- **approuve le projet de traité de fusion organisant par voie de fusion le transfert à titre universel du patrimoine de l'Office Palois de l'Habitat vers la SEM Béarnaise Habitat, aux conditions figurant dans le projet de traité de fusion et prévues à l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, tel qu'annexé à la présente délibération ;**
- **approuve le projet d'augmentation de capital de la SEM Béarnaise Habitat subséquent à l'opération de fusion, lequel capital serait porté d'un million d'euros (1 000 000 €) à un million sept cent neuf mille euros (1 709 000 €) par l'émission de 7 090 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale assorties d'une prime de fusion de 63 793 556 € ;**
- **approuve le projet des statuts modifiés de la SEM Béarnaise Habitat ;**
- **prend acte de la dénomination sociale de la nouvelle entité : « PAU BEARN HABITAT ».**
- **autorise le représentant permanent de la Ville de Jurançon au conseil d'administration de la SEM Béarnaise Habitat d'arrêter le projet de traité de fusion ;**
- **autorise le représentant de la Ville de Jurançon à l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Béarnaise Habitat en date du 24 mai 2019 à approuver le projet de traité de fusion et les opérations subséquentes à ladite fusion, à savoir l'augmentation de capital et les modifications statutaires de la SEM Béarnaise Habitat ;**
- **autorise M. le Président de la Béarnaise Habitat à prendre tout acte utile à la mise en œuvre de cette délibération.**

Le Conseil Municipal souhaite symboliquement et par principe, que cette délibération s'accompagne d'une exigence d'objectifs et de moyens, qui se traduirait par une convention à passer avec la nouvelle entité.

QUESTIONS DIVERSES

Janine DUFAU : Le feu situé Corps Franc Pommies est-il provisoire ?

Serge MALO : C'est un feu provisoire. Il a été installé pour faciliter la sortie du bus pendant les travaux.

Francis TISNE : Quel est votre avis sur la sécurisation du Corps Franc Pommies ?

Michèle TIZON : On ne peut pas le prendre en Vélo.

Francis TISNE : S'agissant d'un contresens on ne peut pas. Le cycliste doit mettre pied à terre. Le 28 mai, nous rencontrons l'association Pau à Vélo, je rappellerai qu'il s'agit là de voies communautaires. Nous souhaitons toutefois obtenir la même chose sur la voie d'en face pour les cyclistes.

Pierre HAMELIN : Cela va dans le bon sens, il serait bien de travailler sur la portion en amont et pourquoi pas sur la problématique du pont d'Espagne.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.