

BASTILLAC DEVELOPPEMENT
SCI au capital de 1000€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 911923969

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1 CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :
Courriels :
davy.saint-laurent@scalandes.leclerc
brice.saint-laurent@scalandes.leclerc
Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations de notre société, propriétaire de quatre bâtiments sis au 2 ter et quater chemin de Bastillac et loués à des activités de restauration.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Nous vous remercions de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

*** Notre site de Bastillac n'est absolument pas pris en compte dans le projet arrêté.**

En effet, il n'appartient pas au périmètre de l'EURO CAMPUS ni à aucun zonage préférentiel. Ce « vide réglementaire » condamne la pérennité de notre Drive et gèle tout projet sur nos terrains déjà viabilisés, pourtant insérés dans le tissu urbain dense de Tarbes.

***L'interdiction pure et simple des services commerciaux et des restaurants en dehors des centralités urbaines et cela quelque soit leur superficie (DOO page 43).** Sur ce point, précisons qu'on aurait pu penser qu'ils seraient concernés par le tableau page 48 du DOO en tant que commerces (page 81) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui exclut les services commerciaux et les restaurants qui se retrouvent donc interdits en dehors des centralités urbaines. Les restaurants exploités sur notre site de Bastillac sont donc, en l'état du document arrêté, purement et simplement condamnés. Pour les bâtiments vacants, le choix dans les activités envisageables serait considérablement limité.

Paraphe

DSL

Paraphe

BSL

*** L'interdiction pure et simple des cellules de moins de 300m² de surface de vente en dehors des centralités urbaine. En effet, le DAACL prohibe purement et simplement (page 49) :**

- l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m² dans les pôles périphériques.
- toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
- toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

- compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.
- empêchent tout remaniement mineur comme majeur et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;
- entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

*** Le monopole logistique de Bordères :** Le DOO (page 51) flèche la logistique exclusivement vers la ZAC de Bordères. Sans exception pour la réhabilitation des friches existantes, le SCoT interdit toute mutation intelligente de nos bâtiments actuels vers de la logistique urbaine de proximité.

Vu ce qui précède nous proposons :

- 1) **La reconnaissance d'un "Secteur de Recomposition Urbaine" :** Nous proposons que la zone comprise entre le 2 et le 2 quater chemin de Bastillac soit officiellement identifiée comme telle pour autoriser la transformation du site en pôle mixte (**Hôtellerie, Services, Drive modernisé**) et que dans ces secteurs, la mutation des surfaces de services (restauration) vers le commerce de détail soit facilitée, y compris pour des formats inférieurs à 300 m², afin de garantir la viabilité économique de la restructuration du bâti existant.
- 2) **La protection des acquis et mutation :** Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.
- 3) **Priorité aux "Dents Creuses" :** Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés (comme le nôtre au 2 bis) sont des **gisements prioritaires** de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.
- 4) **Exception Logistique :** Nous proposons que soit permise l'implantation d'activités logistiques en dehors de la ZAC de Bordères dès lors qu'il s'agit d'une **réhabilitation de friche ou d'un bâtiment existant**.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Davy SAINT LAURENT
Co-Gérant

Brice SAINT LAURENT
Co-Gérant

Signé par :

45DAA6C3F31C413...

Signé par :

7636571A22A241E...

CASSE CROUTE ET CIE IBOS
EURL au capital de 300000€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 484021613

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1
CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :
Courriels : brice.saint-laurent@scalandes.leclerc
Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, exploitante d'une sandwicherie située dans la galerie commerciale du Centre commercial Le Méridien à IBOS.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Je vous remercie de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de l'évolution de notre point de vente :** Le DOO ([page 43](#)) prévoit une localisation préférentielle des restaurants dans les centralités urbaines. On aurait pu penser que les restaurants seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui exclut les restaurants qui se retrouvent donc interdits en dehors des centralités urbaines et cela quelque soit leur taille. Notre exploitation est donc directement menacée par le SCOT envisagé car si son maintien est possible, elle ne pourra plus évoluer ce qui la condamne à terme.
- **Le gel de la relocation des petites cellules :** Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m2 dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour notre galerie marchande. Cette mesure condamne évidemment à très court terme l'ensemble de nos petites unités commerciales à une vacance forcée et irréversible. **Ces petites unités représentent à date 95% des cellules de notre galerie.**

Paraphe


- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui sont aujourd'hui déjà dépassées. Il exclut même certaines activités (comme le bricolage jardinage [page 48](#) les services commerciaux ou la restauration – [page 43](#)) alors même qu'elles sont déjà présentes et quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

En cas de « *construction, **renouvellement ou réutilisation*** » :

L'hypermarché situé dans notre Centre ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 9615 ;

Le magasin de sport existant dans notre galerie ne pourrait pas faire plus de 2000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 2119m² ;

Le magasin de bricolage situé dans notre zone serait purement et simplement condamné à changer d'activité en cas par exemple de changement d'enseigne et alors même qu'il se développe aujourd'hui sur 9997m² de surface de vente ;

Tous les restaurants de la zone dont notre sandwicherie seraient potentiellement condamnés.

Tous les services commerciaux de la zone seraient potentiellement condamnés.

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement ([page 49](#)) :
- toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
- toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

-compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.

-empêchent tout remaniement mineur comme majeur, comme nous avons pu en faire entre 2012 et 2014 notamment et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;

-entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage ([page 51](#)) une « recomposition » de notre zone vers d'autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu'en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d'autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être compromise. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l'existant, le SCoT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Notre pôle, qualifié aujourd'hui de « pôle principal existant » est un site mature qui nécessite un renouvellement continu. Il n'a pas vocation à être figé, mais doit être pilote de l'évolution commerciale du territoire. Limiter son évolution revient à :

- bloquer le pôle qui a le plus fort taux de fréquentation,
- fragiliser la centralité commerciale majeure,
- provoquer un report vers d'autres pôles hors agglomération (évasion commerciale).
- et créer des flux inutiles hors agglomération

- **Le monopole logistique de Bordères** : Le DOO ([page 51](#)) flèche la logistique exclusivement vers la ZAC de Bordères. Sans exception pour la réhabilitation des friches existantes, le SCoT interdit toute mutation intelligente de nos bâtiments actuels vers de la logistique urbaine de proximité.

Vu ce qui précède nous proposons :

1) la requalification d'Ibos en « Commune Satellite ».

En effet, les communes « satellites » sont définies comme « *disposant d'équipements et services propres à leur fonctionnement mais également d'équipements ou services complémentaires à la ville centre* » et comme ayant « *un rôle d'appui aux villes centres pour l'accueil résidentiel et l'accueil d'équipements et de services d'intérêt d'agglomération.* » Elles doivent « *conforter leur attractivité et rayonnement au sein de leurs bassins de vie élargi* » ([page 35](#)).

Ce sont donc les communes qui concentrent les services, équipements et commerces les plus importants avec une offre qui irradie le territoire au-delà de leur périmètre respectif. A ce titre, elles doivent satisfaire l'ensemble des besoins des habitants de l'Agglomération afin de limiter l'évasion commerciale vers des territoires voisins.

Le projet de SCoT classe actuellement la commune d'Ibos comme « Pôle Relais » ([page 36](#)) et non comme « commune satellite ». Or, une analyse objective de la morphologie urbaine et des fonctions exercées démontre que cette classification est inadaptée :

- **Une intégration morphologique à l'unité urbaine de Tarbes :** Contrairement aux autres pôles relais (comme Saint-Pé-de-Bigorre ou Salles-Adour), Ibos est en prise directe avec la ville-centre. Sa continuité urbaine et sa proximité immédiate l'intègrent de fait à la première couronne. Elle partage avec les communes satellites (Séméac, Aureilhan, Bordères) les mêmes problématiques de gestion des flux et d'étalement urbain.
- **La présence d'équipements de rayonnement supra-communal :** Le statut de « Pôle Relais » vise des communes structurant un bassin de vie local. Or, Ibos accueille des équipements dont le rayonnement dépasse largement cette échelle
- **Incohérence du traitement de la première couronne :** Maintenir Ibos en « Pôle Relais » crée une rupture d'équité territoriale. Alors que Séméac ou Aureilhan bénéficient du statut de satellite, Ibos — qui pèse d'un poids économique et culturel au moins équivalent — se voit reléguée à un échelon inférieur. Cette distinction arbitraire risque d'induire des politiques de l'habitat et d'équipement sous-dimensionnées par rapport aux besoins réels de ce secteur stratégique de l'Ouest Tarbais (DOO [page 37](#)).
- **Une vocation de développement résidentiel et de services :** En tant que pôle structurant de fait, elle doit pouvoir accompagner le développement de l'offre de logements et de services de proximité pour les salariés de la zone et les habitants, ce que le carcan trop étroit du « Pôle Relais » pourrait brider à terme. Par ailleurs, les communes satellites sont prioritaires pour les cadences de bus élevées, les pistes cyclables structurantes et l'amélioration des infrastructures routières de liaison. La desserte d'Ibos qui accueille notre site, qui est encore une fois le principal site commercial de l'agglomération devrait pouvoir être prioritaire sur ce type de questions.

La requalification d'Ibos en Commune Satellite n'est pas une simple modification sémantique, c'est la reconnaissance d'une réalité géographique et fonctionnelle. C'est aussi la garantie d'une planification cohérente pour l'entrée Ouest de l'agglomération.

Par ailleurs, ce statut nous permettrait d'adapter nos surfaces pour répondre aux nouveaux modes de consommation (showrooms, corners de services, click & collect) qui nécessitent souvent des formats réduits ou modulables, aujourd'hui proscrits par le règlement des zones périphériques.

2) la requalification du site du Méridien en « Pôle structurant existant », catégorie qui pourrait être introduite dans le DOO afin de tenir compte de notre situation particulière.

Un pôle structurant se définit d'abord par :

- a. son influence à grande échelle.

Selon le DOO lui-même ([page 86](#)), notre pôle dispose « *d'une offre complète et diversifiée de grandes surfaces et rayonne sur un territoire bien plus large que le périmètre du SCoT* ». Or le

document utilise le terme de « fonction structurante » pour désigner les parcs stratégiques majeurs caractérisés par un rayonnement régional, voire national.

b. la présence d'équipements de "Gamme Supérieure" consistant en des infrastructures qui servent l'ensemble de l'agglomération. Nous hébergeons une scène nationale que le PADD définit (en [page 13](#)) comme un équipement structurant et majeur à valoriser puisque le territoire tire directement une partie de son attractivité de son rayonnement et des flux de déplacements qu'il génère.

c. la mixité fonctionnelle et l'urbanité. Notre site regroupe des activités de culture, de commerce, de service et de bureaux. C'est un lieu d'animation incontestable par ailleurs, construit sur plusieurs niveaux, il répond aux problématiques d'intensification urbaine et de densification raisonnée pour limiter l'étalement.

d. Son rôle de pivot pour l'organisation des mobilités sur le territoire. Notre site est bien un point de rencontre de plusieurs modes de déplacements (voiture, bus, vélo) et il doit bénéficier de conditions d'accès et de desserte performantes en transports en commun.

Le classement actuel en « pôle périphérique » est donc bien une erreur d'analyse qui ignore la réalité hybride de notre site, pôle de mixité unique dont le caractère hybride culture-commerce-services-bureaux incarne la « mixité des fonctions » prônée par le SCoT.

La définition de ce Pôle pourrait être :

« Un Pôle Structurant Existant est une centralité de fait située en dehors du cœur urbain historique, caractérisée par une mixité intrinsèque de fonctions (commerciales, culturelles et de services) dont le rayonnement supra-territorial participe à la structuration de l'armature globale de l'agglomération. ».

Cette qualification nous accorderait la même souplesse que les « centralités urbaines » pour le réinvestissement des locaux vacants puisqu'elle devrait :

1) **Entraîner l'exemption des seuils minimaux de surface (règle des < 300 m²)** pour le réinvestissement des cellules existantes, afin de favoriser l'implantation de services et de commerces spécialisés en synergie avec l'offre culturelle et de services.

2) **Nous délier des contraintes imposées par le DOO aux « pôles périphériques existants » concernant les activités pouvant s'y implanter.**

3) **Rendre également possible l'implantation des activités de services et d'hôtellerie** de manière dérogatoire aux zones purement artisanales ou industrielles.

4) **Faire de notre zone une priorité dans les projets de requalification paysagère et d'accès**, reconnaissant le site comme une entrée de ville stratégique et non comme une simple périphérie.

Être reconnu comme pôle structurant validerait juridiquement l'alliance culture-commerce-services-bureaux qu'opère notre site. Cela le transformerait, aux yeux de l'administration, d'une simple « zone de consommation » en un véritable quartier de vie et de destination, justifiant des investissements dans l'espace public et les mobilités douces.

3) Au cas où les requalifications susvisées seraient refusées, nous proposons également **l'autorisation des cellules de moins de 300m² dans les « pôles périphériques existants » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celle-ci comme proposé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/2000m²) et des exclusions d'activités qui lui sont imposées** alors même qu'elle bénéficie d'une classification particulière eu égard « au caractère complet de l'offre qu'elle propose ». Seule la suppression de ces seuils et de ces restrictions d'activités permettra d'éviter les risques qui y sont associés et développés ci-dessus savoir le gel de la relocation, l'entrave à la modernisation, le risque de mutation forcée etc...

Paraphe
DSL

Cela empêche de surcroît l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

Par ailleurs et de surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse.

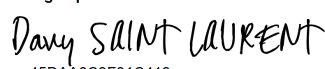
Comme indiqué ci-dessus 95% des cellules de notre galerie marchande font moins de 300m² de surface de vente et les autres seuils sont incohérents par rapport à l'existant. Tous ces seuils nous condamnent à la vacance forcée. Par ailleurs, leur suppression nous permettrait de nous adapter aux évolutions des modes de consommation. Le risque de vacance et de friches est élevé si on ne permet pas aux surfaces existantes de s'adapter aux évolutions des modes de consommation.

4) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Davy SAINT LAURENT
Gérant

Signé par :

45DAA6C3F31C413...



CENTRE DISTRIBUTEUR ALIMENTAIRE DU SUD
OUEST
SAS au capital de 322385€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 592780043

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1 CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :
Courriels : davy.saint-laurent@scalandes.leclerc
Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations de notre société :

- * propriétaire d'une partie du centre commercial E.Leclerc « Le Méridien » à Ibos
- * exploitante dans ce centre de l'hypermarché, du magasin de bricolage, de la parapharmacie, du magasin d'optique, de l'agence de voyage et d'une bijouterie
- * exploitante du drive E.Leclerc sis au 2, chemin de Bastillac.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Je vous remercie de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de la relocation des petites cellules** : Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m2 dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour notre galerie marchande. Cette mesure condamne évidemment à très court terme l'ensemble de nos petites unités commerciales à une vacance forcée et irréversible. **Ces petites unités représentent à date 95% des cellules de notre galerie.**
- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui sont aujourd'hui déjà dépassées. Il exclut même certaines activités comme le bricolage jardinage [page 48](#), les services

Paraphe
DSL

commerciaux ou la restauration – [page 43](#)) alors même qu’elles sont déjà présentes et quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

Concernant les services commerciaux et les restaurants, précisons qu’on aurait pu penser qu’ils seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui les exclut. Les restaurants et les services commerciaux se retrouvent donc interdits en dehors des centralités urbaines et cela quelque soit leur taille..

En cas de « *construction, **renouvellement ou réutilisation*** » :

Notre hypermarché ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu’il en fait aujourd’hui 9615 ;

Le magasin de sport existant dans notre galerie ne pourrait pas faire plus de 2000m² de surface de vente alors qu’il en fait aujourd’hui 2119m² ;

Notre magasin de bricolage serait purement et simplement condamné à changer d’activité en cas par exemple de changement d’enseigne et alors même qu’il se développe aujourd’hui sur 9997m² de surface de vente ;

Tous les restaurants de la zone seraient potentiellement condamnés.

Tous les services commerciaux de la zone seraient potentiellement condamnés.

Pour les bâtiments vacants, le choix dans les activités envisageables serait considérablement limité.

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l’encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L’entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement ([page 49](#)) :
 - toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
 - toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

- compromettent nos capacités d’adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.
- empêchent tout remaniement mineur comme majeur, comme nous avons pu en faire entre 2012 et 2014 notamment et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;
- entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage ([page 51](#)) une « recomposition » de notre zone vers d’autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu’en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d’autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être compromise. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l’existant, le SCoT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Notre pôle, qualifié aujourd’hui de « pôle principal existant » est un site mature qui nécessite un renouvellement continu. Il n’a pas vocation à être figé, mais doit être pilote de l’évolution commerciale du territoire. Limiter son évolution revient à :

- bloquer le pôle qui a le plus fort taux de fréquentation,
- fragiliser la centralité commerciale majeure,
- provoquer un report vers d’autres pôles hors agglomération (évasion commerciale).
- et créer des flux inutiles hors agglomération

- **Notre site de Bastillac n'est absolument pas pris en compte dans le projet arrêté.**

En effet, il n'appartient pas au périmètre de l'EURO CAMPUS ni à aucun zonage préférentiel. Ce « vide réglementaire » condamne la pérennité de notre Drive et gèle tout projet sur nos terrains déjà viabilisés, pourtant insérés dans le tissu urbain dense de Tarbes.

- **Le monopole logistique de Bordères** : Le DOO (page 51) flèche la logistique exclusivement vers la ZAC de Bordères. Sans exception pour la réhabilitation des friches existantes, le SCoT interdit toute mutation intelligente de nos bâtiments actuels vers de la logistique urbaine de proximité.

Vu ce qui précède nous proposons :

1) la requalification d'Ibos en « Commune Satellite ».

En effet, les communes « satellites » sont définies comme « *disposant d'équipements et services propres à leur fonctionnement mais également d'équipements ou services complémentaires à la ville centre* » et comme ayant « *un rôle d'appui aux villes centres pour l'accueil résidentiel et l'accueil d'équipements et de services d'intérêt d'agglomération.* » Elles doivent « *conforter leur attractivité et rayonnement au sein de leurs bassins de vie élargi* » (page 35).

Ce sont donc les communes qui concentrent les services, équipements et commerces les plus importants avec une offre qui irradie le territoire au-delà de leur périmètre respectif. A ce titre, elles doivent satisfaire l'ensemble des besoins des habitants de l'Agglomération afin de limiter l'évasion commerciale vers des territoires voisins.

Le projet de SCoT classe actuellement la commune d'Ibos comme « Pôle Relais » (page 36) et non comme « commune satellite ». Or, une analyse objective de la morphologie urbaine et des fonctions exercées démontre que cette classification est inadaptée :

- **Une intégration morphologique à l'unité urbaine de Tarbes** : Contrairement aux autres pôles relais (comme Saint-Pé-de-Bigorre ou Salles-Adour), Ibos est en prise directe avec la ville-centre. Sa continuité urbaine et sa proximité immédiate l'intègrent de fait à la première couronne. Elle partage avec les communes satellites (Séméac, Aureilhan, Bordères) les mêmes problématiques de gestion des flux et d'étalement urbain.
- **La présence d'équipements de rayonnement supra-communal** : Le statut de « Pôle Relais » vise des communes structurant un bassin de vie local. Or, Ibos accueille des équipements dont le rayonnement dépasse largement cette échelle
- **Incohérence du traitement de la première couronne** : Maintenir Ibos en « Pôle Relais » crée une rupture d'équité territoriale. Alors que Séméac ou Aureilhan bénéficient du statut de satellite, Ibos — qui pèse d'un poids économique et culturel au moins équivalent — se voit reléguée à un échelon inférieur. Cette distinction arbitraire risque d'induire des politiques de l'habitat et d'équipement sous-dimensionnées par rapport aux besoins réels de ce secteur stratégique de l'Ouest Tarbais (DOO page 37).
- **Une vocation de développement résidentiel et de services** : En tant que pôle structurant de fait, elle doit pouvoir accompagner le développement de l'offre de logements et de services de proximité pour les salariés de la zone et les habitants, ce que le carcan trop étroit du « Pôle Relais » pourrait brider à terme. Par ailleurs, les communes satellites sont prioritaires pour les cadences de bus élevées, les pistes cyclables structurantes et l'amélioration des infrastructures routières de liaison. La desserte d'Ibos qui accueille notre site, qui est encore une fois le principal site commercial de l'agglomération devrait pouvoir être prioritaire sur ce type de questions.

La requalification d'Ibos en Commune Satellite n'est pas une simple modification sémantique, c'est la reconnaissance d'une réalité géographique et fonctionnelle. C'est aussi la garantie d'une planification cohérente pour l'entrée Ouest de l'agglomération.

Par ailleurs, ce statut nous permettrait d'adapter nos surfaces pour répondre aux nouveaux modes de consommation (showrooms, corners de services, click & collect) qui nécessitent souvent des formats réduits ou modulables, aujourd'hui proscrits par le règlement des zones périphériques.

2) la requalification du site du Méridien en « Pôle structurant existant », catégorie qui pourrait être introduite dans le DOO afin de tenir compte de notre situation particulière.

Un pôle structurant se définit d'abord par :

a. son influence à grande échelle.

Selon le DOO lui-même ([page 86](#)), notre pôle dispose « d'une offre complète et diversifiée de grandes surfaces et rayonne sur un territoire bien plus large que le périmètre du SCoT ». Or le document utilise le terme de « fonction structurante » pour désigner les parcs stratégiques majeurs caractérisés par un rayonnement régional, voire national.

b. la présence d'équipements de "Gamme Supérieure" consistant en des infrastructures qui servent l'ensemble de l'agglomération. Nous hébergeons une scène nationale que le PADD définit ([en page 13](#)) comme un équipement structurant et majeur à valoriser puisque le territoire tire directement une partie de son attractivité de son rayonnement et des flux de déplacements qu'il génère.

c. la mixité fonctionnelle et l'urbanité. Notre site regroupe des activités de culture, de commerce, de service et de bureaux. C'est un lieu d'animation incontestable par ailleurs, construit sur plusieurs niveaux, il répond aux problématiques d'intensification urbaine et de densification raisonnée pour limiter l'étalement.

d. Son rôle de pivot pour l'organisation des mobilités sur le territoire. Notre site est bien un point de rencontre de plusieurs modes de déplacements (voiture, bus, vélo) et il doit bénéficier de conditions d'accès et de desserte performantes en transports en commun.

Le classement actuel en « pôle périphérique » est donc bien une erreur d'analyse qui ignore la réalité hybride de notre site, pôle de mixité unique dont le caractère hybride culture-commerce-services-bureaux incarne la « mixité des fonctions » prônée par le SCoT.

La définition de ce Pôle pourrait être :

« Un Pôle Structurant Existant est une centralité de fait située en dehors du cœur urbain historique, caractérisée par une mixité intrinsèque de fonctions (commerciales, culturelles et de services) dont le rayonnement supra-territorial participe à la structuration de l'armature globale de l'agglomération. ».

Cette qualification nous accorderait la même souplesse que les « centralités urbaines » pour le réinvestissement des locaux vacants puisqu'elle devrait :

1) **Entraîner l'exemption des seuils minimaux de surface (règle des < 300 m²)** pour le réinvestissement des cellules existantes, afin de favoriser l'implantation de services et de commerces spécialisés en synergie avec l'offre culturelle et de services.

2) **Nous délier des contraintes imposées par le DOO aux « pôles périphériques existants » concernant les activités pouvant s'y implanter.**

3) **Rendre également possible l'implantation des activités de services et d'hôtellerie** de manière dérogatoire aux zones purement artisanales ou industrielles.

4) **Faire de notre zone une priorité dans les projets de requalification paysagère et d'accès**, reconnaissant le site comme une entrée de ville stratégique et non comme une simple périphérie.

Être reconnu comme pôle structurant validerait juridiquement l'alliance culture-commerce-services-bureaux qu'opère notre site. Cela le transformerait, aux yeux de l'administration, d'une simple « zone de consommation » en un véritable quartier de vie et de destination, justifiant des investissements dans l'espace public et les mobilités douces.

3) Au cas où les requalifications susvisées seraient refusées, nous proposons également l'autorisation des cellules de moins de 300m² dans les « pôles périphériques existants » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celle-ci comme proposé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés

(300 m²/500 m²/3000m²/2000m²) et des exclusions d'activités qui lui sont imposées alors même qu'elle bénéficie d'une classification particulière eu égard « *au caractère complet de l'offre qu'elle propose* ». Seule la suppression de ces seuils et de ces restrictions d'activités permettra d'éviter les risques qui y sont associés et développés ci-dessus savoir le gel de la relocation, l'entrave à la modernisation, le risque de mutation forcée etc...

Cela empêche de surcroît l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

Par ailleurs et de surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse.

Comme indiqué ci-dessus 95% des cellules de notre galerie marchande font moins de 300m² de surface de vente et les autres seuils sont incohérents par rapport à l'existant. Tous ces seuils nous condamnent à la vacance forcée. Par ailleurs, leur suppression nous permettrait de nous adapter aux évolutions des modes de consommation. Le risque de vacance et de friches est élevé si on ne permet pas aux surfaces existantes de s'adapter aux évolutions des modes de consommation.

4) la suppression des références aux « surfaces de vente » au profit de « surface de plancher ». La notion de surface de vente, issue du droit de l'aménagement commercial, introduit une complexité supplémentaire dans un document d'urbanisme. Une approche fondée sur la surface de plancher serait plus cohérente avec les outils d'urbanisme.

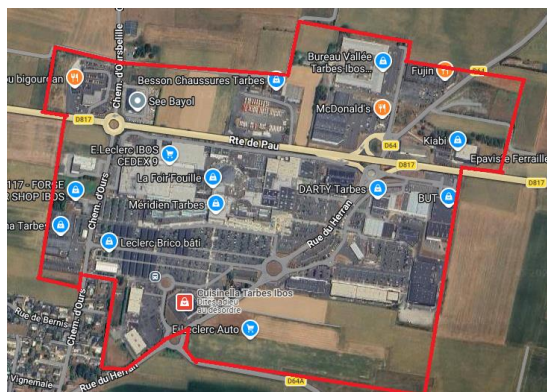
5) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle. Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui ne peut en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats et qui excède également la compétence du SCOT.

6) la suppression de la fixation de l'attribution des activités entre les différents pôles périphériques (page 48 du DOO et page 43 concernant la restauration). L'évolution des modes de consommation appelle non pas à figer les pôles en place, mais à leur offrir les conditions réglementaires d'adaptation nécessaires pour rester compétitifs, réduire la vacance et préserver l'équilibre territorial. Pourquoi interdire l'activité de Bricolage / jardinage sur notre site alors même que nous avons une surface dédiée à cette activité développée sur 9997m² ? Cela fige notre magasin, lui interdisant toute évolution. Aucun remaniement de la cellule ne sera plus possible. Cette situation est un exemple mais n'est pas un cas isolé.

Aujourd'hui le livret de justification des choix indique (page 97) que Le Méridien, parce que « son offre est aujourd'hui complète », ne doit « accueillir que des offres de complément », sans définir ce qu'est un complément, à quoi on le mesure et/ou comment l'apprécier.

Cette contrainte qui méconnaît le caractère évolutif des zones commerciales et semble ignorer les difficultés que rencontre le commerce aujourd'hui toute zones confondues vient nous limiter encore un peu plus dans la recherche de locataires pour les espaces existants et nous condamne là encore à la vacance.

7) Parce que comme nous l'avons développé précédemment, une zone doit pouvoir évoluer, nous proposons que soit attribuée à notre site une réserve foncière en adéquation avec son importance. Le tracé proposé à date est largement insuffisant et omet même une partie du retail existant (justification des choix page 94). Vous trouverez ici le tracé que nous vous proposons.



8) qu'un rééquilibrage des besoins fonciers supplémentaires soit opéré au profit des autres pôles périphériques existants dont le notre afin de permettre des marges d'adaptation.

En effet, le volet foncier du SCOT pose qu'aucun besoin foncier supplémentaire n'a été identifié pour les grands équipements commerciaux et les activités d'artisanat et de bureaux sur pour la période 2021-2031 (page 36). Dans les 286 ha « artificialisables » identifiés sur le territoire de l'agglomération, aucun n'est destiné aux Grands équipements commerciaux ou aux activités d'artisanat et de bureaux ; les ZAC (dont le Parc de l'Adour) étant déjà comptabilisées dans la consommation passée (2011-2021).

Cette position signifie qu'aucun mètre carré de foncier (y compris dans les réserves foncières définies par les périmètres des pôles périphériques) n'est disponible, jusqu'en 2031, pour le développement ou la recomposition des pôles commerciaux existants hors Parc de l'Adour.

Cela crée une distorsion territoriale majeure entre les pôles et porte atteinte : (i) au principe d'égalité territoriale, (ii) au droit à l'adaptation des commerces existants, (iii) à la liberté d'entreprendre, et (iv) aux objectifs du ZAN qui privilégient la requalification interne plutôt que la concentration sur un seul site.

9) La création d'une exception concernant l'implantation des activités logistiques en cas de réhabilitation de friche.

En effet selon le DOO (page 51) les nouvelles constructions de logistique commerciale doivent préférentiellement s'implanter sur la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez. Cela concerne les activités de transport, de centrales d'achats, de messagerie et de stockage et d'entrepôt. Aucune exception à cette règle n'est prévue pour les réhabilitations de friche or une réhabilitation lourde est une construction. Toutes les activités susvisées seraient donc exclues des possibles pour les réhabilitations de friches en dehors de la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez.

10) La reconnaissance d'un "Secteur de Recomposition Urbaine" : Nous proposons que la zone comprise entre le 2 et le 2 quater chemin de Bastillac soit officiellement identifiée comme telle pour autoriser la transformation du site en pôle mixte (Hôtellerie, Services, Drive modernisé) et que dans ces secteurs, la mutation des surfaces de services (restauration) vers le commerce de détail soit facilitée, y compris pour des formats inférieurs à 300 m², afin de garantir la viabilité économique de la restructuration du bâti existant.

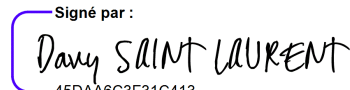
11) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCOT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

12) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCOT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Davy SAINT LAURENT
Président

Signé par :

45DAA6C3F31C413...



CDA VOYAGES
EURL au capital de 120000€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 402892285

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1
CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :
Courriels : brice.saint-laurent@scalandes.leclerc
Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, exploitante d'une agence de voyages E.Leclerc Voyages située dans la galerie commerciale du Centre commercial Le Méridien à IBOS.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Je vous remercie de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de l'évolution de notre point de vente :** Le DOO ([page 43](#)) prévoit une localisation préférentielle des services commerciaux dans les centralités urbaines. Comme les restaurants, on aurait pu penser qu'ils seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui exclut les agences de voyages qui se retrouvent donc interdites en dehors des centralités urbaines et cela quelque soit leur taille. Notre exploitation est donc directement menacée par le SCOT envisagé car si son maintien est possible, elle ne pourra plus évoluer ce qui la condamne à terme.
- **Le gel de la relocation des petites cellules :** Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m2 dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour notre galerie marchande. Cette mesure condamne

Paraphe
A stylized signature in blue ink, appearing to read 'DSL', enclosed within a blue rectangular box.

évidemment à très court terme l'ensemble de nos petites unités commerciales à une vacance forcée et irréversible. **Ces petites unités représentent à date 95% des cellules de notre galerie.**

- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui sont aujourd'hui déjà dépassées. Il exclut même certaines activités (comme le bricolage jardinage [page 48](#) ou la restauration ou encore l'ensemble des services commerciaux dont nous faisons partie – [page 43](#)) alors même qu'elles sont déjà présentes et quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

En cas de « *construction, **renouvellement ou réutilisation*** » :

L'hypermarché situé dans notre Centre ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 9615 ;

Le magasin de sport existant dans notre galerie ne pourrait pas faire plus de 2000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 2119m² ;

Le magasin de bricolage situé dans notre zone serait purement et simplement condamné à changer d'activité en cas par exemple de changement d'enseigne et alors même qu'il se développe aujourd'hui sur 9997m² de surface de vente ;

Tous les restaurants de la zone seraient potentiellement condamnés.

Tous les services commerciaux de la zone seraient potentiellement condamnés.

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement ([page 49](#)) :
- toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
- toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

-compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.

-empêchent tout remaniement mineur comme majeur, comme nous avons pu en faire entre 2012 et 2014 notamment et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;

-entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage ([page 51](#)) une « recomposition » de notre zone vers d'autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu'en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d'autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être compromise. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l'existant, le SCoT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Notre pôle, qualifié aujourd'hui de « pôle principal existant » est un site mature qui nécessite un renouvellement continu. Il n'a pas vocation à être figé, mais doit être pilote de l'évolution commerciale du territoire. Limiter son évolution revient à :

- bloquer le pôle qui a le plus fort taux de fréquentation,
- fragiliser la centralité commerciale majeure,
- provoquer un report vers d'autres pôles hors agglomération (évasion commerciale).
- et créer des flux inutiles hors agglomération

Vu ce qui précède nous proposons :

1) la requalification d'Ibos en « Commune Satellite ».

En effet, les communes « satellites » sont définies comme « *disposant d'équipements et services propres à leur fonctionnement mais également d'équipements ou services complémentaires à la ville centre* » et comme ayant « *un rôle d'appui aux villes centres pour l'accueil résidentiel et l'accueil d'équipements et de services d'intérêt d'agglomération.* » Elles doivent « *conforter leur attractivité et rayonnement au sein de leurs bassins de vie élargi* » ([page 35](#)).

Ce sont donc les communes qui concentrent les services, équipements et commerces les plus importants avec une offre qui irradie le territoire au-delà de leur périmètre respectif. A ce titre, elles doivent satisfaire l'ensemble des besoins des habitants de l'Agglomération afin de limiter l'évasion commerciale vers des territoires voisins.

Le projet de SCoT classe actuellement la commune d'Ibos comme « Pôle Relais » ([page 36](#)) et non comme « commune satellite ». Or, une analyse objective de la morphologie urbaine et des fonctions exercées démontre que cette classification est inadaptée :

- **Une intégration morphologique à l'unité urbaine de Tarbes :** Contrairement aux autres pôles relais (comme Saint-Pé-de-Bigorre ou Salles-Adour), Ibos est en prise directe avec la ville-centre. Sa continuité urbaine et sa proximité immédiate l'intègrent de fait à la première couronne. Elle partage avec les communes satellites (Séméac, Aureilhan, Bordères) les mêmes problématiques de gestion des flux et d'étalement urbain.
- **La présence d'équipements de rayonnement supra-communal :** Le statut de « Pôle Relais » vise des communes structurant un bassin de vie local. Or, Ibos accueille des équipements dont le rayonnement dépasse largement cette échelle
- **Incohérence du traitement de la première couronne :** Maintenir Ibos en « Pôle Relais » crée une rupture d'équité territoriale. Alors que Séméac ou Aureilhan bénéficient du statut de satellite, Ibos — qui pèse d'un poids économique et culturel au moins équivalent — se voit reléguée à un échelon inférieur. Cette distinction arbitraire risque d'induire des politiques de l'habitat et d'équipement sous-dimensionnées par rapport aux besoins réels de ce secteur stratégique de l'Ouest Tarbais ([page 37](#)).
- **Une vocation de développement résidentiel et de services :** En tant que pôle structurant de fait, elle doit pouvoir accompagner le développement de l'offre de logements et de services de proximité pour les salariés de la zone et les habitants, ce que le carcan trop étroit du « Pôle Relais » pourrait brider à terme. Par ailleurs, les communes satellites sont prioritaires pour les cadences de bus élevées, les pistes cyclables structurantes et l'amélioration des infrastructures routières de liaison. La desserte d'Ibos qui accueille notre site, qui est encore une fois le principal site commercial de l'agglomération devrait pouvoir être prioritaire sur ce type de questions.

La requalification d'Ibos en Commune Satellite n'est pas une simple modification sémantique, c'est la reconnaissance d'une réalité géographique et fonctionnelle. C'est aussi la garantie d'une planification cohérente pour l'entrée Ouest de l'agglomération.

Par ailleurs, ce statut nous permettrait d'adapter nos surfaces pour répondre aux nouveaux modes de consommation (showrooms, corners de services, click & collect) qui nécessitent souvent des formats réduits ou modulables, aujourd'hui proscrits par le règlement des zones périphériques.

2) la requalification du site du Méridien en « Pôle structurant existant », catégorie qui pourrait être introduite dans le DOO afin de tenir compte de notre situation particulière.

Un pôle structurant se définit d'abord par :

- a. son influence à grande échelle.

Selon le DOO lui-même ([page 86](#)), notre pôle dispose « *d'une offre complète et diversifiée de grandes surfaces et rayonne sur un territoire bien plus large que le périmètre du SCoT* ». Or le document utilise le terme de « fonction structurante » pour désigner les parcs stratégiques majeurs caractérisés par un rayonnement régional, voire national.

b. la présence d'équipements de "Gamme Supérieure" consistant en des infrastructures qui servent l'ensemble de l'agglomération. Nous hébergeons une scène nationale que le PADD définit (en [page 13](#)) comme un équipement structurant et majeur à valoriser puisque le territoire tire directement une partie de son attractivité de son rayonnement et des flux de déplacements qu'il génère.

c. la mixité fonctionnelle et l'urbanité. Notre site regroupe des activités de culture, de commerce, de service et de bureaux. C'est un lieu d'animation incontestable par ailleurs, construit sur plusieurs niveaux, il répond aux problématiques d'intensification urbaine et de densification raisonnée pour limiter l'étalement.

d. Son rôle de pivot pour l'organisation des mobilités sur le territoire. Notre site est bien un point de rencontre de plusieurs modes de déplacements (voiture, bus, vélo) et il doit bénéficier de conditions d'accès et de desserte performantes en transports en commun.

Le classement actuel en « pôle périphérique » est donc bien une erreur d'analyse qui ignore la réalité hybride de notre site, pôle de mixité unique dont le caractère hybride culture-commerce-services-bureaux incarne la « mixité des fonctions » prônée par le SCoT.

La définition de ce Pôle pourrait être :

« Un Pôle Structurant Existant est une centralité de fait située en dehors du cœur urbain historique, caractérisée par une mixité intrinsèque de fonctions (commerciales, culturelles et de services) dont le rayonnement supra-territorial participe à la structuration de l'armature globale de l'agglomération. ».

Cette qualification nous accorderait la même souplesse que les « centralités urbaines » pour le réinvestissement des locaux vacants puisqu'elle devrait :

1) **Entraîner l'exemption des seuils minimaux de surface (règle des < 300 m²)** pour le réinvestissement des cellules existantes, afin de favoriser l'implantation de services et de commerces spécialisés en synergie avec l'offre culturelle et de services.

2) **Nous délier des contraintes imposées par le DOO aux « pôles périphériques existants » concernant les activités pouvant s'y implanter.**

3) **Rendre également possible l'implantation des activités de services et d'hôtellerie** de manière dérogoire aux zones purement artisanales ou industrielles.

4) **Faire de notre zone une priorité dans les projets de requalification paysagère et d'accès**, reconnaissant le site comme une entrée de ville stratégique et non comme une simple périphérie.

Être reconnu comme pôle structurant validerait juridiquement l'alliance culture-commerce-services-bureaux qu'opère notre site. Cela le transformerait, aux yeux de l'administration, d'une simple « zone de consommation » en un véritable quartier de vie et de destination, justifiant des investissements dans l'espace public et les mobilités douces.

3) Au cas où les requalifications susvisées seraient refusées, nous proposons également **l'autorisation des cellules de moins de 300m² dans les « pôles périphériques existants » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celle-ci comme proposé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/2000m²) et des exclusions d'activités qui lui sont imposées** alors même qu'elle bénéficie d'une classification particulière eu égard « au caractère complet de l'offre qu'elle propose ». Seule la suppression de ces seuils et de ces restrictions d'activités permettra d'éviter les risques qui y sont associés et développés ci-dessus savoir le gel de la relocation, l'entrave à la modernisation, le risque de mutation forcée etc...

Cela empêche de surcroît l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

Par ailleurs et de surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse.

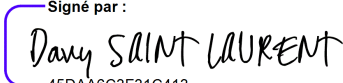
Comme indiqué ci-dessus 95% des cellules de notre galerie marchande font moins de 300m² de surface de vente et les autres seuils sont incohérents par rapport à l'existant. Tous ces seuils nous condamnent à la vacance forcée. Par ailleurs, leur suppression nous permettrait de nous adapter aux évolutions des modes de consommation. Le risque de vacance et de friches est élevé si on ne permet pas aux surfaces existantes de s'adapter aux évolutions des modes de consommation.

4) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Davy SAINT LAURENT
Co-Gérant

Signé par :

45DAA6C3F31C413...



CENTRE DISTRIBUTEUR LOURDES
SAS au capital de 4400000€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 421237454

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1
CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :
Courriels : brice.saint-laurent@scalandes.leclerc
Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, exploitante de l'hypermarché E.Leclerc de LOURDES et propriétaire de sa galerie et de son retail.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Je vous remercie de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de la relocation des petites cellules** : Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m2 dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour la galerie marchande de notre site. Cette mesure condamne évidemment à très court terme l'ensemble des petites unités commerciales de notre galerie à une vacance forcée et irréversible.
- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui sont pour certaines aujourd'hui déjà dépassées. Ces limites s'imposent quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

Concernant les services commerciaux et les restaurants, ils se retrouvent interdits en dehors des centralités urbaines quelque soit leur surface. En effet, on aurait pu penser qu'ils seraient concernés

par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui les exclut et limite leur implantation aux centralités comme indiqué en [page 43](#).

En cas de « construction, **renouvellement ou réutilisation** » et donc en cas de changement de locataire par exemple :

- * notre hypermarché ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui près de 5000.
- * la cafétéria située dans notre galerie serait condamnée.
- * Pour les bâtiments vacants, le choix dans les activités envisageables serait considérablement limité.

Par ailleurs, le projet que nous portons actuellement devant la CAA de Bordeaux pour permettre l'installation dans l'ancien bâtiment Peugeot d'un Leclerc Jouet sur 778m² et d'un INTERSPORT sur 1493m² serait compromis. En effet :

- l'installation du Leclerc JOUET dans l'ancien bâtiment Peugeot resterait possible mais son évolution serait elle compromise puisque la surface de vente développable serait limitée à 1000m². Cela grève considérablement l'opportunité d'un tel investissement.
- et l'installation d'INTERSPORT quant à elle ne serait elle plus possible sur la surface souhaitée savoir 1493m² mais devrait être limitée à 1000m² empêchant l'enseigne de développer son concept. La rentabilité de leur installation et donc l'opportunité de celle-ci seraient donc compromises ;

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement ([page 49](#)):
 - toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
 - toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

- compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.
- empêchent tout remaniement mineur comme majeur et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;
- entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

Une zone commerciale n'a pas vocation à être figée, mais doit être au contraire libre d'évoluer. Empêcher cette évolution revient à la fragiliser lourdement et provoquer un report vers d'autres pôles hors agglomération en créant, de surcroît, des flux inutiles.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage ([page 51](#)) une « recomposition » de notre zone vers d'autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu'en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d'autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être concernée. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l'existant et en complexifiant encore davantage la recommercialisation des friches, le SCoT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Vu ce qui précède nous proposons :

1) l'autorisation des cellules de moins de 300m² dans notre « pôle périphérique existant » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure

dans le périmètre de celle-ci comme demandé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/1000m²) et des exclusions d'activités qui y sont imposées.

Comme indiqué ci-dessus la totalité des cellules de notre galerie marchande fait moins de 300m² de surface de vente et les autres seuils sont incohérents par rapport à l'existant et complexifient la commercialisation des friches.

Par ailleurs, en plus de condamner les restaurants existants hors centralité, la limitation des activités empêche l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

L'évolution des modes de consommation appelle non pas à figer les pôles en place, mais à leur offrir les conditions réglementaires d'adaptation nécessaires pour rester compétitifs, réduire la vacance et préserver l'équilibre territorial.. Brider cette adaptation provoquerait inévitablement une évasion commerciale vers d'autres agglomérations au détriment direct de Lourdes.

De surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse. Le Conseil d'État rappelle que les documents de planification stratégique ne peuvent se substituer aux documents locaux d'urbanisme en fixant des règles trop détaillées (CE, 3 oct. 2018, n°408175) et/ou empiètent sur la compétence de zonage des PLUi.

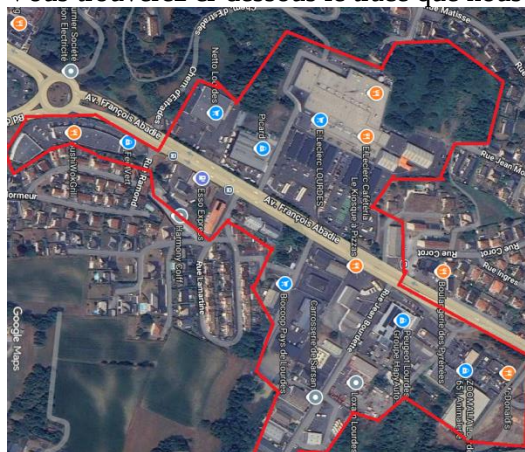
Ici et sans conteste, la règle porte une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce et de l'industrie.

2) la suppression des références aux « surfaces de vente » au profit de « surface de plancher ». La notion de surface de vente, issue du droit de l'aménagement commercial, introduit une complexité supplémentaire dans un document d'urbanisme. Une approche fondée sur la surface de plancher serait plus cohérente avec les outils d'urbanisme.

3) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle. Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui excède également la compétence du SCOT alors que de telles extensions ne peuvent en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats.

4) Parce que comme nous l'avons développé précédemment, une zone doit pouvoir évoluer, nous vous demandons de demander que soit attribuée à notre site une réserve foncière. Elle en est aujourd'hui totalement dépourvue (justification des choix [page 97](#)).

Vous trouverez ci-dessous le tracé que nous vous proposons.



5) qu'un rééquilibrage soit opéré au profit des autres pôles périphériques existants dont le notre afin de permettre des marges d'adaptation.

En effet, le volet foncier du SCOT pose qu'aucun besoin foncier supplémentaire n'a été identifié pour les grands équipements commerciaux et les activités d'artisanat et de bureaux sur pour la période 2021-2031 (page 36). Dans les 286 ha « artificialisables » identifiés sur le territoire de l'agglomération, aucun n'est destiné aux Grands équipements commerciaux ou aux activités d'artisanat et de bureaux ; les ZAC (dont le Parc de l'Adour) étant déjà comptabilisées dans la consommation passée (2011-2021).

Cette position signifie qu'aucun mètre carré de foncier (y compris dans les réserves foncières définies par les périmètres des pôles périphériques) n'est disponible, jusqu'en 2031, pour le développement ou la recomposition des pôles commerciaux existants hors Parc de l'Adour.

Cela crée une distorsion territoriale majeure entre les pôles et porte atteinte : (i) au principe d'égalité territoriale, (ii) au droit à l'adaptation des commerces existants, (iii) à la liberté d'entreprendre, et (iv) aux objectifs du ZAN qui privilégient la requalification interne plutôt que la concentration sur un seul site.

6) La création d'une exception concernant l'implantation des activités logistiques en cas de réhabilitation de friche.

En effet selon le DOO (page 51) les nouvelles constructions de logistique commerciale doivent préférentiellement s'implanter sur la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez. Cela concerne les activités de transport, de centrales d'achats, de messagerie et de stockage et d'entrepôt. Aucune exception à cette règle n'est prévue pour les réhabilitations de friche or une réhabilitation lourde est une construction. Toutes les activités susvisées seraient donc exclues des possibles pour les réhabilitations de friches en dehors de la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez.

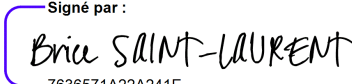
7) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

8) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Brice SAINT LAURENT
Président

Signé par :

7636571A22A241E...



CAFETERIA GREENWICH
EURL au capital de 160000€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 310307418

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1
CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :
Courriels : brice.saint-laurent@scalandes.leclerc
Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, exploitante de la Cafétéria E.Leclerc située dans la galerie commerciale du Centre commercial Le Méridien à IBOS.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Je vous remercie de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de l'évolution de notre point de vente :** Le DOO ([page 43](#)) prévoit une localisation préférentielle des restaurants dans les centralités urbaines. On aurait pu penser que les restaurants seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui exclut les restaurants qui se retrouvent donc interdits en dehors des centralités urbaines et cela quelque soit leur taille. Notre exploitation est donc directement menacée par le SCOT envisagé car si son maintien est possible, elle ne pourra plus évoluer ce qui la condamne à terme.
- **Le gel de la relocation des petites cellules :** Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m2 dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour notre galerie marchande. Cette mesure condamne

Paraphe
A stylized signature in blue ink, appearing to read 'DSL', enclosed within a blue rectangular box.

évidemment à très court terme l'ensemble de nos petites unités commerciales à une vacance forcée et irréversible. **Ces petites unités représentent à date 95% des cellules de notre galerie.**

- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone (**page 48**) des surfaces maximum par type d'activité qui sont aujourd'hui déjà dépassées. Il exclut même certaines activités (comme le bricolage jardinage **page 48** les services commerciaux ou la restauration – **page 43**) alors même qu'elles sont déjà présentes et quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

En cas de « *construction, **renouvellement ou réutilisation*** » :

L'hypermarché situé dans notre Centre ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 9615 ;

Le magasin de sport existant dans notre galerie ne pourrait pas faire plus de 2000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 2119m² ;

Le magasin de bricolage situé dans notre zone serait purement et simplement condamné à changer d'activité en cas par exemple de changement d'enseigne et alors même qu'il se développe aujourd'hui sur 9997m² de surface de vente ;

Tous les restaurants de la zone dont notre cafétéria seraient potentiellement condamnés.

Tous les services commerciaux de la zone seraient potentiellement condamnés.

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement (**page 49**) :
- toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
- toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

-compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.

-empêchent tout remaniement mineur comme majeur, comme nous avons pu en faire entre 2012 et 2014 notamment et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;

-entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage (**page 51**) une « recomposition » de notre zone vers d'autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu'en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d'autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être compromise. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l'existant, le SCoT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Notre pôle, qualifié aujourd'hui de « pôle principal existant » est un site mature qui nécessite un renouvellement continu. Il n'a pas vocation à être figé, mais doit être pilote de l'évolution commerciale du territoire. Limiter son évolution revient à :

- bloquer le pôle qui a le plus fort taux de fréquentation,
- fragiliser la centralité commerciale majeure,
- provoquer un report vers d'autres pôles hors agglomération (évasion commerciale).
- et créer des flux inutiles hors agglomération

- **Le monopole logistique de Bordères** : Le DOO (page 51) flèche la logistique exclusivement vers la ZAC de Bordères. Sans exception pour la réhabilitation des friches existantes, le SCoT interdit toute mutation intelligente de nos bâtiments actuels vers de la logistique urbaine de proximité.

Vu ce qui précède nous proposons :

1) la requalification d'Ibos en « Commune Satellite ».

En effet, les communes « satellites » sont définies comme « *disposant d'équipements et services propres à leur fonctionnement mais également d'équipements ou services complémentaires à la ville centre* » et comme ayant « *un rôle d'appui aux villes centres pour l'accueil résidentiel et l'accueil d'équipements et de services d'intérêt d'agglomération.* » Elles doivent « *conforter leur attractivité et rayonnement au sein de leurs bassins de vie élargi* » (page 35).

Ce sont donc les communes qui concentrent les services, équipements et commerces les plus importants avec une offre qui irradie le territoire au-delà de leur périmètre respectif. A ce titre, elles doivent satisfaire l'ensemble des besoins des habitants de l'Agglomération afin de limiter l'évasion commerciale vers des territoires voisins.

Le projet de SCoT classe actuellement la commune d'Ibos comme « Pôle Relais » (page 36) et non comme « commune satellite ». Or, une analyse objective de la morphologie urbaine et des fonctions exercées démontre que cette classification est inadaptée :

- **Une intégration morphologique à l'unité urbaine de Tarbes** : Contrairement aux autres pôles relais (comme Saint-Pé-de-Bigorre ou Salles-Adour), Ibos est en prise directe avec la ville-centre. Sa continuité urbaine et sa proximité immédiate l'intègrent de fait à la première couronne. Elle partage avec les communes satellites (Séméac, Aureilhan, Bordères) les mêmes problématiques de gestion des flux et d'étalement urbain.
- **La présence d'équipements de rayonnement supra-communal** : Le statut de « Pôle Relais » vise des communes structurant un bassin de vie local. Or, Ibos accueille des équipements dont le rayonnement dépasse largement cette échelle
- **Incohérence du traitement de la première couronne** : Maintenir Ibos en « Pôle Relais » crée une rupture d'équité territoriale. Alors que Séméac ou Aureilhan bénéficient du statut de satellite, Ibos — qui pèse d'un poids économique et culturel au moins équivalent — se voit reléguée à un échelon inférieur. Cette distinction arbitraire risque d'induire des politiques de l'habitat et d'équipement sous-dimensionnées par rapport aux besoins réels de ce secteur stratégique de l'Ouest Tarbais (DOO page 37).
- **Une vocation de développement résidentiel et de services** : En tant que pôle structurant de fait, elle doit pouvoir accompagner le développement de l'offre de logements et de services de proximité pour les salariés de la zone et les habitants, ce que le carcan trop étroit du « Pôle Relais » pourrait brider à terme. Par ailleurs, les communes satellites sont prioritaires pour les cadences de bus élevées, les pistes cyclables structurantes et l'amélioration des infrastructures routières de liaison. La desserte d'Ibos qui accueille notre site, qui est encore une fois le principal site commercial de l'agglomération devrait pouvoir être prioritaire sur ce type de questions.

La requalification d'Ibos en Commune Satellite n'est pas une simple modification sémantique, c'est la reconnaissance d'une réalité géographique et fonctionnelle. C'est aussi la garantie d'une planification cohérente pour l'entrée Ouest de l'agglomération.

Par ailleurs, ce statut nous permettrait d'adapter nos surfaces pour répondre aux nouveaux modes de consommation (showrooms, corners de services, click & collect) qui nécessitent souvent des formats réduits ou modulables, aujourd'hui proscrits par le règlement des zones périphériques.

2) la requalification du site du Méridien en « Pôle structurant existant », catégorie qui pourrait être introduite dans le DOO afin de tenir compte de notre situation particulière.

Un pôle structurant se définit d'abord par :

- a. son influence à grande échelle.
Selon le DOO lui-même ([page 86](#)), notre pôle dispose « d'une offre complète et diversifiée de grandes surfaces et rayonne sur un territoire bien plus large que le périmètre du SCoT ». Or le document utilise le terme de « fonction structurante » pour désigner les parcs stratégiques majeurs caractérisés par un rayonnement régional, voire national.
- b. la présence d'équipements de "Gamme Supérieure" consistant en des infrastructures qui servent l'ensemble de l'agglomération. Nous hébergeons une scène nationale que le PADD définit ([page 13](#)) comme un équipement structurant et majeur à valoriser puisque le territoire tire directement une partie de son attractivité de son rayonnement et des flux de déplacements qu'il génère.
- c. la mixité fonctionnelle et l'urbanité. Notre site regroupe des activités de culture, de commerce, de service et de bureaux. C'est un lieu d'animation incontestable par ailleurs, construit sur plusieurs niveaux, il répond aux problématiques d'intensification urbaine et de densification raisonnée pour limiter l'étalement.
- d. Son rôle de pivot pour l'organisation des mobilités sur le territoire. Notre site est bien un point de rencontre de plusieurs modes de déplacements (voiture, bus, vélo) et il doit bénéficier de conditions d'accès et de desserte performantes en transports en commun.

Le classement actuel en « pôle périphérique » est donc bien une erreur d'analyse qui ignore la réalité hybride de notre site, pôle de mixité unique dont le caractère hybride culture-commerce-services-bureaux incarne la « mixité des fonctions » prônée par le SCoT.

La définition de ce Pôle pourrait être :

« Un Pôle Structurant Existant est une centralité de fait située en dehors du cœur urbain historique, caractérisée par une mixité intrinsèque de fonctions (commerciales, culturelles et de services) dont le rayonnement supra-territorial participe à la structuration de l'armature globale de l'agglomération. ».

Cette qualification nous accorderait la même souplesse que les « centralités urbaines » pour le réinvestissement des locaux vacants puisqu'elle devrait :

- 1) **Entraîner l'exemption des seuils minimaux de surface (règle des < 300 m²)** pour le réinvestissement des cellules existantes, afin de favoriser l'implantation de services et de commerces spécialisés en synergie avec l'offre culturelle et de services.
- 2) **Nous délier des contraintes imposées par le DOO aux « pôles périphériques existants » concernant les activités pouvant s'y implanter.**
- 3) **Rendre également possible l'implantation des activités de services et d'hôtellerie** de manière dérogatoire aux zones purement artisanales ou industrielles.
- 4) **Faire de notre zone une priorité dans les projets de requalification paysagère et d'accès**, reconnaissant le site comme une entrée de ville stratégique et non comme une simple périphérie.

Être reconnu comme pôle structurant validerait juridiquement l'alliance culture-commerce-services-bureaux qu'opère notre site. Cela le transformerait, aux yeux de l'administration, d'une simple « zone de consommation » en un véritable quartier de vie et de destination, justifiant des investissements dans l'espace public et les mobilités douces.

3) Au cas où les requalifications susvisées seraient refusées, nous proposons également l'autorisation des cellules de moins de 300m² dans les « pôles périphériques existants » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celle-ci comme proposé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/2000m²) et des exclusions d'activités qui lui sont imposées alors même qu'elle bénéficie d'une classification particulière eu égard « au caractère complet de l'offre qu'elle propose ». Seule la suppression de ces seuils et de ces restrictions d'activités permettra d'éviter les risques qui y sont associés et développés ci-dessus savoir le gel de la relocation, l'entrave à la modernisation, le risque de mutation forcée etc...

Cela empêche de surcroît l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

Par ailleurs et de surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse.

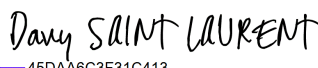
Comme indiqué ci-dessus 95% des cellules de notre galerie marchande font moins de 300m² de surface de vente et les autres seuils sont incohérents par rapport à l'existant. Tous ces seuils nous condamnent à la vacance forcée. Par ailleurs, leur suppression nous permettrait de nous adapter aux évolutions des modes de consommation. Le risque de vacance et de friches est élevé si on ne permet pas aux surfaces existantes de s'adapter aux évolutions des modes de consommation.

4) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Davy SAINT LAURENT
Gérant

Signé par :

45DAA6C3F31C413...

CUISIBOS
SC au capital de 3200€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 419378864

Nos coordonnées :

Courriels :

davy.saint-laurent@scalandes.leclerc

Brice.saint-laurent@scalandes.leclerc

Tel : 05 62 90 63 76

CATLP

Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –

Téléport1 CS 51331

65013 TARBES CEDEX 9

A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

A IBOS,

Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, nous avons l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, propriétaire d'une partie du Retail du centre commercial E.Leclerc « Le Méridien » à Ibos.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Nous vous remercions de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de la relocation des petites cellules** : Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m² dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour les cellules situés dans les zones périphériques existantes. Cette mesure condamne évidemment à très court terme l'ensemble de nos petites unités commerciales à une vacance forcée et irréversible.
- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui sont aujourd'hui déjà dépassées. Il exclut même certaines activités (comme le bricolage jardinage [page 48](#) ou la restauration – [page 43](#)) alors même qu'elles sont déjà présentes et quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

Concernant les services commerciaux et les restaurants, précisons qu'on aurait pu penser qu'ils seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui exclut services commerciaux et

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

les restaurants qui se retrouvent donc interdits en dehors des centralités urbaines et cela quelque soit leur taille..

En cas de « *construction, **renouvellement ou réutilisation*** » :

L'hypermarché situé dans notre zone ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 9615 ;

Le magasin de bricolage situé dans notre zone serait purement et simplement condamné à changer d'activité en cas par exemple de changement d'enseigne et alors même qu'il se développe aujourd'hui sur 9997m² de surface de vente ;

Tous les restaurants de la zone seraient potentiellement condamnés.

Tous les services commerciaux de la zone seraient potentiellement condamnés.

Pour les bâtiments vacants, le choix dans les activités envisageables serait considérablement limité.

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement ([page 49](#)) :
- toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
- toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

- compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.
- empêchent tout remaniement mineur comme majeur, comme nous avons pu en faire entre 2012 et 2014 notamment et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;
- entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage ([page 51](#)) une « recomposition » de notre zone vers d'autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu'en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d'autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être compromise. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l'existant, le SCoT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Notre pôle, qualifié aujourd'hui de « pôle principal existant » est un site mature qui nécessite un renouvellement continu. Il n'a pas vocation à être figé, mais doit être pilote de l'évolution commerciale du territoire. Limiter son évolution revient à :

- bloquer le pôle qui a le plus fort taux de fréquentation,
- fragiliser la centralité commerciale majeure,
- provoquer un report vers d'autres pôles hors agglomération (évasion commerciale).
- et créer des flux inutiles hors agglomération

- **Le monopole logistique de Bordères** : Le DOO ([page 51](#)) flèche la logistique exclusivement vers la ZAC de Bordères. Sans exception pour la réhabilitation des friches existantes, le SCoT interdit toute mutation intelligente de nos bâtiments actuels vers de la logistique urbaine de proximité.

Vu ce qui précède nous proposons :

1) la requalification d'Ibos en « Commune Satellite ».

En effet, les communes « satellites » sont définies comme « *disposant d'équipements et services propres à leur fonctionnement mais également d'équipements ou services complémentaires à la ville centre* » et comme ayant « *un rôle d'appui aux villes centres pour l'accueil résidentiel et l'accueil*

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

d'équipements et de services d'intérêt d'agglomération. » Elles doivent « *conforter leur attractivité et rayonnement au sein de leurs bassins de vie élargi* » (page 35).

Ce sont donc les communes qui concentrent les services, équipements et commerces les plus importants avec une offre qui irradie le territoire au-delà de leur périmètre respectif. A ce titre, elles doivent satisfaire l'ensemble des besoins des habitants de l'Agglomération afin de limiter l'évasion commerciale vers des territoires voisins.

Le projet de SCoT classe actuellement la commune d'Ibos comme « Pôle Relais » (page 36) et non comme « commune satellite ». Or, une analyse objective de la morphologie urbaine et des fonctions exercées démontre que cette classification est inadaptée :

- **Une intégration morphologique à l'unité urbaine de Tarbes :** Contrairement aux autres pôles relais (comme Saint-Pé-de-Bigorre ou Salles-Adour), Ibos est en prise directe avec la ville-centre. Sa continuité urbaine et sa proximité immédiate l'intègrent de fait à la première couronne. Elle partage avec les communes satellites (Séméac, Aureilhan, Bordères) les mêmes problématiques de gestion des flux et d'étalement urbain.
- **La présence d'équipements de rayonnement supra-communal :** Le statut de « Pôle Relais » vise des communes structurant un bassin de vie local. Or, Ibos accueille des équipements dont le rayonnement dépasse largement cette échelle
- **Incohérence du traitement de la première couronne :** Maintenir Ibos en « Pôle Relais » crée une rupture d'équité territoriale. Alors que Séméac ou Aureilhan bénéficient du statut de satellite, Ibos — qui pèse d'un poids économique et culturel au moins équivalent — se voit reléguée à un échelon inférieur. Cette distinction arbitraire risque d'induire des politiques de l'habitat et d'équipement sous-dimensionnées par rapport aux besoins réels de ce secteur stratégique de l'Ouest Tarbais (DOO page 37).
- **Une vocation de développement résidentiel et de services :** En tant que pôle structurant de fait, elle doit pouvoir accompagner le développement de l'offre de logements et de services de proximité pour les salariés de la zone et les habitants, ce que le carcan trop étroit du « Pôle Relais » pourrait brider à terme. Par ailleurs, les communes satellites sont prioritaires pour les cadences de bus élevées, les pistes cyclables structurantes et l'amélioration des infrastructures routières de liaison. La desserte d'Ibos qui accueille notre site, qui est encore une fois le principal site commercial de l'agglomération devrait pouvoir être prioritaire sur ce type de questions.

La requalification d'Ibos en Commune Satellite n'est pas une simple modification sémantique, c'est la reconnaissance d'une réalité géographique et fonctionnelle. C'est aussi la garantie d'une planification cohérente pour l'entrée Ouest de l'agglomération.

Par ailleurs, ce statut nous permettrait d'adapter nos surfaces pour répondre aux nouveaux modes de consommation (showrooms, corners de services, click & collect) qui nécessitent souvent des formats réduits ou modulables, aujourd'hui proscrits par le règlement des zones périphériques.

2) la requalification du site du Méridien en « Pôle structurant existant », catégorie qui pourrait être introduite dans le DOO afin de tenir compte de notre situation particulière.

Un pôle structurant se définit d'abord par :

a. son influence à grande échelle.

Selon le DOO lui-même (page 86), notre pôle dispose « *d'une offre complète et diversifiée de grandes surfaces et rayonne sur un territoire bien plus large que le périmètre du SCoT* ». Or le document utilise le terme de « fonction structurante » pour désigner les parcs stratégiques majeurs caractérisés par un rayonnement régional, voire national.

b. la présence d'équipements de "Gamme Supérieure" consistant en des infrastructures qui servent l'ensemble de l'agglomération. Nous hébergeons une scène nationale que le PADD définit (en page 13) comme un équipement structurant et majeur à valoriser puisque le territoire tire directement une partie de son attractivité de son rayonnement et des flux de déplacements qu'il génère.

c. la mixité fonctionnelle et l'urbanité. Notre site regroupe des activités de culture, de commerce, de service et de bureaux. C'est un lieu d'animation incontestable par ailleurs, construit sur plusieurs niveaux, il répond aux problématiques d'intensification urbaine et de densification raisonnée pour limiter l'étalement.

d. Son rôle de pivot pour l'organisation des mobilités sur le territoire. Notre site est bien un point de rencontre de plusieurs modes de déplacements (voiture, bus, vélo) et il doit bénéficier de conditions d'accès et de desserte performantes en transports en commun.

Le classement actuel en « pôle périphérique » est donc bien une erreur d'analyse qui ignore la réalité hybride de notre site, pôle de mixité unique dont le caractère hybride culture-commerce-services-bureaux incarne la « mixité des fonctions » prônée par le SCoT.

La définition de ce Pôle pourrait être :

« Un Pôle Structurant Existant est une centralité de fait située en dehors du cœur urbain historique, caractérisée par une mixité intrinsèque de fonctions (commerciales, culturelles et de services) dont le rayonnement supra-territorial participe à la structuration de l'armature globale de l'agglomération. ».

Cette qualification nous accorderait la même souplesse que les « centralités urbaines » pour le réinvestissement des locaux vacants puisqu'elle devrait :

1) **Entraîner l'exemption des seuils minimaux de surface (règle des < 300 m²)** pour le réinvestissement des cellules existantes, afin de favoriser l'implantation de services et de commerces spécialisés en synergie avec l'offre culturelle et de services.

2) **Nous délier des contraintes imposées par le DOO aux « pôles périphériques existants » concernant les activités pouvant s'y implanter.**

3) **Rendre également possible l'implantation des activités de services et d'hôtellerie** de manière dérogatoire aux zones purement artisanales ou industrielles.

4) **Faire de notre zone une priorité dans les projets de requalification paysagère et d'accès**, reconnaissant le site comme une entrée de ville stratégique et non comme une simple périphérie.

Être reconnu comme pôle structurant validerait juridiquement l'alliance culture-commerce-services-bureaux qu'opère notre site. Cela le transformerait, aux yeux de l'administration, d'une simple « zone de consommation » en un véritable quartier de vie et de destination, justifiant des investissements dans l'espace public et les mobilités douces.

3) Au cas où les requalifications susvisées seraient refusées, nous proposons également **l'autorisation des cellules de moins de 300m² dans les « pôles périphériques existants » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celle-ci comme proposé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/2000m²) et des exclusions d'activités qui lui sont imposées** alors même qu'elle bénéficie d'une classification particulière eu égard « au caractère complet de l'offre qu'elle propose ». Seule la suppression de ces seuils et de ces restrictions d'activités permettra d'éviter les risques qui y sont associés et développés ci-dessus savoir le gel de la relocation, l'entrave à la modernisation, le risque de mutation forcée etc...

Cela empêche de surcroît l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

Par ailleurs et de surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse.

Tous ces seuils nous condamnent à la vacance forcée. Par ailleurs, leur suppression nous permettrait de nous adapter aux évolutions des modes de consommation. Le risque de vacance et de friches est élevé si on ne permet pas aux surfaces existantes de s'adapter aux évolutions des modes de consommation.

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

4) la suppression des références aux « surfaces de vente » au profit de « surface de plancher ». La notion de surface de vente, issue du droit de l'aménagement commercial, introduit une complexité supplémentaire dans un document d'urbanisme. Une approche fondée sur la surface de plancher serait plus cohérente avec les outils d'urbanisme.

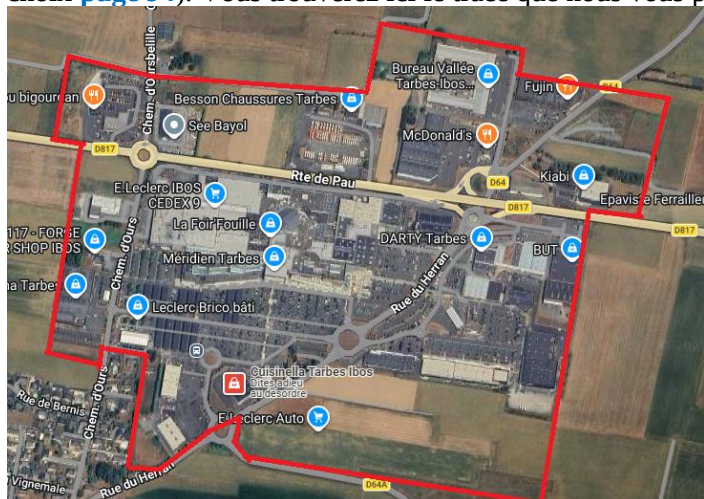
5) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle. Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui ne peut en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats et qui excède également la compétence du SCOT.

6) la suppression de la fixation de l'attribution des activités entre les différents pôles périphériques (page 48 du DOO et page 43 concernant la restauration). L'évolution des modes de consommation appelle non pas à figer les pôles en place, mais à leur offrir les conditions réglementaires d'adaptation nécessaires pour rester compétitifs, réduire la vacance et préserver l'équilibre territorial. Pourquoi interdire l'activité de Bricolage / jardinage sur notre site alors même que nous avons une surface dédiée à cette activité développée sur 9997m² ? Cela fige le magasin existant, lui interdisant toute évolution. Aucun remaniement de la cellule ne sera plus possible. Cette situation est un exemple mais n'est pas un cas isolé.

Aujourd'hui le livret de justification des choix indique (page 97) que Le Méridien, parce que « son offre est aujourd'hui complète », ne doit « accueillir que des offres de complément », sans définir ce qu'est un complément, à quoi on le mesure et/ou comment l'apprécier.

Cette contrainte qui méconnaît le caractère évolutif des zones commerciales et semble ignorer les difficultés que rencontre le commerce aujourd'hui toute zones confondues vient nous limiter encore un peu plus dans la recherche de locataires pour les espaces existants et nous condamne là encore à la vacance.

7) Parce que comme nous l'avons développé précédemment, une zone doit pouvoir évoluer, l'attribution à notre site une réserve foncière en adéquation avec son importance. Le tracé proposé à date est largement insuffisant et omet même une partie du retail existant (justification des choix page 94). Vous trouverez ici le tracé que nous vous proposons.



8) qu'un rééquilibrage des besoins fonciers supplémentaires soit opéré au profit des autres pôles périphériques existants dont le notre afin de permettre des marges d'adaptation.

En effet, le volet foncier du SCOT pose qu'aucun besoin foncier supplémentaire n'a été identifié pour les grands équipements commerciaux et les activités d'artisanat et de bureaux sur pour la période 2021-2031 (page 36). Dans les 286 ha « artificialisables » identifiés sur le territoire de l'agglomération, aucun n'est destiné aux Grands équipements commerciaux ou aux activités

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

d'artisanat et de bureaux ; les ZAC (dont le Parc de l'Adour) étant déjà comptabilisées dans la consommation passée (2011-2021).

Cette position signifie qu'aucun mètre carré de foncier (y compris dans les réserves foncières définies par les périmètres des pôles périphériques) n'est disponible, jusqu'en 2031, pour le développement ou la recomposition des pôles commerciaux existants hors Parc de l'Adour.

Cela crée une distorsion territoriale majeure entre les pôles et porte atteinte : (i) au principe d'égalité territoriale, (ii) au droit à l'adaptation des commerces existants, (iii) à la liberté d'entreprendre, et (iv) aux objectifs du ZAN qui privilégient la requalification interne plutôt que la concentration sur un seul site.

9) La création d'une exception concernant l'implantation des activités logistiques en cas de réhabilitation de friche.

En effet selon le DOO (page 51) les nouvelles constructions de logistique commerciale doivent préférentiellement s'implanter sur la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez. Cela concerne les activités de transport, de centrales d'achats, de messagerie et de stockage et d'entrepôt. Aucune exception à cette règle n'est prévue pour les réhabilitations de friche or une réhabilitation lourde est une construction. Toutes les activités susvisées seraient donc exclues des possibles pour les réhabilitations de friches en dehors de la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez.

10) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

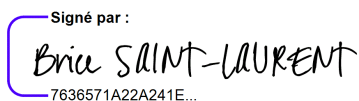
11) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

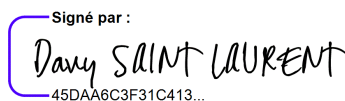
Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos considérations distinguées.

Brice SAINT LAURENT
Co-gérant

Davy SAINT LAURENT
Co-gérant

Signé par :

7636571A22A241E...

Signé par :

45DAA6C3F31C413...



ESPACE CULTUREL LOURDES
EURL au capital de 2500000€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 453848525

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1
CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :
Courriels : brice.saint-laurent@scalandes.leclerc
Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, exploitante de l'enseigne ESPACE CULTUREL E.Leclerc située en centre ville de LOURDES.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Je vous remercie de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CATLP, arrêté le 4 décembre 2025, prévoit d'autoriser la création de **3 000 m² de surfaces de vente dédiées à la « Culture et Loisirs » au sein de la zone du Parc de l'Adour**. Une telle orientation nous semble en totale contradiction avec la politique de revitalisation menée avec détermination depuis plusieurs années, et ce, pour trois raisons fondamentales :

1. Une remise en cause frontale du programme « Action Cœur de Ville » La Ville de Lourdes est engagée dans une mutation profonde pour ramener les flux de fréquentation vers l'hyper-centre. La culture est, par nature, une « activité de destination » qui irrigue les commerces de proximité et les

Paraphe
BSL

terrasses de nos cafés. Autoriser 3 000 m² de culture en périphérie tarbaise revient à organiser sciemment l'évasion commerciale des Lourdais vers la périphérie Tarbaise, ruinant ainsi les efforts et les investissements publics consentis pour le centre-ville.

2. Une violation du principe de priorité aux centralités urbaines Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT affirme vouloir protéger les centres villes. Or, la culture ne répond pas à un besoin de "proximité de zone" (comme l'alimentaire) mais à une offre de loisirs structurante. Cette enveloppe viendrait concurrencer déloyalement l'offre du centre-ville où les exploitants supportent des charges et des contraintes d'accès bien supérieures.

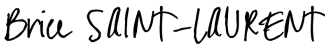
3. Un risque de dévitalisation irréversible L'offre culturelle en centre-ville est fragile. L'installation d'une locomotive de cette importance au Parc de l'Adour ne créera pas de nouveaux lecteurs ou clients, il se contentera de les déplacer. Pour notre structure, comme pour les commerces indépendants voisins, cela représenterait une perte de substance qui pourrait, à terme, remettre en question le maintien de notre activité en cœur de ville.

Vu ce qui précède nous proposons la suppression pure et simple de l'enveloppe de 3 000 m² « Culture & Loisirs » attribuée au Parc de l'Adour.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Brice SAINT LAURENT
Gérant

Signé par :

7636571A22A241E...



ESPACE CULTUREL TARBES CENTRE VILLE
SARL au capital de 25000€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 824989172

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1
CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :
Courriels : davy.saint-laurent@scalandes.leclerc
Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, exploitante de l'enseigne ESPACE CULTUREL E.Leclerc située en centre ville de TARBES.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Je vous remercie de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CATLP, arrêté le 4 décembre 2025, prévoit d'autoriser la création de **3 000 m² de surfaces de vente dédiées à la « Culture et Loisirs » au sein de la zone du Parc de l'Adour**. Une telle orientation nous semble en totale contradiction avec la politique de revitalisation menée avec détermination depuis plusieurs années, et ce, pour trois raisons fondamentales :

1. Une remise en cause frontale du programme « Action Cœur de Ville » : La Ville de Tarbes est engagée dans une mutation profonde pour ramener les flux de fréquentation vers l'hyper-centre. La culture est, par nature, une « activité de destination » qui irrigue les commerces de proximité et les terrasses de nos cafés. Autoriser 3 000 m² de culture en périphérie revient à organiser sciemment

Paraphe
A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters 'DSL' in a stylized, cursive script.

l'évasion commerciale des Tarbais vers la périphérie, ruinant ainsi les efforts et les investissements publics consentis pour le centre-ville.

2. Une violation du principe de priorité aux centralités urbaines Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT affirme vouloir protéger les centres villes. Or, la culture ne répond pas à un besoin de "proximité de zone" (comme l'alimentaire) mais à une offre de loisirs structurante. Cette enveloppe viendrait concurrencer déloyalement l'offre du centre-ville où les exploitants supportent des charges et des contraintes d'accès bien supérieures.

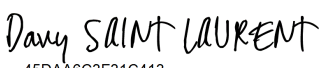
3. Un risque de dévitalisation irréversible L'offre culturelle en centre-ville est fragile. L'installation d'une locomotive de cette importance au Parc de l'Adour ne créera pas de nouveaux lecteurs ou clients, il se contentera de les déplacer. Pour notre structure, comme pour les commerces indépendants voisins, cela représenterait une perte de substance qui pourrait, à terme, remettre en question le maintien de notre activité en cœur de ville.

Vu ce qui précède nous proposons la suppression pure et simple de l'enveloppe de 3 000 m² « Culture & Loisirs » attribuée au Parc de l'Adour.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Davy SAINT LAURENT
Gérant

Signé par :

45DAA6C3F31C413...

EQUIBOS
SC au capital de 20000€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 523133635

Nos coordonnées :

Courriels :

davy.saint-laurent@scalandes.leclerc

Brice.saint-laurent@scalandes.leclerc

Tel : 05 62 90 63 76

CATLP

Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –

Téléport1 CS 51331

65013 TARBES CEDEX 9

A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

A IBOS,

Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, nous avons l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, propriétaire d'une partie du Retail du centre commercial E.Leclerc « Le Méridien » à Ibos.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Nous vous remercions de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de la relocation des petites cellules** : Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m2 dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour les cellules situés dans les zones périphériques existantes. Cette mesure condamne évidemment à très court terme l'ensemble de nos petites unités commerciales à une vacance forcée et irréversible.
- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui sont aujourd'hui déjà dépassées. Il exclut même certaines activités (comme le bricolage jardinage [page 48](#) les services commerciaux ou la restauration – [page 43](#)) alors même qu'elles sont déjà présentes et quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

Concernant les services commerciaux et les restaurants, précisons qu'on aurait pu penser qu'ils seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui exclut les restaurants qui se retrouvent donc interdits en dehors des centralités urbaines et cela quelque soit leur taille..

En cas de « *construction, **renouvellement ou réutilisation*** » :

L'hypermarché situé dans notre zone ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 9615 ;

Le magasin de bricolage situé dans notre zone serait purement et simplement condamné à changer d'activité en cas par exemple de changement d'enseigne et alors même qu'il se développe aujourd'hui sur 9997m² de surface de vente ;

Tous les restaurants de la zone seraient potentiellement condamnés.

Tous les services commerciaux de la zone seraient potentiellement condamnés.

Pour les bâtiments vacants, le choix dans les activités envisageables serait considérablement limité.

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement ([page 49](#)) :
- toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
- toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

- compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.
- empêchent tout remaniement mineur comme majeur, comme nous avons pu en faire entre 2012 et 2014 notamment et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;
- entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage ([page 51](#)) une « recomposition » de notre zone vers d'autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu'en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d'autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être compromise. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l'existant, le SCoT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Notre pôle, qualifié aujourd'hui de « pôle principal existant » est un site mature qui nécessite un renouvellement continu. Il n'a pas vocation à être figé, mais doit être pilote de l'évolution commerciale du territoire. Limiter son évolution revient à :

- bloquer le pôle qui a le plus fort taux de fréquentation,
- fragiliser la centralité commerciale majeure,
- provoquer un report vers d'autres pôles hors agglomération (évasion commerciale).
- et créer des flux inutiles hors agglomération

- **Le monopole logistique de Bordères** : Le DOO ([page 51](#)) flèche la logistique exclusivement vers la ZAC de Bordères. Sans exception pour la réhabilitation des friches existantes, le SCoT interdit toute mutation intelligente de nos bâtiments actuels vers de la logistique urbaine de proximité.

Vu ce qui précède nous proposons :

1) la requalification d'Ibos en « Commune Satellite ».

En effet, les communes « satellites » sont définies comme « *disposant d'équipements et services propres à leur fonctionnement mais également d'équipements ou services complémentaires à la ville centre* » et comme ayant « *un rôle d'appui aux villes centres pour l'accueil résidentiel et l'accueil*

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

d'équipements et de services d'intérêt d'agglomération. » Elles doivent « *conforter leur attractivité et rayonnement au sein de leurs bassins de vie élargi* » ([page 35](#)).

Ce sont donc les communes qui concentrent les services, équipements et commerces les plus importants avec une offre qui irradie le territoire au-delà de leur périmètre respectif. A ce titre, elles doivent satisfaire l'ensemble des besoins des habitants de l'Agglomération afin de limiter l'évasion commerciale vers des territoires voisins.

Le projet de SCoT classe actuellement la commune d'Ibos comme « Pôle Relais » ([page 36](#)) et non comme « commune satellite ». Or, une analyse objective de la morphologie urbaine et des fonctions exercées démontre que cette classification est inadaptée :

- **Une intégration morphologique à l'unité urbaine de Tarbes :** Contrairement aux autres pôles relais (comme Saint-Pé-de-Bigorre ou Salles-Adour), Ibos est en prise directe avec la ville-centre. Sa continuité urbaine et sa proximité immédiate l'intègrent de fait à la première couronne. Elle partage avec les communes satellites (Séméac, Aureilhan, Bordères) les mêmes problématiques de gestion des flux et d'étalement urbain.
- **La présence d'équipements de rayonnement supra-communal :** Le statut de « Pôle Relais » vise des communes structurant un bassin de vie local. Or, Ibos accueille des équipements dont le rayonnement dépasse largement cette échelle
- **Incohérence du traitement de la première couronne :** Maintenir Ibos en « Pôle Relais » crée une rupture d'équité territoriale. Alors que Séméac ou Aureilhan bénéficient du statut de satellite, Ibos — qui pèse d'un poids économique et culturel au moins équivalent — se voit reléguée à un échelon inférieur. Cette distinction arbitraire risque d'induire des politiques de l'habitat et d'équipement sous-dimensionnées par rapport aux besoins réels de ce secteur stratégique de l'Ouest Tarbais (DOO [page 37](#)).
- **Une vocation de développement résidentiel et de services :** En tant que pôle structurant de fait, elle doit pouvoir accompagner le développement de l'offre de logements et de services de proximité pour les salariés de la zone et les habitants, ce que le carcan trop étroit du « Pôle Relais » pourrait brider à terme. Par ailleurs, les communes satellites sont prioritaires pour les cadences de bus élevées, les pistes cyclables structurantes et l'amélioration des infrastructures routières de liaison. La desserte d'Ibos qui accueille notre site, qui est encore une fois le principal site commercial de l'agglomération devrait pouvoir être prioritaire sur ce type de questions.

La requalification d'Ibos en Commune Satellite n'est pas une simple modification sémantique, c'est la reconnaissance d'une réalité géographique et fonctionnelle. C'est aussi la garantie d'une planification cohérente pour l'entrée Ouest de l'agglomération.

Par ailleurs, ce statut nous permettrait d'adapter nos surfaces pour répondre aux nouveaux modes de consommation (showrooms, corners de services, click & collect) qui nécessitent souvent des formats réduits ou modulables, aujourd'hui proscrits par le règlement des zones périphériques.

2) la requalification du site du Méridien en « Pôle structurant existant », catégorie qui pourrait être introduite dans le DOO afin de tenir compte de notre situation particulière.

Un pôle structurant se définit d'abord par :

- a. son influence à grande échelle.

Selon le DOO lui-même ([page 86](#)), notre pôle dispose « *d'une offre complète et diversifiée de grandes surfaces et rayonne sur un territoire bien plus large que le périmètre du SCoT* ». Or le document utilise le terme de « fonction structurante » pour désigner les parcs stratégiques majeurs caractérisés par un rayonnement régional, voire national.

b. la présence d'équipements de "Gamme Supérieure" consistant en des infrastructures qui servent l'ensemble de l'agglomération. Nous hébergeons une scène nationale que le PADD définit (en [page 13](#)) comme un équipement structurant et majeur à valoriser puisque le territoire tire directement une partie de son attractivité de son rayonnement et des flux de déplacements qu'il génère.

c. la mixité fonctionnelle et l'urbanité. Notre site regroupe des activités de culture, de commerce, de service et de bureaux. C'est un lieu d'animation incontestable par ailleurs, construit sur plusieurs niveaux, il répond aux problématiques d'intensification urbaine et de densification raisonnée pour limiter l'étalement.

d. Son rôle de pivot pour l'organisation des mobilités sur le territoire. Notre site est bien un point de rencontre de plusieurs modes de déplacements (voiture, bus, vélo) et il doit bénéficier de conditions d'accès et de desserte performantes en transports en commun.

Le classement actuel en « pôle périphérique » est donc bien une erreur d'analyse qui ignore la réalité hybride de notre site, pôle de mixité unique dont le caractère hybride culture-commerce-services-bureaux incarne la « mixité des fonctions » prônée par le SCoT.

La définition de ce Pôle pourrait être :

« Un Pôle Structurant Existant est une centralité de fait située en dehors du cœur urbain historique, caractérisée par une mixité intrinsèque de fonctions (commerciales, culturelles et de services) dont le rayonnement supra-territorial participe à la structuration de l'armature globale de l'agglomération. ».

Cette qualification nous accorderait la même souplesse que les « centralités urbaines » pour le réinvestissement des locaux vacants puisqu'elle devrait :

1) **Entraîner l'exemption des seuils minimaux de surface (règle des < 300 m²)** pour le réinvestissement des cellules existantes, afin de favoriser l'implantation de services et de commerces spécialisés en synergie avec l'offre culturelle et de services.

2) **Nous délier des contraintes imposées par le DOO aux « pôles périphériques existants » concernant les activités pouvant s'y implanter.**

3) **Rendre également possible l'implantation des activités de services et d'hôtellerie** de manière dérogatoire aux zones purement artisanales ou industrielles.

4) **Faire de notre zone une priorité dans les projets de requalification paysagère et d'accès**, reconnaissant le site comme une entrée de ville stratégique et non comme une simple périphérie.

Être reconnu comme pôle structurant validerait juridiquement l'alliance culture-commerce-services-bureaux qu'opère notre site. Cela le transformerait, aux yeux de l'administration, d'une simple « zone de consommation » en un véritable quartier de vie et de destination, justifiant des investissements dans l'espace public et les mobilités douces.

3) Au cas où les requalifications susvisées seraient refusées, nous proposons également **l'autorisation des cellules de moins de 300m² dans les « pôles périphériques existants » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celle-ci comme proposé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/2000m²) et des exclusions d'activités qui lui sont imposées** alors même qu'elle bénéficie d'une classification particulière eu égard « au caractère complet de l'offre qu'elle propose ». Seule la suppression de ces seuils et de ces restrictions d'activités permettra d'éviter les risques qui y sont associés et développés ci-dessus savoir le gel de la relocation, l'entrave à la modernisation, le risque de mutation forcée etc...

Cela empêche de surcroît l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

Par ailleurs et de surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse.

Tous ces seuils nous condamnent à la vacance forcée. Par ailleurs, leur suppression nous permettrait de nous adapter aux évolutions des modes de consommation. Le risque de vacance et de friches est élevé si on ne permet pas aux surfaces existantes de s'adapter aux évolutions des modes de consommation.

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

4) la suppression des références aux « surfaces de vente » au profit de « surface de plancher ». La notion de surface de vente, issue du droit de l'aménagement commercial, introduit une complexité supplémentaire dans un document d'urbanisme. Une approche fondée sur la surface de plancher serait plus cohérente avec les outils d'urbanisme.

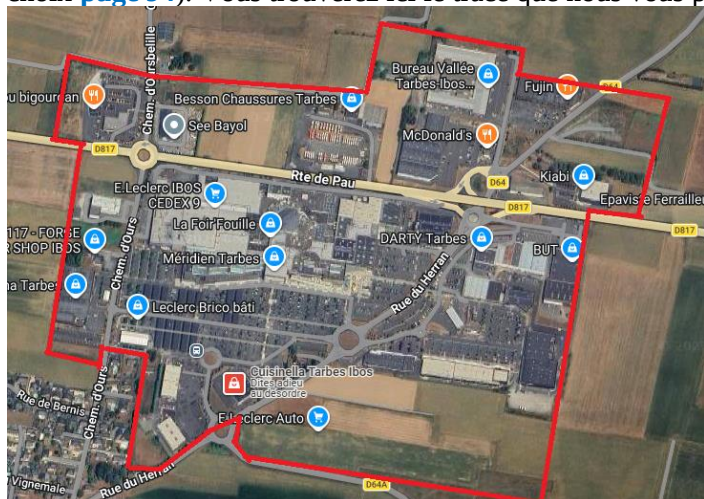
5) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle. Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui ne peut en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats et qui excède également la compétence du SCOT.

6) la suppression de la fixation de l'attribution des activités entre les différents pôles périphériques (page 48 du DOO et page 43 concernant la restauration). L'évolution des modes de consommation appelle non pas à figer les pôles en place, mais à leur offrir les conditions réglementaires d'adaptation nécessaires pour rester compétitifs, réduire la vacance et préserver l'équilibre territorial. Pourquoi interdire l'activité de Bricolage / jardinage sur notre site alors même que nous avons une surface dédiée à cette activité développée sur 9997m² ? Cela fige le magasin existant, lui interdisant toute évolution. Aucun remaniement de la cellule ne sera plus possible. Cette situation est un exemple mais n'est pas un cas isolé.

Aujourd'hui le livret de justification des choix indique (page 97) que Le Méridien, parce que « son offre est aujourd'hui complète », ne doit « accueillir que des offres de complément », sans définir ce qu'est un complément, à quoi on le mesure et/ou comment l'apprécier.

Cette contrainte qui méconnaît le caractère évolutif des zones commerciales et semble ignorer les difficultés que rencontre le commerce aujourd'hui toute zones confondues vient nous limiter encore un peu plus dans la recherche de locataires pour les espaces existants et nous condamne là encore à la vacance.

7) Parce que comme nous l'avons développé précédemment, une zone doit pouvoir évoluer, l'attribution à notre site une réserve foncière en adéquation avec son importance. Le tracé proposé à date est largement insuffisant et omet même une partie du retail existant (justification des choix page 94). Vous trouverez ici le tracé que nous vous proposons.



8) qu'un rééquilibrage des besoins fonciers supplémentaires soit opéré au profit des autres pôles périphériques existants dont le notre afin de permettre des marges d'adaptation.

En effet, le volet foncier du SCOT pose qu'aucun besoin foncier supplémentaire n'a été identifié pour les grands équipements commerciaux et les activités d'artisanat et de bureaux sur pour la période 2021-2031 (page 36). Dans les 286 ha « artificialisables » identifiés sur le territoire de l'agglomération, aucun n'est destiné aux Grands équipements commerciaux ou aux activités

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

d'artisanat et de bureaux ; les ZAC (dont le Parc de l'Adour) étant déjà comptabilisées dans la consommation passée (2011-2021).

Cette position signifie qu'aucun mètre carré de foncier (y compris dans les réserves foncières définies par les périmètres des pôles périphériques) n'est disponible, jusqu'en 2031, pour le développement ou la reconstitution des pôles commerciaux existants hors Parc de l'Adour.

Cela crée une distorsion territoriale majeure entre les pôles et porte atteinte : (i) au principe d'égalité territoriale, (ii) au droit à l'adaptation des commerces existants, (iii) à la liberté d'entreprendre, et (iv) aux objectifs du ZAN qui privilégient la requalification interne plutôt que la concentration sur un seul site.

9) La création d'une exception concernant l'implantation des activités logistiques en cas de réhabilitation de friche.

En effet selon le DOO (page 51) les nouvelles constructions de logistique commerciale doivent préférentiellement s'implanter sur la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez. Cela concerne les activités de transport, de centrales d'achats, de messagerie et de stockage et d'entrepôt. Aucune exception à cette règle n'est prévue pour les réhabilitations de friche or une réhabilitation lourde est une construction. Toutes les activités susvisées seraient donc exclues des possibles pour les réhabilitations de friches en dehors de la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez.

10) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

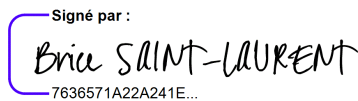
11) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

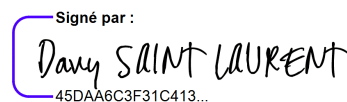
Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos considérations distinguées.

Brice SAINT LAURENT
Co-gérant

Davy SAINT LAURENT
Co-gérant

Signé par :

7636571A22A241E...

Signé par :

45DAA6C3F31C413...



HOUNT ARROUYE
EURL au capital de 450000€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 431688928

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1
CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :
Courriels : brice.saint-laurent@scalandes.leclerc
Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, exploitante de la Cafétéria E.Leclerc située dans la galerie commerciale de l'hypermarché E.Leclerc de LOURDES.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Je vous remercie de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de l'évolution de notre point de vente :** Le DOO ([page 43](#)) prévoit une localisation préférentielle des restaurants dans les centralités urbaines. On aurait pu penser que les restaurants seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui exclut les restaurants qui se retrouvent donc interdits en dehors des centralités urbaines et cela quelque soit leur taille. Notre exploitation est donc directement menacée par le SCOT envisagé car si son maintien est possible, elle ne pourra plus évoluer ce qui la condamne à terme.
- **Le gel de la relocation des petites cellules :** Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m2 dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour la galerie marchande de notre site. Cette mesure

condamne évidemment à très court terme l'ensemble des petites unités commerciales de notre galerie à une vacance forcée et irréversible.

- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui sont pour certaines aujourd'hui déjà dépassées. Ces limites s'imposent quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

En cas de « *construction, renouvellement ou réutilisation* » et donc en cas de changement de locataire par exemple :

- * l'hypermarché dans la galerie duquel nous nous situons ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui près de 5000.
- * notre cafétéria serait condamnée.

Par ailleurs, le projet porté actuellement pour la recommercialisation du retail de notre site devant la CAA de Bordeaux et consistant en l'installation dans l'ancien bâtiment Peugeot d'un Leclerc Jouet sur 778m² et d'un INTERSPORT sur 1493m² serait compromis. En effet :

-l'installation du Leclerc JOUET dans l'ancien bâtiment Peugeot resterait possible mais son évolution serait elle compromise puisque la surface de vente développable serait limitée à 1000m². Cela grève considérablement l'opportunité d'un tel investissement.

-et l'installation d'INTERSPORT quant à elle ne serait elle plus possible sur la surface souhaitée savoir 1493m² mais devrait être limitée à 1000m² empêchant l'enseigne de développer son concept. La rentabilité de leur installation et donc l'opportunité de celle-ci seraient donc compromises ;

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement ([page 49](#)):
 - toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
 - toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

- compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.
- empêchent tout remaniement mineur comme majeur et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;
- entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

Une zone commerciale n'a pas vocation à être figée, mais doit être au contraire libre d'évoluer. Empêcher cette évolution revient à la fragiliser lourdement et provoquer un report vers d'autres pôles hors agglomération en créant, de surcroît, des flux inutiles.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage ([page 51](#)) une « recomposition » de notre zone vers d'autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu'en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d'autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être concernée. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l'existant et en complexifiant encore davantage la recommercialisation des friches, le SCoT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Paraphe
BSL

Vu ce qui précède nous proposons :

1) l'autorisation des cellules de moins de 300m² dans notre « pôle périphérique existant » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celle-ci comme demandé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/1000m²) et des exclusions d'activités qui y sont imposées.

Comme indiqué ci-dessus la totalité des cellules de notre galerie marchande fait moins de 300m² de surface de vente et les autres seuils sont incohérents par rapport à l'existant et complexifient la commercialisation des friches.

Par ailleurs, en plus de condamner les restaurants existants hors centralité, la limitation des activités empêche l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

L'évolution des modes de consommation appelle non pas à figer les pôles en place, mais à leur offrir les conditions réglementaires d'adaptation nécessaires pour rester compétitifs, réduire la vacance et préserver l'équilibre territorial.. Bridier cette adaptation provoquerait inévitablement une évacuation commerciale vers d'autres agglomérations au détriment direct de Lourdes.

De surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse. Le Conseil d'État rappelle que les documents de planification stratégique ne peuvent se substituer aux documents locaux d'urbanisme en fixant des règles trop détaillées (CE, 3 oct. 2018, n°408175) et/ou empiètent sur la compétence de zonage des PLUi.

Ici et sans conteste, la règle porte une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce et de l'industrie.

2) la suppression des références aux « surfaces de vente » au profit de « surface de plancher ». La notion de surface de vente, issue du droit de l'aménagement commercial, introduit une complexité supplémentaire dans un document d'urbanisme. Une approche fondée sur la surface de plancher serait plus cohérente avec les outils d'urbanisme.

3) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle. Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui excède également la compétence du SCOT alors que de telles extensions ne peuvent en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats.

4) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Brice SAINT LAURENT
Gérant

Signé par :

7636571A22A241E...

SOCIETE CIVILE D'IBOS
SCI au capital de 9600€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 317575934

Nos coordonnées :

Courriels :

davy.saint-laurent@scalandes.leclerc

Brice.saint-laurent@scalandes.leclerc

Tel : 05 62 90 63 76

CATLP

Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –

Téléport1 CS 51331

65013 TARBES CEDEX 9

A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

A IBOS,

Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, nous avons l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, propriétaire de la galerie du centre commercial E.Leclerc « Le Méridien » à Ibos et d'une partie de son retail.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Nous vous remercions de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de la relocation des petites cellules** : Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m2 dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour notre galerie marchande. Cette mesure condamne évidemment à très court terme l'ensemble de nos petites unités commerciales à une vacance forcée et irréversible. **Ces petites unités représentent à date 95% des cellules de notre galerie.**

- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui sont aujourd'hui déjà dépassées. Il exclut même certaines activités (comme le bricolage jardinage [page 48](#), les services commerciaux ou la restauration – [page 43](#)) alors même qu'elles sont déjà présentes et quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

Concernant les services commerciaux et les restaurants, précisons qu'on aurait pu penser qu'ils seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui les exclut. Les restaurants et les

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

services commerciaux se retrouvent donc interdits en dehors des centralités urbaines et cela quelque soit leur taille.

En cas de « *construction, **renouvellement ou réutilisation*** » :

L'hypermarché situé dans notre zone ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 9615 ;

Le magasin de sport existant dans notre galerie ne pourrait pas faire plus de 2000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 2119m² ;

Le magasin de bricolage situé dans notre zone serait purement et simplement condamné à changer d'activité en cas par exemple de changement d'enseigne et alors même qu'il se développe aujourd'hui sur 9997m² de surface de vente ;

Tous les restaurants de la zone seraient potentiellement condamnés.

Tous les services commerciaux de la zone seraient potentiellement condamnés.

Pour les bâtiments vacants, le choix dans les activités envisageables serait considérablement limité.

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement (**page 49**) :
- toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
- toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

- compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.
- empêchent tout remaniement mineur comme majeur, comme nous avons pu en faire entre 2012 et 2014 notamment et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;
- entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage (**page 51**) une « recomposition » de notre zone vers d'autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu'en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d'autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être compromise. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l'existant, le SCOT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Notre pôle, qualifié aujourd'hui de « pôle principal existant » est un site mature qui nécessite un renouvellement continu. Il n'a pas vocation à être figé, mais doit être pilote de l'évolution commerciale du territoire. Limiter son évolution revient à :

- bloquer le pôle qui a le plus fort taux de fréquentation,
- fragiliser la centralité commerciale majeure,
- provoquer un report vers d'autres pôles hors agglomération (évasion commerciale).
- et créer des flux inutiles hors agglomération

- **Le monopole logistique de Bordères** : Le DOO (**page 51**) flèche la logistique exclusivement vers la ZAC de Bordères. Sans exception pour la réhabilitation des friches existantes, le SCOT interdit toute mutation intelligente de nos bâtiments actuels vers de la logistique urbaine de proximité.

Vu ce qui précède nous proposons :

1) la requalification d'Ibos en « Commune Satellite ».

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

En effet, les communes « satellites » sont définies comme « *disposant d'équipements et services propres à leur fonctionnement mais également d'équipements ou services complémentaires à la ville centre* » et comme ayant « *un rôle d'appui aux villes centres pour l'accueil résidentiel et l'accueil d'équipements et de services d'intérêt d'agglomération.* » Elles doivent « *conforter leur attractivité et rayonnement au sein de leurs bassins de vie élargi* » ([page 35](#)).

Ce sont donc les communes qui concentrent les services, équipements et commerces les plus importants avec une offre qui irradie le territoire au-delà de leur périmètre respectif. A ce titre, elles doivent satisfaire l'ensemble des besoins des habitants de l'Agglomération afin de limiter l'évasion commerciale vers des territoires voisins.

Le projet de SCoT classe actuellement la commune d'Ibos comme « Pôle Relais » ([page 36](#)) et non comme « commune satellite ». Or, une analyse objective de la morphologie urbaine et des fonctions exercées démontre que cette classification est inadaptée :

- **Une intégration morphologique à l'unité urbaine de Tarbes :** Contrairement aux autres pôles relais (comme Saint-Pé-de-Bigorre ou Salles-Adour), Ibos est en prise directe avec la ville-centre. Sa continuité urbaine et sa proximité immédiate l'intègrent de fait à la première couronne. Elle partage avec les communes satellites (Séméac, Aureilhan, Bordères) les mêmes problématiques de gestion des flux et d'étalement urbain.
- **La présence d'équipements de rayonnement supra-communal :** Le statut de « Pôle Relais » vise des communes structurant un bassin de vie local. Or, Ibos accueille des équipements dont le rayonnement dépasse largement cette échelle
- **Incohérence du traitement de la première couronne :** Maintenir Ibos en « Pôle Relais » crée une rupture d'équité territoriale. Alors que Séméac ou Aureilhan bénéficient du statut de satellite, Ibos — qui pèse d'un poids économique et culturel au moins équivalent — se voit reléguée à un échelon inférieur. Cette distinction arbitraire risque d'induire des politiques de l'habitat et d'équipement sous-dimensionnées par rapport aux besoins réels de ce secteur stratégique de l'Ouest Tarbais (DOO [page 37](#)).
- **Une vocation de développement résidentiel et de services :** En tant que pôle structurant de fait, elle doit pouvoir accompagner le développement de l'offre de logements et de services de proximité pour les salariés de la zone et les habitants, ce que le carcan trop étroit du « Pôle Relais » pourrait brider à terme. Par ailleurs, les communes satellites sont prioritaires pour les cadences de bus élevées, les pistes cyclables structurantes et l'amélioration des infrastructures routières de liaison. La desserte d'Ibos qui accueille notre site, qui est encore une fois le principal site commercial de l'agglomération devrait pouvoir être prioritaire sur ce type de questions.

La requalification d'Ibos en Commune Satellite n'est pas une simple modification sémantique, c'est la reconnaissance d'une réalité géographique et fonctionnelle. C'est aussi la garantie d'une planification cohérente pour l'entrée Ouest de l'agglomération.

Par ailleurs, ce statut nous permettrait d'adapter nos surfaces pour répondre aux nouveaux modes de consommation (showrooms, corners de services, click & collect) qui nécessitent souvent des formats réduits ou modulables, aujourd'hui proscrits par le règlement des zones périphériques.

2) la requalification du site du Méridien en « Pôle structurant existant », catégorie qui pourrait être introduite dans le DOO afin de tenir compte de notre situation particulière.

Un pôle structurant se définit d'abord par :

- a. son influence à grande échelle.

Selon le DOO lui-même ([page 86](#)), notre pôle dispose « *d'une offre complète et diversifiée de grandes surfaces et rayonne sur un territoire bien plus large que le périmètre du SCoT* ». Or le document utilise le terme de « fonction structurante » pour désigner les parcs stratégiques majeurs caractérisés par un rayonnement régional, voire national.

- b. la présence d'équipements de "Gamme Supérieure" consistant en des infrastructures qui servent l'ensemble de l'agglomération. Nous hébergeons une scène nationale que le PADD définit (en

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

page 13) comme un équipement structurant et majeur à valoriser puisque le territoire tire directement une partie de son attractivité de son rayonnement et des flux de déplacements qu'il génère.

c. la mixité fonctionnelle et l'urbanité. Notre site regroupe des activités de culture, de commerce, de service et de bureaux. C'est un lieu d'animation incontestable par ailleurs, construit sur plusieurs niveaux, il répond aux problématiques d'intensification urbaine et de densification raisonnée pour limiter l'étalement.

d. Son rôle de pivot pour l'organisation des mobilités sur le territoire. Notre site est bien un point de rencontre de plusieurs modes de déplacements (voiture, bus, vélo) et il doit bénéficier de conditions d'accès et de desserte performantes en transports en commun.

Le classement actuel en « pôle périphérique » est donc bien une erreur d'analyse qui ignore la réalité hybride de notre site, pôle de mixité unique dont le caractère hybride culture-commerce-services-bureaux incarne la « mixité des fonctions » prônée par le SCoT.

La définition de ce Pôle pourrait être :

« Un Pôle Structurant Existant est une centralité de fait située en dehors du cœur urbain historique, caractérisée par une mixité intrinsèque de fonctions (commerciales, culturelles et de services) dont le rayonnement supra-territorial participe à la structuration de l'armature globale de l'agglomération. ».

Cette qualification nous accorderait la même souplesse que les « centralités urbaines » pour le réinvestissement des locaux vacants puisqu'elle devrait :

1) **Entraîner l'exemption des seuils minimaux de surface (règle des < 300 m²)** pour le réinvestissement des cellules existantes, afin de favoriser l'implantation de services et de commerces spécialisés en synergie avec l'offre culturelle et de services.

2) **Nous délier des contraintes imposées par le DOO aux « pôles périphériques existants » concernant les activités pouvant s'y implanter.**

3) **Rendre également possible l'implantation des activités de services et d'hôtellerie** de manière dérogatoire aux zones purement artisanales ou industrielles.

4) **Faire de notre zone une priorité dans les projets de requalification paysagère et d'accès**, reconnaissant le site comme une entrée de ville stratégique et non comme une simple périphérie.

Être reconnu comme pôle structurant validerait juridiquement l'alliance culture-commerce-services-bureaux qu'opère notre site. Cela le transformerait, aux yeux de l'administration, d'une simple « zone de consommation » en un véritable quartier de vie et de destination, justifiant des investissements dans l'espace public et les mobilités douces.

3) Au cas où les requalifications susvisées seraient refusées, nous proposons également **l'autorisation des cellules de moins de 300m² dans les « pôles périphériques existants » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celle-ci comme proposé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/2000m²) et des exclusions d'activités qui lui sont imposées** alors même qu'elle bénéficie d'une classification particulière eu égard « au caractère complet de l'offre qu'elle propose ». Seule la suppression de ces seuils et de ces restrictions d'activités permettra d'éviter les risques qui y sont associés et développés ci-dessus savoir le gel de la relocation, l'entrave à la modernisation, le risque de mutation forcée etc...

Cela empêche de surcroît l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

Par ailleurs et de surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse.

Comme indiqué ci-dessus 95% des cellules de notre galerie marchande font moins de 300m² de surface de vente et les autres seuils sont incohérents par rapport à l'existant. Tous ces seuils nous condamnent à la vacance forcée. Par ailleurs, leur suppression nous permettrait de nous adapter aux évolutions des modes de consommation. Le risque de vacance et de friches est élevé si on ne permet pas aux surfaces existantes de s'adapter aux évolutions des modes de consommation.

4) la suppression des références aux « surfaces de vente » au profit de « surface de plancher ». La notion de surface de vente, issue du droit de l'aménagement commercial, introduit une complexité supplémentaire dans un document d'urbanisme. Une approche fondée sur la surface de plancher serait plus cohérente avec les outils d'urbanisme.

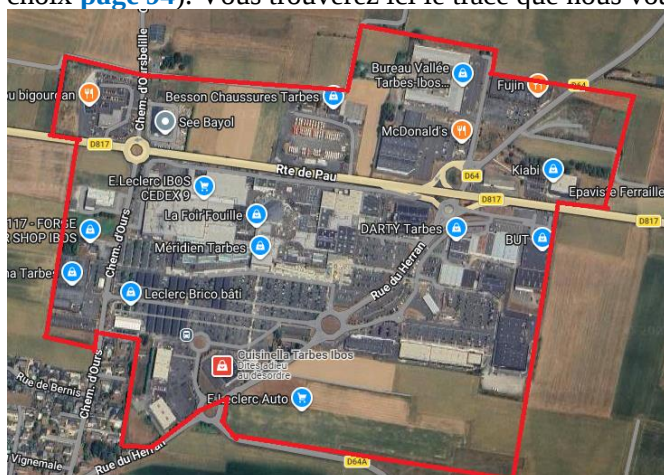
5) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle. Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui ne peut en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats et qui excède également la compétence du SCOT.

6) la suppression de la fixation de l'attribution des activités entre les différents pôles périphériques (page 48 du DOO et page 43 concernant la restauration). L'évolution des modes de consommation appelle non pas à figer les pôles en place, mais à leur offrir les conditions réglementaires d'adaptation nécessaires pour rester compétitifs, réduire la vacance et préserver l'équilibre territorial. Pourquoi interdire l'activité de Bricolage / jardinage sur notre site alors même que nous avons une surface dédiée à cette activité développée sur 9997m² ? Cela fige le magasin existant, lui interdisant toute évolution. Aucun remaniement de la cellule ne sera plus possible. Cette situation est un exemple mais n'est pas un cas isolé.

Aujourd'hui le livret de justification des choix indique (page 97) que Le Méridien, parce que « son offre est aujourd'hui complète », ne doit « accueillir que des offres de complément », sans définir ce qu'est un complément, à quoi on le mesure et/ou comment l'apprécier.

Cette contrainte qui méconnaît le caractère évolutif des zones commerciales et semble ignorer les difficultés que rencontre le commerce aujourd'hui toute zones confondues vient nous limiter encore un peu plus dans la recherche de locataires pour les espaces existants et nous condamne là encore à la vacance.

7) Parce que comme nous l'avons développé précédemment, une zone doit pouvoir évoluer, l'attribution à notre site une réserve foncière en adéquation avec son importance. Le tracé proposé à date est largement insuffisant et omet même une partie du retail existant (justification des choix page 94). Vous trouverez ici le tracé que nous vous proposons.



8) qu'un rééquilibrage des besoins fonciers supplémentaires soit opéré au profit des autres pôles périphériques existants dont le notre afin de permettre des marges d'adaptation.

En effet, le volet foncier du SCOT pose qu'aucun besoin foncier supplémentaire n'a été identifié pour les grands équipements commerciaux et les activités d'artisanat et de bureaux sur pour la période 2021-2031 (page 36). Dans les 286 ha « artificialisables » identifiés sur le territoire de l'agglomération, aucun n'est destiné aux Grands équipements commerciaux ou aux activités d'artisanat et de bureaux ; les ZAC (dont le Parc de l'Adour) étant déjà comptabilisées dans la consommation passée (2011-2021).

Cette position signifie qu'aucun mètre carré de foncier (y compris dans les réserves foncières définies par les périmètres des pôles périphériques) n'est disponible, jusqu'en 2031, pour le développement ou la recomposition des pôles commerciaux existants hors Parc de l'Adour.

Cela crée une distorsion territoriale majeure entre les pôles et porte atteinte : (i) au principe d'égalité territoriale, (ii) au droit à l'adaptation des commerces existants, (iii) à la liberté d'entreprendre, et (iv) aux objectifs du ZAN qui privilégient la requalification interne plutôt que la concentration sur un seul site.

9) La création d'une exception concernant l'implantation des activités logistiques en cas de réhabilitation de friche.

En effet selon le DOO (page 51) les nouvelles constructions de logistique commerciale doivent préférentiellement s'implanter sur la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez. Cela concerne les activités de transport, de centrales d'achats, de messagerie et de stockage et d'entrepôt. Aucune exception à cette règle n'est prévue pour les réhabilitations de friche or une réhabilitation lourde est une construction. Toutes les activités susvisées seraient donc exclues des possibles pour les réhabilitations de friches en dehors de la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez.

10) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

11) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos considérations distinguées.

Brice SAINT LAURENT
Co-gérant

Davy SAINT LAURENT
Co-gérant

IBOSDECO
SC au capital de 3200€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 414362210

Nos coordonnées :

Courriels :

davy.saint-laurent@scalandes.leclerc

Brice.saint-laurent@scalandes.leclerc

Tel : 05 62 90 63 76

CATLP

Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –

Téléport1 CS 51331

65013 TARBES CEDEX 9

A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

A IBOS,

Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, nous avons l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, propriétaire d'une partie du Retail du centre commercial E.Leclerc « Le Méridien » à Ibos.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Nous vous remercions de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de la relocation des petites cellules** : Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m² dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour les cellules situés dans les zones périphériques existantes. Cette mesure condamne évidemment à très court terme l'ensemble de nos petites unités commerciales à une vacance forcée et irréversible.
- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui sont aujourd'hui déjà dépassées. Il exclut même certaines activités (comme le bricolage jardinage [page 48](#) ou la restauration – [page 43](#)) alors même qu'elles sont déjà présentes et quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

Concernant les services commerciaux et les restaurants, précisons qu'on aurait pu penser qu'ils seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui exclut les services commerciaux

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

et les restaurants qui se retrouvent donc interdits en dehors des centralités urbaines et cela quelque soit leur taille..

En cas de « *construction, **renouvellement ou réutilisation*** » :

L'hypermarché situé dans notre zone ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 9615 ;

Le magasin de bricolage situé dans notre zone serait purement et simplement condamné à changer d'activité en cas par exemple de changement d'enseigne et alors même qu'il se développe aujourd'hui sur 9997m² de surface de vente ;

Tous les restaurants de la zone seraient potentiellement condamnés.

Tous les services commerciaux de la zone seraient potentiellement condamnés.

Pour les bâtiments vacants, le choix dans les activités envisageables serait considérablement limité.

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement ([page 49](#)) :
 - toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
 - toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

- compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.
- empêchent tout remaniement mineur comme majeur, comme nous avons pu en faire entre 2012 et 2014 notamment et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;
- entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage ([page 51](#)) une « recomposition » de notre zone vers d'autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu'en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d'autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être compromise. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l'existant, le SCoT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Notre pôle, qualifié aujourd'hui de « pôle principal existant » est un site mature qui nécessite un renouvellement continu. Il n'a pas vocation à être figé, mais doit être pilote de l'évolution commerciale du territoire. Limiter son évolution revient à :

- bloquer le pôle qui a le plus fort taux de fréquentation,
- fragiliser la centralité commerciale majeure,
- provoquer un report vers d'autres pôles hors agglomération (évasion commerciale).
- et créer des flux inutiles hors agglomération

- **Le monopole logistique de Bordères** : Le DOO ([page 51](#)) flèche la logistique exclusivement vers la ZAC de Bordères. Sans exception pour la réhabilitation des friches existantes, le SCoT interdit toute mutation intelligente de nos bâtiments actuels vers de la logistique urbaine de proximité.

Vu ce qui précède nous proposons :

1) la requalification d'Ibos en « Commune Satellite ».

En effet, les communes « satellites » sont définies comme « *disposant d'équipements et services propres à leur fonctionnement mais également d'équipements ou services complémentaires à la ville centre* » et comme ayant « *un rôle d'appui aux villes centres pour l'accueil résidentiel et l'accueil*

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

d'équipements et de services d'intérêt d'agglomération. » Elles doivent « conforter leur attractivité et rayonnement au sein de leurs bassins de vie élargi » (page 35).

Ce sont donc les communes qui concentrent les services, équipements et commerces les plus importants avec une offre qui irradie le territoire au-delà de leur périmètre respectif. A ce titre, elles doivent satisfaire l'ensemble des besoins des habitants de l'Agglomération afin de limiter l'évasion commerciale vers des territoires voisins.

Le projet de SCoT classe actuellement la commune d'Ibos comme « Pôle Relais » (page 36) et non comme « commune satellite ». Or, une analyse objective de la morphologie urbaine et des fonctions exercées démontre que cette classification est inadaptée :

- **Une intégration morphologique à l'unité urbaine de Tarbes :** Contrairement aux autres pôles relais (comme Saint-Pé-de-Bigorre ou Salles-Adour), Ibos est en prise directe avec la ville-centre. Sa continuité urbaine et sa proximité immédiate l'intègrent de fait à la première couronne. Elle partage avec les communes satellites (Séméac, Aureilhan, Bordères) les mêmes problématiques de gestion des flux et d'étalement urbain.
- **La présence d'équipements de rayonnement supra-communal :** Le statut de « Pôle Relais » vise des communes structurant un bassin de vie local. Or, Ibos accueille des équipements dont le rayonnement dépasse largement cette échelle
- **Incohérence du traitement de la première couronne :** Maintenir Ibos en « Pôle Relais » crée une rupture d'équité territoriale. Alors que Séméac ou Aureilhan bénéficient du statut de satellite, Ibos — qui pèse d'un poids économique et culturel au moins équivalent — se voit reléguée à un échelon inférieur. Cette distinction arbitraire risque d'induire des politiques de l'habitat et d'équipement sous-dimensionnées par rapport aux besoins réels de ce secteur stratégique de l'Ouest Tarbais (DOO page 37).
- **Une vocation de développement résidentiel et de services :** En tant que pôle structurant de fait, elle doit pouvoir accompagner le développement de l'offre de logements et de services de proximité pour les salariés de la zone et les habitants, ce que le carcan trop étroit du « Pôle Relais » pourrait brider à terme. Par ailleurs, les communes satellites sont prioritaires pour les cadences de bus élevées, les pistes cyclables structurantes et l'amélioration des infrastructures routières de liaison. La desserte d'Ibos qui accueille notre site, qui est encore une fois le principal site commercial de l'agglomération devrait pouvoir être prioritaire sur ce type de questions.

La requalification d'Ibos en Commune Satellite n'est pas une simple modification sémantique, c'est la reconnaissance d'une réalité géographique et fonctionnelle. C'est aussi la garantie d'une planification cohérente pour l'entrée Ouest de l'agglomération.

Par ailleurs, ce statut nous permettrait d'adapter nos surfaces pour répondre aux nouveaux modes de consommation (showrooms, corners de services, click & collect) qui nécessitent souvent des formats réduits ou modulables, aujourd'hui proscrits par le règlement des zones périphériques.

2) la requalification du site du Méridien en « Pôle structurant existant », catégorie qui pourrait être introduite dans le DOO afin de tenir compte de notre situation particulière.

Un pôle structurant se définit d'abord par :

- a. son influence à grande échelle.

Selon le DOO lui-même (page 86), notre pôle dispose « d'une offre complète et diversifiée de grandes surfaces et rayonne sur un territoire bien plus large que le périmètre du SCoT ». Or le document utilise le terme de « fonction structurante » pour désigner les parcs stratégiques majeurs caractérisés par un rayonnement régional, voire national.

- b. la présence d'équipements de "Gamme Supérieure" consistant en des infrastructures qui servent l'ensemble de l'agglomération. Nous hébergeons une scène nationale que le PADD définit (en page 13) comme un équipement structurant et majeur à valoriser puisque le territoire tire directement une partie de son attractivité de son rayonnement et des flux de déplacements qu'il génère.

c. la mixité fonctionnelle et l'urbanité. Notre site regroupe des activités de culture, de commerce, de service et de bureaux. C'est un lieu d'animation incontestable par ailleurs, construit sur plusieurs niveaux, il répond aux problématiques d'intensification urbaine et de densification raisonnée pour limiter l'étalement.

d. Son rôle de pivot pour l'organisation des mobilités sur le territoire. Notre site est bien un point de rencontre de plusieurs modes de déplacements (voiture, bus, vélo) et il doit bénéficier de conditions d'accès et de desserte performantes en transports en commun.

Le classement actuel en « pôle périphérique » est donc bien une erreur d'analyse qui ignore la réalité hybride de notre site, pôle de mixité unique dont le caractère hybride culture-commerce-services-bureaux incarne la « mixité des fonctions » prônée par le SCoT.

La définition de ce Pôle pourrait être :

« Un Pôle Structurant Existant est une centralité de fait située en dehors du cœur urbain historique, caractérisée par une mixité intrinsèque de fonctions (commerciales, culturelles et de services) dont le rayonnement supra-territorial participe à la structuration de l'armature globale de l'agglomération. ».

Cette qualification nous accorderait la même souplesse que les « centralités urbaines » pour le réinvestissement des locaux vacants puisqu'elle devrait :

1) **Entraîner l'exemption des seuils minimaux de surface (règle des < 300 m²)** pour le réinvestissement des cellules existantes, afin de favoriser l'implantation de services et de commerces spécialisés en synergie avec l'offre culturelle et de services.

2) **Nous délier des contraintes imposées par le DOO aux « pôles périphériques existants » concernant les activités pouvant s'y implanter.**

3) **Rendre également possible l'implantation des activités de services et d'hôtellerie** de manière dérogatoire aux zones purement artisanales ou industrielles.

4) **Faire de notre zone une priorité dans les projets de requalification paysagère et d'accès**, reconnaissant le site comme une entrée de ville stratégique et non comme une simple périphérie.

Être reconnu comme pôle structurant validerait juridiquement l'alliance culture-commerce-services-bureaux qu'opère notre site. Cela le transformerait, aux yeux de l'administration, d'une simple « zone de consommation » en un véritable quartier de vie et de destination, justifiant des investissements dans l'espace public et les mobilités douces.

3) Au cas où les requalifications susvisées seraient refusées, nous proposons également **l'autorisation des cellules de moins de 300m² dans les « pôles périphériques existants » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celle-ci comme proposé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/2000m²) et des exclusions d'activités qui lui sont imposées** alors même qu'elle bénéficie d'une classification particulière eu égard « au caractère complet de l'offre qu'elle propose ». Seule la suppression de ces seuils et de ces restrictions d'activités permettra d'éviter les risques qui y sont associés et développés ci-dessus savoir le gel de la relocation, l'entrave à la modernisation, le risque de mutation forcée etc...

Cela empêche de surcroît l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

Par ailleurs et de surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse.

Tous ces seuils nous condamnent à la vacance forcée. Par ailleurs, leur suppression nous permettrait de nous adapter aux évolutions des modes de consommation. Le risque de vacance et de friches est élevé si on ne permet pas aux surfaces existantes de s'adapter aux évolutions des modes de consommation.

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

4) la suppression des références aux « surfaces de vente » au profit de « surface de plancher ». La notion de surface de vente, issue du droit de l'aménagement commercial, introduit une complexité supplémentaire dans un document d'urbanisme. Une approche fondée sur la surface de plancher serait plus cohérente avec les outils d'urbanisme.

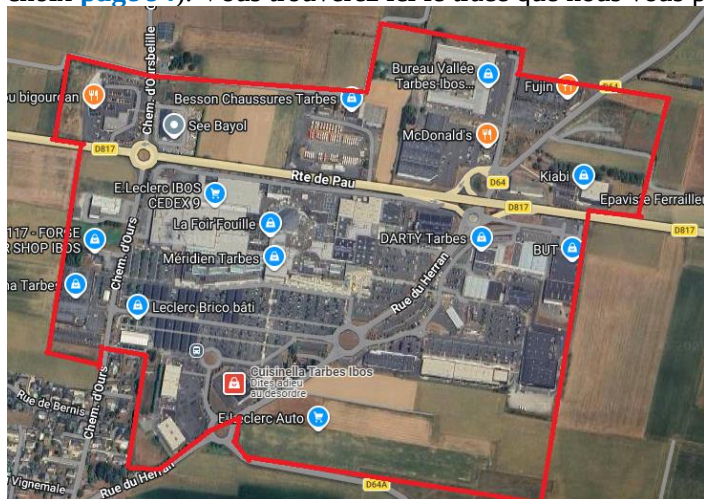
5) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle. Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui ne peut en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats et qui excède également la compétence du SCOT.

6) la suppression de la fixation de l'attribution des activités entre les différents pôles périphériques (page 48 du DOO et page 43 concernant la restauration). L'évolution des modes de consommation appelle non pas à figer les pôles en place, mais à leur offrir les conditions réglementaires d'adaptation nécessaires pour rester compétitifs, réduire la vacance et préserver l'équilibre territorial. Pourquoi interdire l'activité de Bricolage / jardinage sur notre site alors même que nous avons une surface dédiée à cette activité développée sur 9997m² ? Cela fige le magasin existant, lui interdisant toute évolution. Aucun remaniement de la cellule ne sera plus possible. Cette situation est un exemple mais n'est pas un cas isolé.

Aujourd'hui le livret de justification des choix indique (page 97) que Le Méridien, parce que « son offre est aujourd'hui complète », ne doit « accueillir que des offres de complément », sans définir ce qu'est un complément, à quoi on le mesure et/ou comment l'apprécier.

Cette contrainte qui méconnaît le caractère évolutif des zones commerciales et semble ignorer les difficultés que rencontre le commerce aujourd'hui toute zones confondues vient nous limiter encore un peu plus dans la recherche de locataires pour les espaces existants et nous condamne là encore à la vacance.

7) Parce que comme nous l'avons développé précédemment, une zone doit pouvoir évoluer, l'attribution à notre site une réserve foncière en adéquation avec son importance. Le tracé proposé à date est largement insuffisant et omet même une partie du retail existant (justification des choix page 94). Vous trouverez ici le tracé que nous vous proposons.



8) qu'un rééquilibrage des besoins fonciers supplémentaires soit opéré au profit des autres pôles périphériques existants dont le notre afin de permettre des marges d'adaptation.

En effet, le volet foncier du SCOT pose qu'aucun besoin foncier supplémentaire n'a été identifié pour les grands équipements commerciaux et les activités d'artisanat et de bureaux sur pour la période 2021-2031 (page 36). Dans les 286 ha « artificialisables » identifiés sur le territoire de l'agglomération, aucun n'est destiné aux Grands équipements commerciaux ou aux activités

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

d'artisanat et de bureaux ; les ZAC (dont le Parc de l'Adour) étant déjà comptabilisées dans la consommation passée (2011-2021).

Cette position signifie qu'aucun mètre carré de foncier (y compris dans les réserves foncières définies par les périmètres des pôles périphériques) n'est disponible, jusqu'en 2031, pour le développement ou la recomposition des pôles commerciaux existants hors Parc de l'Adour.

Cela crée une distorsion territoriale majeure entre les pôles et porte atteinte : (i) au principe d'égalité territoriale, (ii) au droit à l'adaptation des commerces existants, (iii) à la liberté d'entreprendre, et (iv) aux objectifs du ZAN qui privilégient la requalification interne plutôt que la concentration sur un seul site.

9) La création d'une exception concernant l'implantation des activités logistiques en cas de réhabilitation de friche.

En effet selon le DOO (page 51) les nouvelles constructions de logistique commerciale doivent préférentiellement s'implanter sur la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez. Cela concerne les activités de transport, de centrales d'achats, de messagerie et de stockage et d'entreposage. Aucune exception à cette règle n'est prévue pour les réhabilitations de friche or une réhabilitation lourde est une construction. Toutes les activités susvisées seraient donc exclues des possibles pour les réhabilitations de friches en dehors de la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez.

10) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

11) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos considérations distinguées.

Brice SAINT LAURENT
Co-gérant

Davy SAINT LAURENT
Co-gérant

Signé par :

7636571A22A241E...

Signé par :

45DAA6C3F31C413...

SCI IBOS MAISON
SCI au capital de 1000€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 532822491

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1 CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :

Courriels :

davy.saint-laurent@scalandes.leclerc

Brice.saint-laurent@scalandes.leclerc

Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,

Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, nous avons l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, propriétaire d'une partie du Retail du centre commercial E.Leclerc « Le Méridien » à Ibos.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Nous vous remercions de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de la relocation des petites cellules** : Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m² dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour les cellules situés dans les zones périphériques existantes. Cette mesure condamne évidemment à très court terme l'ensemble de nos petites unités commerciales à une vacance forcée et irréversible.
- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui sont aujourd'hui déjà dépassées. Il exclut même certaines activités (comme le bricolage jardinage [page 48](#) ou la restauration – [page 43](#)) alors même qu'elles sont déjà présentes et quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

Concernant les services commerciaux et les restaurants, précisons qu'on aurait pu penser qu'ils seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui exclut les services commerciaux

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

et les restaurants qui se retrouvent donc interdits en dehors des centralités urbaines et cela quelque soit leur taille..

En cas de « *construction, **renouvellement ou réutilisation*** » :

L'hypermarché situé dans notre zone ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 9615 ;

Le magasin de bricolage situé dans notre zone serait purement et simplement condamné à changer d'activité en cas par exemple de changement d'enseigne et alors même qu'il se développe aujourd'hui sur 9997m² de surface de vente ;

Tous les restaurants de la zone seraient potentiellement condamnés.

Tous les services commerciaux de la zone seraient potentiellement condamnés.

Pour les bâtiments vacants, le choix dans les activités envisageables serait considérablement limité.

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement ([page 49](#)) :
- toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
- toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

-compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.

-empêchent tout remaniement mineur comme majeur, comme nous avons pu en faire entre 2012 et 2014 notamment et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;

-entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage ([page 51](#)) une « recomposition » de notre zone vers d'autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu'en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d'autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être compromise. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l'existant, le SCoT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Notre pôle, qualifié aujourd'hui de « pôle principal existant » est un site mature qui nécessite un renouvellement continu. Il n'a pas vocation à être figé, mais doit être pilote de l'évolution commerciale du territoire. Limiter son évolution revient à :

- bloquer le pôle qui a le plus fort taux de fréquentation,
- fragiliser la centralité commerciale majeure,
- provoquer un report vers d'autres pôles hors agglomération (évasion commerciale).
- et créer des flux inutiles hors agglomération

- **Le monopole logistique de Bordères** : Le DOO ([page 51](#)) flèche la logistique exclusivement vers la ZAC de Bordères. Sans exception pour la réhabilitation des friches existantes, le SCoT interdit toute mutation intelligente de nos bâtiments actuels vers de la logistique urbaine de proximité.

Vu ce qui précède nous proposons :

1) la requalification d'Ibos en « Commune Satellite ».

En effet, les communes « satellites » sont définies comme « *disposant d'équipements et services propres à leur fonctionnement mais également d'équipements ou services complémentaires à la ville centre* » et comme ayant « *un rôle d'appui aux villes centres pour l'accueil résidentiel et l'accueil*

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

d'équipements et de services d'intérêt d'agglomération. » Elles doivent « *conforter leur attractivité et rayonnement au sein de leurs bassins de vie élargi* » (page 35).

Ce sont donc les communes qui concentrent les services, équipements et commerces les plus importants avec une offre qui irradie le territoire au-delà de leur périmètre respectif. A ce titre, elles doivent satisfaire l'ensemble des besoins des habitants de l'Agglomération afin de limiter l'évasion commerciale vers des territoires voisins.

Le projet de SCoT classe actuellement la commune d'Ibos comme « Pôle Relais » (page 36) et non comme « commune satellite ». Or, une analyse objective de la morphologie urbaine et des fonctions exercées démontre que cette classification est inadaptée :

- **Une intégration morphologique à l'unité urbaine de Tarbes :** Contrairement aux autres pôles relais (comme Saint-Pé-de-Bigorre ou Salles-Adour), Ibos est en prise directe avec la ville-centre. Sa continuité urbaine et sa proximité immédiate l'intègrent de fait à la première couronne. Elle partage avec les communes satellites (Séméac, Aureilhan, Bordères) les mêmes problématiques de gestion des flux et d'étalement urbain.
- **La présence d'équipements de rayonnement supra-communal :** Le statut de « Pôle Relais » vise des communes structurant un bassin de vie local. Or, Ibos accueille des équipements dont le rayonnement dépasse largement cette échelle
- **Incohérence du traitement de la première couronne :** Maintenir Ibos en « Pôle Relais » crée une rupture d'équité territoriale. Alors que Séméac ou Aureilhan bénéficient du statut de satellite, Ibos — qui pèse d'un poids économique et culturel au moins équivalent — se voit reléguée à un échelon inférieur. Cette distinction arbitraire risque d'induire des politiques de l'habitat et d'équipement sous-dimensionnées par rapport aux besoins réels de ce secteur stratégique de l'Ouest Tarbais (DOO page 37).
- **Une vocation de développement résidentiel et de services :** En tant que pôle structurant de fait, elle doit pouvoir accompagner le développement de l'offre de logements et de services de proximité pour les salariés de la zone et les habitants, ce que le carcan trop étroit du « Pôle Relais » pourrait brider à terme. Par ailleurs, les communes satellites sont prioritaires pour les cadences de bus élevées, les pistes cyclables structurantes et l'amélioration des infrastructures routières de liaison. La desserte d'Ibos qui accueille notre site, qui est encore une fois le principal site commercial de l'agglomération devrait pouvoir être prioritaire sur ce type de questions.

La requalification d'Ibos en Commune Satellite n'est pas une simple modification sémantique, c'est la reconnaissance d'une réalité géographique et fonctionnelle. C'est aussi la garantie d'une planification cohérente pour l'entrée Ouest de l'agglomération.

Par ailleurs, ce statut nous permettrait d'adapter nos surfaces pour répondre aux nouveaux modes de consommation (showrooms, corners de services, click & collect) qui nécessitent souvent des formats réduits ou modulables, aujourd'hui proscrits par le règlement des zones périphériques.

2) la requalification du site du Méridien en « Pôle structurant existant », catégorie qui pourrait être introduite dans le DOO afin de tenir compte de notre situation particulière.

Un pôle structurant se définit d'abord par :

a. son influence à grande échelle.

Selon le DOO lui-même (page 86), notre pôle dispose « *d'une offre complète et diversifiée de grandes surfaces et rayonne sur un territoire bien plus large que le périmètre du SCoT* ». Or le document utilise le terme de « fonction structurante » pour désigner les parcs stratégiques majeurs caractérisés par un rayonnement régional, voire national.

b. la présence d'équipements de "Gamme Supérieure" consistant en des infrastructures qui servent l'ensemble de l'agglomération. Nous hébergeons une scène nationale que le PADD définit (en page 13) comme un équipement structurant et majeur à valoriser puisque le territoire tire directement une partie de son attractivité de son rayonnement et des flux de déplacements qu'il génère.

c. la mixité fonctionnelle et l'urbanité. Notre site regroupe des activités de culture, de commerce, de service et de bureaux. C'est un lieu d'animation incontestable par ailleurs, construit sur plusieurs niveaux, il répond aux problématiques d'intensification urbaine et de densification raisonnée pour limiter l'étalement.

d. Son rôle de pivot pour l'organisation des mobilités sur le territoire. Notre site est bien un point de rencontre de plusieurs modes de déplacements (voiture, bus, vélo) et il doit bénéficier de conditions d'accès et de desserte performantes en transports en commun.

Le classement actuel en « pôle périphérique » est donc bien une erreur d'analyse qui ignore la réalité hybride de notre site, pôle de mixité unique dont le caractère hybride culture-commerce-services-bureaux incarne la « mixité des fonctions » prônée par le SCoT.

La définition de ce Pôle pourrait être :

« Un Pôle Structurant Existant est une centralité de fait située en dehors du cœur urbain historique, caractérisée par une mixité intrinsèque de fonctions (commerciales, culturelles et de services) dont le rayonnement supra-territorial participe à la structuration de l'armature globale de l'agglomération. ».

Cette qualification nous accorderait la même souplesse que les « centralités urbaines » pour le réinvestissement des locaux vacants puisqu'elle devrait :

1) **Entraîner l'exemption des seuils minimaux de surface (règle des < 300 m²)** pour le réinvestissement des cellules existantes, afin de favoriser l'implantation de services et de commerces spécialisés en synergie avec l'offre culturelle et de services.

2) **Nous délier des contraintes imposées par le DOO aux « pôles périphériques existants » concernant les activités pouvant s'y implanter.**

3) **Rendre également possible l'implantation des activités de services et d'hôtellerie** de manière dérogatoire aux zones purement artisanales ou industrielles.

4) **Faire de notre zone une priorité dans les projets de requalification paysagère et d'accès**, reconnaissant le site comme une entrée de ville stratégique et non comme une simple périphérie.

Être reconnu comme pôle structurant validerait juridiquement l'alliance culture-commerce-services-bureaux qu'opère notre site. Cela le transformerait, aux yeux de l'administration, d'une simple « zone de consommation » en un véritable quartier de vie et de destination, justifiant des investissements dans l'espace public et les mobilités douces.

3) Au cas où les requalifications susvisées seraient refusées, nous proposons également **l'autorisation des cellules de moins de 300m² dans les « pôles périphériques existants » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celle-ci comme proposé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/2000m²) et des exclusions d'activités qui lui sont imposées** alors même qu'elle bénéficie d'une classification particulière eu égard « au caractère complet de l'offre qu'elle propose ». Seule la suppression de ces seuils et de ces restrictions d'activités permettra d'éviter les risques qui y sont associés et développés ci-dessus savoir le gel de la relocation, l'entrave à la modernisation, le risque de mutation forcée etc...

Cela empêche de surcroît l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

Par ailleurs et de surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse.

Tous ces seuils nous condamnent à la vacance forcée. Par ailleurs, leur suppression nous permettrait de nous adapter aux évolutions des modes de consommation. Le risque de vacance et de friches est élevé si on ne permet pas aux surfaces existantes de s'adapter aux évolutions des modes de consommation.

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

4) la suppression des références aux « surfaces de vente » au profit de « surface de plancher ». La notion de surface de vente, issue du droit de l'aménagement commercial, introduit une complexité supplémentaire dans un document d'urbanisme. Une approche fondée sur la surface de plancher serait plus cohérente avec les outils d'urbanisme.

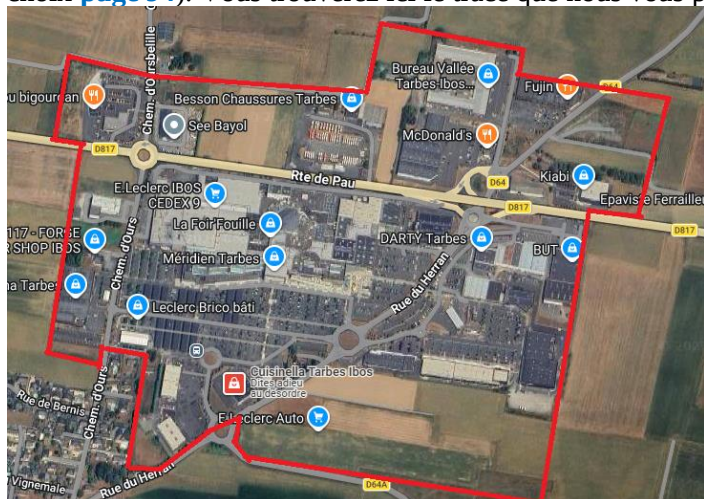
5) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle.
Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui ne peut en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats et qui excède également la compétence du SCOT.

6) la suppression de la fixation de l'attribution des activités entre les différents pôles périphériques (page 48 du DOO et page 43 concernant la restauration). L'évolution des modes de consommation appelle non pas à figer les pôles en place, mais à leur offrir les conditions réglementaires d'adaptation nécessaires pour rester compétitifs, réduire la vacance et préserver l'équilibre territorial. Pourquoi interdire l'activité de Bricolage / jardinage sur notre site alors même que nous avons une surface dédiée à cette activité développée sur 9997m² ? Cela fige le magasin existant, lui interdisant toute évolution. Aucun remaniement de la cellule ne sera plus possible. Cette situation est un exemple mais n'est pas un cas isolé.

Aujourd'hui le livret de justification des choix indique (**page 97**) que Le Méridien, parce que « son offre est aujourd'hui complète », ne doit « accueillir que des offres de complément », sans définir ce qu'est un complément, à quoi on le mesure et/ou comment l'apprécier.

Cette contrainte qui méconnaît le caractère évolutif des zones commerciales et semble ignorer les difficultés que rencontre le commerce aujourd'hui toute zones confondues vient nous limiter encore un peu plus dans la recherche de locataires pour les espaces existants et nous condamne là encore à la vacance.

7) Parce que comme nous l'avons développé précédemment, une zone doit pouvoir évoluer, **l'attribution à notre site une réserve foncière en adéquation avec son importance.** Le tracé proposé à date est largement insuffisant et omet même une partie du retail existant (justification des choix [page 94](#)). Vous trouverez ici le tracé que nous vous proposons.



8) qu'un rééquilibrage des besoins fonciers supplémentaires soit opéré au profit des autres pôles périphériques existants dont le notre afin de permettre des marges d'adaptation.

En effet, le volet foncier du SCOT pose qu'aucun besoin foncier supplémentaire n'a été identifié pour les grands équipements commerciaux et les activités d'artisanat et de bureaux sur pour la période 2021-2031 (page 36). Dans les 286 ha « artificialisables » identifiés sur le territoire de l'agglomération, aucun n'est destiné aux Grands équipements commerciaux ou aux activités

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

d'artisanat et de bureaux ; les ZAC (dont le Parc de l'Adour) étant déjà comptabilisées dans la consommation passée (2011-2021).

Cette position signifie qu'aucun mètre carré de foncier (y compris dans les réserves foncières définies par les périmètres des pôles périphériques) n'est disponible, jusqu'en 2031, pour le développement ou la recomposition des pôles commerciaux existants hors Parc de l'Adour.

Cela crée une distorsion territoriale majeure entre les pôles et porte atteinte : (i) au principe d'égalité territoriale, (ii) au droit à l'adaptation des commerces existants, (iii) à la liberté d'entreprendre, et (iv) aux objectifs du ZAN qui privilégient la requalification interne plutôt que la concentration sur un seul site.

9) La création d'une exception concernant l'implantation des activités logistiques en cas de réhabilitation de friche.

En effet selon le DOO (page 51) les nouvelles constructions de logistique commerciale doivent préférentiellement s'implanter sur la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez. Cela concerne les activités de transport, de centrales d'achats, de messagerie et de stockage et d'entrepôt. Aucune exception à cette règle n'est prévue pour les réhabilitations de friche or une réhabilitation lourde est une construction. Toutes les activités susvisées seraient donc exclues des possibles pour les réhabilitations de friches en dehors de la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez.

10) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

11) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

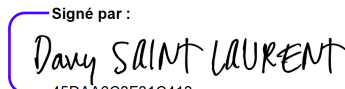
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos considérations distinguées.

Brice SAINT LAURENT
Co-gérant

Davy SAINT LAURENT
Co-gérant

Signé par :

7636571A22A241E...

Signé par :

45DAA6C3F31C413...

JARDIBOS
SC au capital de 3200€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARDES 414361584

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1 CS 51331
65013 TARDES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :
Courriels :
davy.saint-laurent@scalandes.leclerc
Brice.saint-laurent@scalandes.leclerc
Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, nous avons l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, propriétaire d'une partie du Retail du centre commercial E.Leclerc « Le Méridien » à Ibos.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Nous vous remercions de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de la relocation des petites cellules** : Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m² dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour les cellules situés dans les zones périphériques existantes. Cette mesure condamne évidemment à très court terme l'ensemble de nos petites unités commerciales à une vacance forcée et irréversible.
- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui sont aujourd'hui déjà dépassées. Il exclut même certaines activités (comme le bricolage jardinage [page 48](#) ou la restauration – [page 43](#)) alors même qu'elles sont déjà présentes et quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

Concernant les services commerciaux et les restaurants, précisons qu'on aurait pu penser qu'ils seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui exclut les services commerciaux

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

et les restaurants qui se retrouvent donc interdits en dehors des centralités urbaines et cela quelque soit leur taille..

En cas de « *construction, **renouvellement ou réutilisation*** » :

L'hypermarché situé dans notre zone ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 9615 ;

Le magasin de bricolage situé dans notre zone serait purement et simplement condamné à changer d'activité en cas par exemple de changement d'enseigne et alors même qu'il se développe aujourd'hui sur 9997m² de surface de vente ;

Tous les restaurants de la zone seraient potentiellement condamnés.

Tous les services commerciaux de la zone seraient potentiellement condamnés.

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement ([page 49](#)) :
 - toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
 - toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

- compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.
- empêchent tout remaniement mineur comme majeur, comme nous avons pu en faire entre 2012 et 2014 notamment et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;
- entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage ([page 51](#)) une « recomposition » de notre zone vers d'autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu'en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d'autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être compromise. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l'existant, le SCoT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Notre pôle, qualifié aujourd'hui de « pôle principal existant » est un site mature qui nécessite un renouvellement continu. Il n'a pas vocation à être figé, mais doit être pilote de l'évolution commerciale du territoire. Limiter son évolution revient à :

- bloquer le pôle qui a le plus fort taux de fréquentation,
- fragiliser la centralité commerciale majeure,
- provoquer un report vers d'autres pôles hors agglomération (évasion commerciale).
- et créer des flux inutiles hors agglomération

- **Le monopole logistique de Bordères** : Le DOO ([page 51](#)) flèche la logistique exclusivement vers la ZAC de Bordères. Sans exception pour la réhabilitation des friches existantes, le SCoT interdit toute mutation intelligente de nos bâtiments actuels vers de la logistique urbaine de proximité.

Vu ce qui précède nous proposons :

1) la requalification d'Ibos en « Commune Satellite ».

En effet, les communes « satellites » sont définies comme « *disposant d'équipements et services propres à leur fonctionnement mais également d'équipements ou services complémentaires à la ville centre* » et comme ayant « *un rôle d'appui aux villes centres pour l'accueil résidentiel et l'accueil*

d'équipements et de services d'intérêt d'agglomération. » Elles doivent « *conforter leur attractivité et rayonnement au sein de leurs bassins de vie élargi* » (page 35).

Ce sont donc les communes qui concentrent les services, équipements et commerces les plus importants avec une offre qui irradie le territoire au-delà de leur périmètre respectif. A ce titre, elles doivent satisfaire l'ensemble des besoins des habitants de l'Agglomération afin de limiter l'évasion commerciale vers des territoires voisins.

Le projet de SCoT classe actuellement la commune d'Ibos comme « Pôle Relais » (page 36) et non comme « commune satellite ». Or, une analyse objective de la morphologie urbaine et des fonctions exercées démontre que cette classification est inadaptée :

- **Une intégration morphologique à l'unité urbaine de Tarbes :** Contrairement aux autres pôles relais (comme Saint-Pé-de-Bigorre ou Salles-Adour), Ibos est en prise directe avec la ville-centre. Sa continuité urbaine et sa proximité immédiate l'intègrent de fait à la première couronne. Elle partage avec les communes satellites (Séméac, Aureilhan, Bordères) les mêmes problématiques de gestion des flux et d'étalement urbain.
- **La présence d'équipements de rayonnement supra-communal :** Le statut de « Pôle Relais » vise des communes structurant un bassin de vie local. Or, Ibos accueille des équipements dont le rayonnement dépasse largement cette échelle
- **Incohérence du traitement de la première couronne :** Maintenir Ibos en « Pôle Relais » crée une rupture d'équité territoriale. Alors que Séméac ou Aureilhan bénéficient du statut de satellite, Ibos — qui pèse d'un poids économique et culturel au moins équivalent — se voit reléguée à un échelon inférieur. Cette distinction arbitraire risque d'induire des politiques de l'habitat et d'équipement sous-dimensionnées par rapport aux besoins réels de ce secteur stratégique de l'Ouest Tarbais (DOO page 37).
- **Une vocation de développement résidentiel et de services :** En tant que pôle structurant de fait, elle doit pouvoir accompagner le développement de l'offre de logements et de services de proximité pour les salariés de la zone et les habitants, ce que le carcan trop étroit du « Pôle Relais » pourrait brider à terme. Par ailleurs, les communes satellites sont prioritaires pour les cadences de bus élevées, les pistes cyclables structurantes et l'amélioration des infrastructures routières de liaison. La desserte d'Ibos qui accueille notre site, qui est encore une fois le principal site commercial de l'agglomération devrait pouvoir être prioritaire sur ce type de questions.

La requalification d'Ibos en Commune Satellite n'est pas une simple modification sémantique, c'est la reconnaissance d'une réalité géographique et fonctionnelle. C'est aussi la garantie d'une planification cohérente pour l'entrée Ouest de l'agglomération.

Par ailleurs, ce statut nous permettrait d'adapter nos surfaces pour répondre aux nouveaux modes de consommation (showrooms, corners de services, click & collect) qui nécessitent souvent des formats réduits ou modulables, aujourd'hui proscrits par le règlement des zones périphériques.

2) la requalification du site du Méridien en « Pôle structurant existant », catégorie qui pourrait être introduite dans le DOO afin de tenir compte de notre situation particulière.

Un pôle structurant se définit d'abord par :

- a. son influence à grande échelle.

Selon le DOO lui-même (page 86), notre pôle dispose « *d'une offre complète et diversifiée de grandes surfaces et rayonne sur un territoire bien plus large que le périmètre du SCoT* ». Or le document utilise le terme de « fonction structurante » pour désigner les parcs stratégiques majeurs caractérisés par un rayonnement régional, voire national.

b. la présence d'équipements de "Gamme Supérieure" consistant en des infrastructures qui servent l'ensemble de l'agglomération. Nous hébergeons une scène nationale que le PADD définit (en page 13) comme un équipement structurant et majeur à valoriser puisque le territoire tire directement une partie de son attractivité de son rayonnement et des flux de déplacements qu'il génère.

c. la mixité fonctionnelle et l'urbanité. Notre site regroupe des activités de culture, de commerce, de service et de bureaux. C'est un lieu d'animation incontestable par ailleurs, construit sur plusieurs niveaux, il répond aux problématiques d'intensification urbaine et de densification raisonnée pour limiter l'étalement.

d. Son rôle de pivot pour l'organisation des mobilités sur le territoire. Notre site est bien un point de rencontre de plusieurs modes de déplacements (voiture, bus, vélo) et il doit bénéficier de conditions d'accès et de desserte performantes en transports en commun.

Le classement actuel en « pôle périphérique » est donc bien une erreur d'analyse qui ignore la réalité hybride de notre site, pôle de mixité unique dont le caractère hybride culture-commerce-services-bureaux incarne la « mixité des fonctions » prônée par le SCoT.

La définition de ce Pôle pourrait être :

« Un Pôle Structurant Existant est une centralité de fait située en dehors du cœur urbain historique, caractérisée par une mixité intrinsèque de fonctions (commerciales, culturelles et de services) dont le rayonnement supra-territorial participe à la structuration de l'armature globale de l'agglomération. ».

Cette qualification nous accorderait la même souplesse que les « centralités urbaines » pour le réinvestissement des locaux vacants puisqu'elle devrait :

1) **Entraîner l'exemption des seuils minimaux de surface (règle des < 300 m²)** pour le réinvestissement des cellules existantes, afin de favoriser l'implantation de services et de commerces spécialisés en synergie avec l'offre culturelle et de services.

2) **Nous délier des contraintes imposées par le DOO aux « pôles périphériques existants » concernant les activités pouvant s'y implanter.**

3) **Rendre également possible l'implantation des activités de services et d'hôtellerie** de manière dérogatoire aux zones purement artisanales ou industrielles.

4) **Faire de notre zone une priorité dans les projets de requalification paysagère et d'accès**, reconnaissant le site comme une entrée de ville stratégique et non comme une simple périphérie.

Être reconnu comme pôle structurant validerait juridiquement l'alliance culture-commerce-services-bureaux qu'opère notre site. Cela le transformerait, aux yeux de l'administration, d'une simple « zone de consommation » en un véritable quartier de vie et de destination, justifiant des investissements dans l'espace public et les mobilités douces.

3) Au cas où les requalifications susvisées seraient refusées, nous proposons également **l'autorisation des cellules de moins de 300m² dans les « pôles périphériques existants » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celle-ci comme proposé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/2000m²) et des exclusions d'activités qui lui sont imposées** alors même qu'elle bénéficie d'une classification particulière eu égard « au caractère complet de l'offre qu'elle propose ». Seule la suppression de ces seuils et de ces restrictions d'activités permettra d'éviter les risques qui y sont associés et développés ci-dessus savoir le gel de la relocation, l'entrave à la modernisation, le risque de mutation forcée etc...

Cela empêche de surcroît l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

Par ailleurs et de surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse.

Tous ces seuils nous condamnent à la vacance forcée. Par ailleurs, leur suppression nous permettrait de nous adapter aux évolutions des modes de consommation. Le risque de vacance et de friches est élevé si on ne permet pas aux surfaces existantes de s'adapter aux évolutions des modes de consommation.

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

4) la suppression des références aux « surfaces de vente » au profit de « surface de plancher ». La notion de surface de vente, issue du droit de l'aménagement commercial, introduit une complexité supplémentaire dans un document d'urbanisme. Une approche fondée sur la surface de plancher serait plus cohérente avec les outils d'urbanisme.

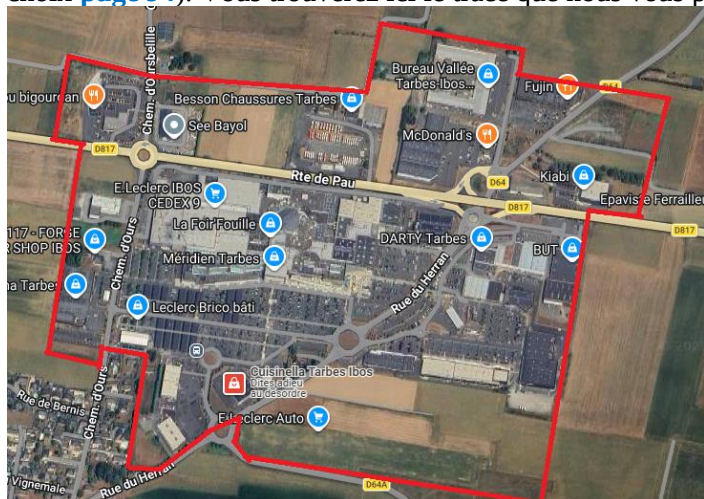
5) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle. Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui ne peut en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats et qui excède également la compétence du SCOT.

6) la suppression de la fixation de l'attribution des activités entre les différents pôles périphériques (page 48 du DOO et page 43 concernant la restauration). L'évolution des modes de consommation appelle non pas à figer les pôles en place, mais à leur offrir les conditions réglementaires d'adaptation nécessaires pour rester compétitifs, réduire la vacance et préserver l'équilibre territorial. Pourquoi interdire l'activité de Bricolage / jardinage sur notre site alors même que nous avons une surface dédiée à cette activité développée sur 9997m² ? Cela fige le magasin existant, lui interdisant toute évolution. Aucun remaniement de la cellule ne sera plus possible. Cette situation est un exemple mais n'est pas un cas isolé.

Aujourd'hui le livret de justification des choix indique (page 97) que Le Méridien, parce que « son offre est aujourd'hui complète », ne doit « accueillir que des offres de complément », sans définir ce qu'est un complément, à quoi on le mesure et/ou comment l'apprécier.

Cette contrainte qui méconnaît le caractère évolutif des zones commerciales et semble ignorer les difficultés que rencontre le commerce aujourd'hui toute zones confondues vient nous limiter encore un peu plus dans la recherche de locataires pour les espaces existants et nous condamne là encore à la vacance.

7) Parce que comme nous l'avons développé précédemment, une zone doit pouvoir évoluer, l'attribution à notre site une réserve foncière en adéquation avec son importance. Le tracé proposé à date est largement insuffisant et omet même une partie du retail existant (justification des choix page 94). Vous trouverez ici le tracé que nous vous proposons.



8) qu'un rééquilibrage des besoins fonciers supplémentaires soit opéré au profit des autres pôles périphériques existants dont le notre afin de permettre des marges d'adaptation.

En effet, le volet foncier du SCOT pose qu'aucun besoin foncier supplémentaire n'a été identifié pour les grands équipements commerciaux et les activités d'artisanat et de bureaux sur pour la période 2021-2031 (page 36). Dans les 286 ha « artificialisables » identifiés sur le territoire de l'agglomération, aucun n'est destiné aux Grands équipements commerciaux ou aux activités

Paraphe
DSL

Paraphe
BSL

d'artisanat et de bureaux ; les ZAC (dont le Parc de l'Adour) étant déjà comptabilisées dans la consommation passée (2011-2021).

Cette position signifie qu'aucun mètre carré de foncier (y compris dans les réserves foncières définies par les périmètres des pôles périphériques) n'est disponible, jusqu'en 2031, pour le développement ou la recomposition des pôles commerciaux existants hors Parc de l'Adour.

Cela crée une distorsion territoriale majeure entre les pôles et porte atteinte : (i) au principe d'égalité territoriale, (ii) au droit à l'adaptation des commerces existants, (iii) à la liberté d'entreprendre, et (iv) aux objectifs du ZAN qui privilégient la requalification interne plutôt que la concentration sur un seul site.

9) La création d'une exception concernant l'implantation des activités logistiques en cas de réhabilitation de friche.

En effet selon le DOO (page 51) les nouvelles constructions de logistique commerciale doivent préférentiellement s'implanter sur la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez. Cela concerne les activités de transport, de centrales d'achats, de messagerie et de stockage et d'entrepôt. Aucune exception à cette règle n'est prévue pour les réhabilitations de friche or une réhabilitation lourde est une construction. Toutes les activités susvisées seraient donc exclues des possibles pour les réhabilitations de friches en dehors de la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez.

10) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

11) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos considérations distinguées.

Brice SAINT LAURENT
Co-gérant

Davy SAINT LAURENT
Co-gérant

Signé par :

7636571A22A241E...

Signé par :

45DAA6C3F31C413...

LOURDES DEVELOPPEMENT
SCI au capital de 1000€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 911920106

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1
CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :
Courriels : davy.saint-laurent@scalandes.leclerc
Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, propriétaire :

*de terrains sis au sein de la zone identifiée par le projet de SCoT sous l'appellation « pôle mixte du secteur Kennedy » sur lequel notre société construit actuellement un bâtiment commercial composé de trois cellules de moins de 300m² de surface de vente chacune.

*de la cellule exploitée sur 225m² de surface de vente sous enseigne PICARD sur le périmètre de votre commune au 3, avenue François Abadie.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Je vous remercie de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de la relocation des petites cellules** : Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m² dans les pôles périphériques existants (pôle commercial principal comme intermédiaires). Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour nos cellules commerciales. Cette mesure les condamne évidemment à court terme à une vacance forcée et irréversible avec tous les risques que cela implique.

- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour les pôles périphériques existants ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui

Paraphe
DSL

sont pour certaines aujourd'hui déjà dépassées. Ces limites s'imposent quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

Concernant les services commerciaux et les restaurants, ils se retrouvent interdits en dehors des centralités urbaines quelque soit leur surface. En effet, on aurait pu penser qu'ils seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui les exclut et limite leur implantation aux centralités comme indiqué en [page 43](#).

En cas de « *construction, **renouvellement ou réutilisation*** :

*comme indiqué ci-dessus, les cellules commerciales nous appartenant ne pourraient purement et simplement pas rouvrir ;

*pour les bâtiments vacants, le choix dans les activités envisageables serait considérablement limité.

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité des exploitations commerciales et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

• **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement ([page 49](#)):

- toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
- toute extension de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Par ailleurs à ce jour, le projet de SCoT concentre l'essentiel des possibilités de développement commercial sur le secteur du Parc de l'Adour ([page 36 du Volet foncier](#)), tandis que les autres pôles commerciaux existants voient leurs capacités d'extension fortement limitées voire nulles. Cette situation ne permet ni la restructuration ni l'adaptation des sites existants aux évolutions du commerce.

Ces limitations rigides :

-compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.

-empêchent tout remaniement mineur comme majeur et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;

-entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui désarme notre société et ses locataires face aux géants du numérique.

Une zone commerciale n'a pas vocation à être figée, mais doit être au contraire libre d'évoluer. Empêcher cette évolution revient à la fragiliser lourdement et provoquer un report vers d'autres pôles hors agglomération en créant, de surcroît, des flux inutiles.

Vu ce qui précède nous proposons :

1) La suppression pure et simple dans le DOO :

- des limitations de surfaces de toute sorte dans les pôles périphériques existants, qu'il s'agisse de la limite de 300m² ou des autres seuils et plafonds pouvant être fixés (500 m²/3000m²/1000m²)
- et des exclusions d'activités qui y sont imposées.

Le seuil des 300m² de surface de vente condamne purement et simplement nos cellules et les autres seuils complexifient la commercialisation des friches.

Par ailleurs, en plus de condamner les restaurants existants hors centralité, la limitation des activités empêche l'implantation dans ces zones des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développent dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification des pôles commerciaux et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

L'évolution des modes de consommation appelle non pas à figer les pôles en place, mais à leur offrir les conditions réglementaires d'adaptation nécessaires pour rester compétitifs, réduire la vacance et préserver l'équilibre territorial.. Brider cette adaptation provoquerait inévitablement une évasion commerciale vers d'autres agglomérations au détriment direct de Lourdes.

De surcroit, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse.

2) la suppression des références aux « surfaces de vente » au profit de « surface de plancher ».

La notion de surface de vente, issue du droit de l'aménagement commercial, introduit une complexité supplémentaire dans un document d'urbanisme. Une approche fondée sur la surface de plancher serait plus cohérente avec les outils d'urbanisme.

3) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle.

Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui excède également la compétence du SCOT alors que de telles extensions ne peuvent en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats.

4) La mise en place d'une répartition plus équilibrée des capacités de développement commercial entre les différents pôles commerciaux existants de l'agglomération.

Nous demandons qu'une partie des capacités de développement actuellement concentrées sur le Parc de l'Adour soit réaffectée aux autres pôles commerciaux existants, afin de leur permettre d'accueillir de nouveaux bâtiments et de nouvelles cellules commerciales lorsque ces projets s'inscrivent dans leur périmètre et participent à leur modernisation, à leur restructuration ou à la requalification de friches existantes.

5) La création d'une exception concernant l'implantation des activités logistiques en cas de réhabilitation de friche.

En effet selon le DOO (page 51) les nouvelles constructions de logistique commerciale doivent préférentiellement s'implanter sur la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez. Cela concerne les activités de transport, de centrales d'achats, de messagerie et de stockage et d'entrepasage. Aucune exception à cette règle n'est prévue pour les réhabilitations de friche or une réhabilitation lourde est une construction. Toutes les activités susvisées seraient donc exclues des possibles pour les réhabilitations de friches en dehors de la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCOT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Davy SAINT LAURENT
Gérant

Signé par :

45DAA6C3F31C413...



ORMEAUDIS
SAS au capital de 40000€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 326286929

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1
CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :
Courriels : brice.saint-laurent@scalandes.leclerc
Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, exploitante de l'hypermarché E.Leclerc de TARBES L'ORMEAU et propriétaire de sa galerie et de son retail.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Je vous remercie de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de la relocation des petites cellules** : Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m2 dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour la galerie marchande et le retail de notre site. Cette mesure condamne évidemment à très court terme l'ensemble des petites unités commerciales de notre galerie et de notre retail à une vacance forcée et irréversible.
- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui sont pour certaines aujourd'hui déjà dépassées. Ces limites s'imposent quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

Paraphe
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'BSL', enclosed within a blue rectangular box.

Concernant les services commerciaux et les restaurants, ils se retrouvent interdits en dehors des centralités urbaines quelque soit leur surface. En effet, on aurait pu penser qu'ils seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui les exclut et limite leur implantation aux centralités comme indiqué en [page 43](#).

En cas de « construction, **renouvellement ou réutilisation** » et donc en cas de changement de locataire par exemple :

- * notre hypermarché ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui près de 3199.
- * la brasserie hébergée dans notre galerie serait purement et simplement condamnée
- * pour les cellules vacantes, le choix dans les activités envisageables serait considérablement limité.

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement ([page 49](#)):
 - toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
 - toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

- compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.
- empêchent tout remaniement mineur comme majeur et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;
- entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

Une zone commerciale n'a pas vocation à être figée, mais doit être au contraire libre d'évoluer. Empêcher cette évolution revient à la fragiliser lourdement et provoquer un report vers d'autres pôles hors agglomération en créant, de surcroît, des flux inutiles.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage ([page 51](#)) une « recomposition » de notre zone vers d'autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu'en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d'autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être concernée. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l'existant et en complexifiant encore davantage la recommercialisation des friches, le SCoT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Aussi, au regard de notre poids économique et de notre rôle structurant pour votre ville mais également afin de protéger les intérêts de votre commune, il est essentiel que la commune de TARBES porte les demandes suivantes pour protéger nos intérêts communs, et cela :

- *en reprenant les demandes ci-dessous dans la délibération que vous allez devoir prendre concernant votre avis sur le projet arrêté au titre de réserves (en cas d'avis favorable) ou d'arguments (en cas d'avis défavorable) ;
- *et en les consignant dans le registre d'enquête ;

Vu ce qui précède nous proposons :

1) L'autorisation des cellules de moins de 300m² dans notre « pôle périphérique existant » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celle-ci comme demandé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/1000m²) et des exclusions d'activités qui y sont imposées.

Comme indiqué ci-dessus la majeure partie des cellules de notre galerie marchande fait moins de 300m² de surface de vente et les autres seuils sont incohérents par rapport à l'existant et complexifient la commercialisation des friches.

Par ailleurs, en plus de condamner les restaurants existants hors centralité, la limitation des activités empêche l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

L'évolution des modes de consommation appelle non pas à figer les pôles en place, mais à leur offrir les conditions réglementaires d'adaptation nécessaires pour rester compétitifs, réduire la vacance et préserver l'équilibre territorial. Brider cette adaptation provoquerait inévitablement une évasion commerciale vers d'autres agglomérations au détriment direct de TARBES.

De surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse.

2) la suppression des références aux « surfaces de vente » au profit de « surface de plancher ».

La notion de surface de vente, issue du droit de l'aménagement commercial, introduit une complexité supplémentaire dans un document d'urbanisme. Une approche fondée sur la surface de plancher serait plus cohérente avec les outils d'urbanisme.

3) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle.

Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui excède également la compétence du SCOT alors que de telles extensions ne peuvent en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats.

4) qu'un rééquilibrage soit opéré au profit des autres pôles périphériques existants dont le notre afin de permettre des marges d'adaptation.

En effet, le volet foncier du SCOT pose qu'aucun besoin foncier supplémentaire n'a été identifié pour les grands équipements commerciaux et les activités d'artisanat et de bureaux sur pour la période 2021-2031 (page 36). Dans les 286 ha « artificialisables » identifiés sur le territoire de l'agglomération, aucun n'est destiné aux Grands équipements commerciaux ou aux activités d'artisanat et de bureaux ; les ZAC (dont le Parc de l'Adour) étant déjà comptabilisées dans la consommation passée (2011-2021).

Cette position signifie qu'aucun mètre carré de foncier (y compris dans les réserves foncières définies par les périmètres des pôles périphériques) n'est disponible, jusqu'en 2031, pour le développement ou la recomposition des pôles commerciaux existants hors Parc de l'Adour.

Cela crée une distorsion territoriale majeure entre les pôles et porte atteinte : (i) au principe d'égalité territoriale, (ii) au droit à l'adaptation des commerces existants, (iii) à la liberté d'entreprendre, et (iv) aux objectifs du ZAN qui privilégient la requalification interne plutôt que la concentration sur un seul site.

5) La création d'une exception concernant l'implantation des activités logistiques en cas de réhabilitation de friche.

En effet selon le DOO (page 51) les nouvelles constructions de logistique commerciale doivent préférentiellement s'implanter sur la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez. Cela concerne les activités de transport, de centrales d'achats, de messagerie et de stockage et d'entrepôt. Aucune exception à cette règle n'est prévue pour les réhabilitations de friche or une réhabilitation lourde est une construction. Toutes les activités susvisées seraient donc exclues des possibles pour les réhabilitations de friches en dehors de la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez.

6) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

7) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Brice SAINT LAURENT
Président

Signé par :

7636571A22A241E...



SOVENDEX
SAS au capital de 320.000000€
Route d'Auch
65800 ORLEIX
RCS TARBES 332454883

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle – Téléport1 CS
51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de la
commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées
Courriel : davy.saint-laurent@scalandes.fr
Tel : 05 62 90 63 76

A Orleix,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations et propositions de notre société, exploitante de l'hypermarché E.Leclerc situé dans le centre commercial d'Orleix.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Je vous remercie de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

- **Le gel de la relocation des petites cellules** : Le DAACL ([page 49](#)) empêche l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m2 dans les pôles périphériques. Contrairement aux centres villes où la relocation des locaux vacants est libre, aucune exception n'est prévue pour les cellules existantes en dehors des centralités, ni donc, a fortiori, pour la galerie marchande de notre site. Cette mesure condamne évidemment à très court terme l'ensemble des petites unités commerciales à une vacance forcée et irréversible.
- **Le gel de la relocation des cellules même de plus grande taille** : Ce même document institue pour notre zone ([page 48](#)) des surfaces maximum par type d'activité qui sont aujourd'hui déjà dépassées. Il exclut même certaines activités (comme le bricolage jardinage [page 48](#) ou la restauration – [page 43](#)) quand bien même leur implantation permettrait de revaloriser des friches existantes.

Paraphe

Concernant les services commerciaux et les restaurants, précisons qu'on aurait pu penser qu'ils seraient concernés par le tableau [page 48](#) du DOO en tant que commerces ([page 81](#)) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui exclut les services commerciaux et les restaurants qui se retrouvent donc interdits en dehors des centralités urbaines.

En cas de « construction, renouvellement ou réutilisation » et donc en cas de changement de locataire par exemple, notre hypermarché ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui près de 6000. De la même façon, le magasin de sport existant dans notre galerie ne pourrait pas faire plus de 1000m² de surface de vente et le restaurant qui se trouve dans la galerie serait condamné.

Cela crée une insécurité juridique et économique évidente pour la pérennité de nos exploitations et la valorisation de nos actifs. Mais cela va également à l'encontre des objectifs déclarés de ce SCOT de lutter contre les friches.

- **L'entrave à la modernisation** : Le DAACL prohibe purement et simplement ([page 49](#)):
 - toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente
 - toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

- compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.
- empêchent tout remaniement mineur comme majeur et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;
- entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

- **Le risque de mutation forcée** : Le document envisage ([page 51](#)) une « recomposition » de notre zone vers d'autres activités économiques si notre vocation commerciale était « jugée compromise ». Il prévoit également qu'en cas de vacance prolongée ou de fonction commerciale « jugée compromise », la collectivité peut imposer une mutation vers d'autres activités (artisanat, industrie) ou une "renaturation". Or vu ce qui précède, la vocation commerciale de notre site pourrait très rapidement être compromise. En créant artificiellement de la vacance par la création de règles ignorant complètement la réalité de l'existant, le SCoT semble organiser lui-même le déclin du pôle pour justifier, à terme, son éviction.

Vu ce qui précède nous proposons :

1) La requalification d'Orleix en « Commune Satellite ».

En effet, les communes « satellites » sont définies comme « *disposant d'équipements et services propres à leur fonctionnement mais également d'équipements ou services complémentaires à la ville centre* » et comme ayant « *un rôle d'appui aux villes centres pour l'accueil résidentiel et l'accueil d'équipements et de services d'intérêt d'agglomération.* » Elles doivent « *conforter leur attractivité et rayonnement au sein de leurs bassins de vie élargi* » ([page 35](#)).

Ce sont donc les communes qui concentrent les services, équipements et commerces les plus importants avec une offre qui irradie le territoire au-delà de leur périmètre respectif. A ce titre, elles doivent satisfaire l'ensemble des besoins des habitants de l'Agglomération afin de limiter l'évasion commerciale vers des territoires voisins.

Le projet de SCoT classe actuellement la commune d'Orleix comme « Pôle Relais » ([page 36](#)) et non comme « commune satellite ». Or, une analyse objective de la morphologie urbaine et des fonctions exercées démontre que cette classification est inadaptée :

* L'intégration morphologique à l'unité urbaine de Tarbes :

Tout comme Séméac ou Aureilhan, Orleix n'est pas un pôle rural isolé mais une composante directe de l'agglomération.

a) Appartenance à l'Unité Urbaine : Orleix appartient officiellement à l'unité urbaine de Tarbes et à son aire d'attraction (commune de la couronne).

b) Continuité urbaine : Située en première couronne au nord-est de Tarbes, la commune subit les mêmes problématiques de gestion des flux et d'étalement urbain que les autres communes déjà classées comme "satellites".

c) La présence d'équipements à rayonnement supra-communal : Un "Pôle Relais" ne structure qu'un bassin de vie local, alors qu'une "Commune Satellite" accueille des services qui irradiant le territoire. Notre zone commerciale abrite un centre commercial important comportant un hypermarché et une dizaine de boutiques. Cette offre dépasse largement les besoins des seuls Orleixois et attire des flux de toute la zone nord de l'agglomération.

* Pôle de services complet : La commune dispose d'un noyau villageois dense avec pharmacie, commerces de bouche et services publics (poste, écoles) qui renforcent son attractivité.

* La cohérence du traitement de la première couronne (Équité territoriale)

Si des communes comme Aureilhan ou Bordères-sur-l'Échez bénéficient du statut de satellite, maintenir Orleix en "Pôle Relais" crée une distinction arbitraire. Orleix possède un poids économique (via sa zone commerciale) et démographique comparable qui justifie un traitement identique pour éviter des politiques de l'habitat sous-dimensionnées.

* Un rôle pivot pour les mobilités et les projets structurants

Nœud routier stratégique : Orleix est traversée par la RN21, axe majeur de liaison entre Tarbes, Auch et Lourdes. La commune est directement concernée par le projet de contournement nord de Tarbes. Ce statut de "Commune Satellite" est indispensable pour que la commune soit prioritaire sur les cadences de bus élevées et les pistes cyclables structurantes liées à ces nouveaux aménagements.

* Une vocation de développement résidentiel

En tant que commune urbaine ayant connu une forte hausse de population, Orleix doit pouvoir accompagner le développement de l'offre de logements pour les salariés de l'agglomération. Le statut de "Pôle Relais" pourrait brider cette capacité à répondre aux besoins réels de ce secteur stratégique du nord de la communauté d'agglomération ([DOO page 37](#)).

La requalification d'Orleix en « Commune Satellite » n'est pas une simple modification sémantique, c'est la reconnaissance d'une réalité géographique et fonctionnelle. C'est aussi la garantie d'une planification cohérente pour l'entrée Nord de l'agglomération.

Par ailleurs, ce statut nous permettrait d'adapter nos surfaces pour répondre aux nouveaux modes de consommation (showrooms, corners de services, click & collect) qui nécessitent souvent des formats réduits ou modulables, aujourd'hui proscrits par le règlement des zones périphériques.

2) L'autorisation des cellules de moins de 300m² dans notre « pôle périphérique existant » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans notre zone et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celle-ci comme demandé ci-après, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/2000m²) et des exclusions d'activités qui y sont imposées.

Comme indiqué ci-dessus la quasi-totalité des cellules de notre galerie marchande fait moins de 300m² de surface de vente et les autres seuils sont incohérents par rapport à l'existant.

Cela empêche de surcroît l'implantation dans notre zone des formats modernes de « restauration hors foyer » qui se développe dans les périphéries et sur moins de 300m². Ce type d'activité est essentiel à la diversification d'un pôle comme le nôtre et constitue un levier clé pour lutter contre la vacance.

Tous ces seuils nous condamnent à la vacance forcée.

Par ailleurs, leur suppression nous permettrait de nous adapter aux évolutions des modes de consommation. Le risque de vacance et de friches est élevé si on ne permet pas aux surfaces existantes de s'adapter aux évolutions des modes de consommation.

Par ailleurs et de surcroît, vous voudrez bien noter que la jurisprudence administrative sanctionne régulièrement ces seuils rigides qui portent une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce sans justification locale impérieuse.

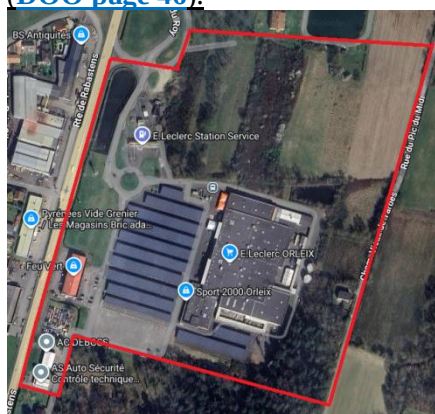
3) la suppression des références aux « surfaces de vente » au profit de « surface de plancher ». La notion de surface de vente, issue du droit de l'aménagement commercial, introduit une complexité supplémentaire dans un document d'urbanisme. Une approche fondée sur la surface de plancher serait plus cohérente avec les outils d'urbanisme.

4) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle. Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui ne peut en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats et qui excède également la compétence du SCOT.

5) la suppression de la fixation de l'attribution des activités entre les différents pôles périphériques (page 48 du DOO et page 43 concernant la restauration). L'évolution des modes de consommation appelle non pas à figer les pôles en place, mais à leur offrir les conditions réglementaires d'adaptation nécessaires pour rester compétitifs, réduire la vacance et préserver l'équilibre territorial.

La vocation de notre Centre n'est pas d'être figée, nous devons pouvoir assurer l'évolution commerciale du territoire. Brider cette évolution provoquerait inévitablement une évasion commerciale vers d'autres agglomérations au détriment direct d'Orléans.

6) Parce que comme nous l'avons développé précédemment, une zone doit pouvoir évoluer, nous proposons que soit attribuée à notre site une réserve foncière. Elle en est aujourd'hui totalement dépourvue. Vous trouverez ci-dessous le tracé que nous proposons. Vous noterez que nous incluons dans la zone les bâtiments abritant des activités automobiles. Ils sont à date exclus du périmètre (justification des choix page 95) ce qui empêche également le développement de tout centre auto (DOO page 46).



7) qu'un rééquilibrage des besoins fonciers supplémentaires soit opéré au profit des autres pôles périphériques existants dont le notre afin de permettre des marges d'adaptation.

En effet, le volet foncier du SCOT pose qu'aucun besoin foncier supplémentaire n'a été identifié pour les grands équipements commerciaux et les activités d'artisanat et de bureaux sur pour la période 2021-2031 (page 36). Dans les 286 ha « artificialisables » identifiés sur le territoire de l'agglomération, aucun n'est destiné aux Grands équipements commerciaux ou aux activités

d'artisanat et de bureaux ; les ZAC (dont le Parc de l'Adour) étant déjà comptabilisées dans la consommation passée (2011-2021).

Cette position signifie qu'aucun mètre carré de foncier (y compris dans les réserves foncières définies par les périmètres des pôles périphériques) n'est disponible, jusqu'en 2031, pour le développement ou la reconstitution des pôles commerciaux existants hors Parc de l'Adour.

Cela crée une distorsion territoriale majeure entre les pôles et porte atteinte : (i) au principe d'égalité territoriale, (ii) au droit à l'adaptation des commerces existants, (iii) à la liberté d'entreprendre, et (iv) aux objectifs du ZAN qui privilégient la requalification interne plutôt que la concentration sur un seul site.

8) La création d'une exception concernant l'implantation des activités logistiques en cas de réhabilitation de friche.

En effet selon le DOO ([page 51](#)) les nouvelles constructions de logistique commerciale doivent préférentiellement s'implanter sur la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez. Cela concerne les activités de transport, de centrales d'achats, de messagerie et de stockage et d'entrepôt. Aucune exception à cette règle n'est prévue pour les réhabilitations de friche or une réhabilitation lourde est une construction. Toutes les activités susvisées seraient donc exclues des possibles pour les réhabilitations de friches en dehors de la ZAC Ecoparc de Bordères sur l'Échez.

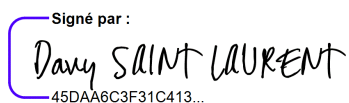
Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

9) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

10) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Davy SAINT LAURENT
Président

Signé par :

45DAA6C3F31C413...

BASTIPIERRE
SARL au capital de 37500€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 404469835

CATLP
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle –
Téléport1 CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9
A l'attention de Monsieur le Président de
la commission d'enquête du SCoT

Nos coordonnées :
Courriels : davy.saint-laurent@scalandes.leclerc
Tel : 05 62 90 63 76

A IBOS,
Le 02 juillet 2026

Objet : Dépôt d'observations sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations de notre société, propriétaire du bâtiment abritant l'activité de Drive et d'un terrain aménagé sis au 2 bis chemin de Bastillac.

Nos observations portent principalement sur plusieurs dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui, dans leur rédaction actuelle, sont susceptibles de compromettre la réutilisation des locaux commerciaux existants, la reconversion des friches, la modernisation des pôles commerciaux périphériques et, plus largement, l'atteinte des objectifs affichés par le projet de SCoT lui-même.

Les propositions formulées ont pour objet de solliciter plusieurs adaptations permettant d'assurer une meilleure conciliation entre les objectifs de revitalisation des centralités, la lutte contre la vacance commerciale, la sécurité juridique des acteurs économiques et le respect du principe de proportionnalité.

Je vous remercie de bien vouloir verser le présent courrier au registre de l'enquête publique et de l'examiner dans le cadre de vos travaux.

Nos observations :

*** Notre site de Bastillac n'est absolument pas pris en compte dans le projet arrêté.**

En effet, il n'appartient pas au périmètre de l'EURO CAMPUS ni à aucun zonage préférentiel. Ce « vide réglementaire » condamne la pérennité de notre Drive et gèle tout projet sur nos terrains déjà viabilisés, pourtant insérés dans le tissu urbain dense de Tarbes.

***L'interdiction pure et simple des services commerciaux et des restaurants en dehors des centralités urbaines et cela quelque soit leur superficie (DOO page 43).** Sur ce point, précisons qu'on aurait pu penser qu'ils seraient concernés par le tableau page 48 du DOO en tant que commerces (page 81) mais le tableau ne porte que sur les activités présentant une « surface de vente » ce qui exclut les services commerciaux et les restaurants qui se retrouvent donc interdits en dehors des centralités urbaines. Les restaurants exploités sur notre site de Bastillac sont donc, en l'état du document arrêté, purement et simplement condamnés. Pour les bâtiments vacants, le choix dans les activités envisageables serait considérablement limité.

*** L'interdiction pure et simple des cellules de moins de 300m² de surface de vente en dehors des centralités urbaine. En effet, le DAACL prohibe purement et simplement (page 49) :**

- l'accueil de tout nouveau commerce de moins de 300 m² dans les pôles périphériques.
- toute division des cellules existantes si les cellules créées font moins de 300m² de surface de vente

Paraphe
DSL

- toute extension des galeries marchandes existantes et plafonne strictement les extensions de cellules à 30 % de la surface actuelle.

Ces limitations rigides :

-compromettent nos capacités d'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.
-empêchent tout remaniement mineur comme majeur et donc toute modernisation profonde de notre outil de travail ;
-entravent encore un peu plus le développement du commerce physique lequel doit répondre au e-commerce en devenant un espace hybride (showrooms, points conseil, formats de proximité). Ces nouveaux concepts nécessitent souvent des surfaces réduites. Imposer des formats rigides est un anachronisme qui nous désarme face aux géants du numérique.

*** Le monopole logistique de Bordères :** Le DOO (page 51) flèche la logistique exclusivement vers la ZAC de Bordères. Sans exception pour la réhabilitation des friches existantes, le SCoT interdit toute mutation intelligente de nos bâtiments actuels vers de la logistique urbaine de proximité.

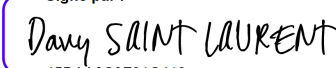
Vu ce qui précède nous proposons :

- 1) **La reconnaissance d'un "Secteur de Recomposition Urbaine" :** Nous proposons que la zone comprise entre le 2 et le 2 quater chemin de Bastillac soit officiellement identifiée comme telle pour autoriser la transformation du site en pôle mixte (**Hôtellerie, Services, Drive modernisé**) et que dans ces secteurs, la mutation des surfaces de services (restauration) vers le commerce de détail soit facilitée, y compris pour des formats inférieurs à 300 m², afin de garantir la viabilité économique de la restructuration du bâti existant.
- 2) **La protection des acquis et mutation :** Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.
- 3) **Priorité aux "Dents Creuses" :** Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés (comme le nôtre au 2 bis) sont des **gisements prioritaires** de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.
- 4) **Exception Logistique :** Nous proposons que soit permise l'implantation d'activités logistiques en dehors de la ZAC de Bordères dès lors qu'il s'agit d'une **réhabilitation de friche ou d'un bâtiment existant**.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs d'adaptation et de pérennité des pôles commerciaux existants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Davy SAINT LAURENT
Gérant

Signé par :

45DAA6C3F31C413...