

Contributions recueillies lors de l'enquête publique du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

1^{er} juin à 9h00 au 3 juillet à 17h00



Les chiffres clés de l'enquête publique :

- **6 permanences organisées sur l'ensemble du territoire** (Juillan au siège de la CATLP, Tarbes, Lourdes, Saint Pé de Bigorre, Médiathèque Louis Aragon (Tarbes), Bazet).
- **5 lieux d'enquête publique** (Dossier SCoT format papier et registre d'enquête publique).
- **12 contributions recueillies dont :**
 - 11 reçues par le courriel « scot-enquetepublique@agglo-tlp.fr »,
 - 1 écrite sur le registre d'enquête publique à la mairie de Saint-Pé de Bigorre.
- **2 avis favorables sans observation de communes reçues hors délais** (GER, OUSTE).

Liste des 12 contributions recueillies par ordre chronologique :

Monsieur Michel NOUCHY, Registre Saint Pé de Bigorre - 15 juin 2026.....	3
Monsieur Jérôme PETTIGIANI- 26 juin 2026.....	4
Madame Catherine BELLAN- 28 juin 2026.....	6
Madame Anne Marie MAILHES CHAVANON– 29 juin 2026.....	15
Madame Emmie ESCRIVE pour l'UNICEM Occitanie – 1 ^{er} juillet 2026.....	19
Monsieur Le Maire de Barbazan-Debat Jean-Christian PEDEBOY – 2 juillet 2026.....	20
Madame Angélique SIDOU – 2 juillet 2026.....	23
Monsieur Cédric SI DOU – 2 juillet 2026.....	24
Messieurs Brice et Davy Saint Laurent représentant 19 sociétés et entreprises – 2 juillet 2026.....	25
Messieurs Brice et Davy Saint Laurent représentant 2 entreprises et sociétés – 3 juillet 2026.....	111
Monsieur A. NUNES pour l'ADIC (Adour Développement Industries et Commerces) -3 juillet 2026...	126
Office du Commerce, de l'Artisanat et des Services de Tarbes -3 juillet.....	129
-	
Avis des communes favorables sans observation de Ger et Ousté.....	131

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 15 juin 2026 de 11 heures 30 à 14 heures 50

Observations de M⁽¹⁾ Michel NOUCHY, 13 rue du général de Gaulle, Saint-Pé

Le SCOT fait de la qualité de la vie un « leitmotiv du territoire ». Cela suppose :

1) que la priorité soit donnée à la maison individuelle. Pour économetre l'espace — ce qui est une autre priorité du SCOT — on veillera à ce que les habitations ne soient pas disséminées dans le paysage mais regroupées sans être pour autant toutes

2) la qualité de la vie et la protection de l'environnement supposent également que les habitations respectent l'architecture traditionnelle de la région (toits en ardoises ou en tuiles surtout pas de toits terrasses qui donnent l'impression que le bâtiment est un bloc posé sur le sol).

3) A St Pé, il serait souhaitable de ne plus autoriser de constructions sur la rive gauche du gave de façon à ne pas abîmer la vue sur la montagne. En toute hypothèse, interdire les maisons qui ont 1 étage.

4) D'une manière générale, il vaut mieux regrouper les bâtiments industriels dans des zones industrielles. C'est la solution la moins nuisible pour l'environnement.

S'agissant des bâtiments commerciaux situés à l'entrée des villes, il faudrait interdire les bâtiments en tôle ondulée (il y en a déjà 2 à l'entrée de St Pé en venant de Bortharram).

5) Limiter autant que possible les panneaux publicitaires.

6) Cesser de construire des centrales hydroélectriques sur le gave.

* mais s'autoriser que les habitations sur un seul niveau, comme les fermes d'autrefois.

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, signez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

De: Jerome PETTIGIANI <jerome.pettigiani@orange.fr>
Envoyé: vendredi 26 juin 2026 09:24
À: *scot enquete publique
Cc: Roehrich Julie; Vaudano Yanis
Objet: Observations enquête publique SCot Parcelle CN128

Objet : Demande de prise en considération de la situation particulière de la parcelle CN 128 dans le cadre de son évolution et dans le respect de l'orientation du SCot

Monsieur le Président JARROT,

Permettez-moi tout d'abord de vous remercier pour notre entretien téléphonique du 19 courant. Suite à vos recommandations, je me permets de vous adresser la présente contribution concernant la parcelle cadastrée section CN n°128, située 120 avenue Alsace-Lorraine à Tarbes.

Je suis pleinement conscient des enjeux qui sous-tendent les orientations du SCot, notamment la nécessaire maîtrise de l'urbanisation, la préservation des coupures paysagères et la qualité des entrées de ville, le tout dans un contexte paradoxal de transition écologique et de sobriété foncière. Ces objectifs me paraissent légitimes et indispensables pour construire un territoire harmonieux et durable.

Toutefois, la situation de cette parcelle présente plusieurs spécificités qui, à mon sens, méritent une attention et une appréciation particulières.

Tout d'abord, ce terrain est exploité de manière continue depuis 2008 en proximité immédiate de cet axe structurant qu'est la RD935. Il bénéficie déjà de l'ensemble des aménagements nécessaires à son fonctionnement : voirie avec marquage discontinu au sol sur la RD 935 , accès, parking, raccordements électriques et réseaux divers. Il ne s'agit donc pas d'un espace naturel vierge dont l'ouverture à l'urbanisation conduirait à une consommation foncière nouvelle.

Par ailleurs, sa configuration en lanière, relativement étroite, limite fortement les possibilités d'usages alternatifs. Son sol est largement imperméabilisé et équipé de dispositifs de rétention des eaux et des huiles. En pratique, sa réversibilité apparaît très limitée. À défaut d'évolution de son statut, le risque est davantage de voir émerger à terme une friche artificialisée qu'un véritable espace naturel reconquis.

Il convient également de souligner que cette parcelle n'est pas située au cœur d'un vaste ensemble naturel et agricole préservé, à la différence des autres parcelles qui constituent, entre elles, cette « poche homogène » en entrée de ville. Elle se trouve, en effet, par son flanc Nord en limite immédiate et séparative d'un secteur déjà fortement urbanisé, composé à la fois d'habitations et de locaux d'activités et cadastrée en zone UI, zone urbaine à vocation industrielle, tertiaire, artisanale et commerciale. Son éventuelle constructibilité constituerait ainsi davantage une opération de « couture urbaine » qu'une nouvelle extension de l'urbanisation.

C'est précisément pour cette raison que je considère que le projet envisagé s'inscrit de façon idoine dans l'esprit même des orientations du SCot : privilégier l'utilisation d'espaces déjà artificialisés, limiter l'étalement urbain, contenir le développement le long des axes structurants et préserver les grands équilibres paysagers du territoire.

Conscient de la sensibilité particulière de ce secteur, je suis également prêt et surtout motivé à intégrer un volet paysager ambitieux telle une « vitrine » emblématique et illustrative de cette volonté d'intégration au regard de l'existant, sorte de mixité, à l'image une transition visuelle douce, symbole du parfait respect des orientations du document de planification. L'objectif serait notamment de préserver les perspectives visuelles, renforcer

l'intégration du projet dans son environnement et contribuer, ainsi, à la qualité paysagère de l'entrée Nord de Tarbes.

Depuis de nombreuses années, je porte ce dossier avec conviction et persévérance auprès des différentes instances concernées. Cette démarche ne procède pas d'une volonté de contourner les règles mais, au contraire, de porter une solution cohérente avec la réalité du terrain et les objectifs poursuivis par la collectivité.

Je sais que votre commission est particulièrement vigilante sur ces questions, et c'est précisément cette exigence qui m'incite à vous présenter ces éléments avec sincérité et respect. J'ose simplement espérer que cette parcelle atypique pourra bénéficier d'une lecture tout aussi nuancée que sa situation l'est elle-même.

Après tout, et à mon humble avis, lorsqu'un terrain est déjà aménagé, raccordé, exploité depuis près de vingt ans et entouré d'espaces bâtis, le laisser devenir une friche serait sans doute une issue que ni l'écologie ni l'aménagement du territoire n'appellent véritablement de leurs vœux.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande et reste à votre disposition pour tout échange complémentaire.

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

Jérôme PETTIGIANI

0684600094

Vaudano Yanis

De: catherine bellan <cathybellan@orange.fr>
Envoyé: dimanche 28 juin 2026 16:29
À: *scot enquete publique
Cc: Jean Claude
Objet: SCOT observations et commentaires
Pièces jointes: 1enquete publique SCOT 2026.pdf

Madame, Monsieur

Suite à notre visite et notre entretien avec Mme la Commissaire enquêteur en date du 16 Juin dans le cadre de l'enquête publique relative au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération de Tarbes - Lourdes- Pyrénées (Hautes Pyrénées)

Vous trouverez en pièce jointe à ce courriel un document écrit détaillant nos observations et interrogations portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en préalable à son approbation et sa future déclinaison locale dans le cadre des PLUI à venir, et d'autre part pour reconduire notre demande, récurrente depuis 2015, de voir évaluer le potentiel de constructibilité d'une partie de nos terrains familiaux afin d'en promouvoir la réalisation partielle en l'adaptant aux besoins locaux et intercommunautaires

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire

Cordialement

Pour l'indivision François :

Mme Catherine Bellan

23 rue du vergé bieilh

65360 Momères

--

Cet e-mail a été vérifié par le logiciel antivirus d'AVG.

www.avg.com

Le 30 Juin 2026

COMMUNAUTE AGGLO TLP

A l'attention de :

Madame Duprat - Responsable Adjointe Service
aménagement de l'espace et urbanisme

Copie : Monsieur Vaudo - chef de projet SCOT

Zone Tertiaire Aéroportuaire, Pyrène Aero Pôle
Bâtiment Téléport 1 CS 51331
65013. TARBES CEDEX 9

N/Réf. : JF/MR/CB/JCF

Objet : MOMERES – "Perspectives de constructibilité

Terrains familiaux

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUI Nord

Parcelles AE54, 59 et 60

Tel : Jean-Claude FRANCOIS – 06 72 94 71 02

Mail : amenites-urbaines@orange.fr

Envoi en recommandé avec AR

Madame la Directrice Adjointe,

Par la présente, dans le cadre de l'enquête publique du Schéma de Cohérence Territoriale et faisant suite à de nombreux échanges de notre part avec vos services et la commune de Momères, nous nous autorisons à revenir vers vous :

- D'une part pour vous communiquer en pièces jointes et après entretien avec la Commissaire Enquêtrice de Saint-Pé-de-Bigorre quelques interrogations/réflexions portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en préalable à son approbation et sa future déclinaison locale dans le cadre des PLUI à venir.
- D'autre part pour reconduire notre demande, récurrente depuis 2015, de voir évaluer le potentiel de constructibilité d'une partie de nos terrains familiaux afin d'en promouvoir la réalisation partielle en l'adaptant aux besoins locaux et intercommunaux.

Cette demande a été faite dans un premier temps auprès de la mairie de Momères et concomitamment portée à l'attention de vos services dans un souci constant depuis cette date et, comme précisé sur les courriers joints, de promouvoir et respecter l'équilibre entre la constructibilité et le contexte agricole et environnemental.

Vous trouverez en pièces jointes l'essentiel de nos échanges avec les représentants des collectivités locales à ce sujet.

Nous reprenons date aujourd'hui parce qu'il existe à présent et de notre point de vue une dynamique solide pour la concrétisation d'un projet collectif à l'échelle de l'Agglomération.

Les conditions de sa mise en œuvre paraissent en effet très bien balisées pour favoriser un processus privilégiant l'intérêt collectif en déclinant les choix de développement dans les orientations des PLUI locaux avec notamment, pour ce qui nous concerne, la réalisation du PLUI Nord intégrant notre village de Momères.

Nos différents courriers ayant été clairs sur notre position, nous vous laisserons donc appréhender les suites qu'il conviendra de donner à notre demande.

Nous pensons avoir déjà et par anticipation contribué à ce que le Bureau d'Etude en charge du futur Plan Local d'Urbanisme concernant notre commune et celles qui lui sont associées puisse disposer d'une information suffisante pour évaluer la constructibilité d'une partie de nos terrains en ce qui concerne plus particulièrement les parcelles citées en objet et représentées sur les esquisses graphiques jointes.

Nous affirmons, au cours de toutes ces années, avoir toujours porté d'une même voix notre désir de faire réaliser un projet d'aménagement sur une partie de ces terrains en y intégrant les contraintes agricoles et/ou environnementales.

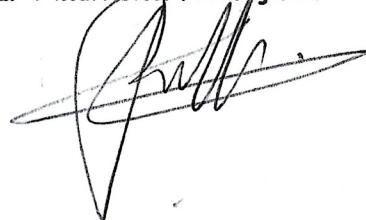
Il s'agirait pour nous d'éviter les conséquences négatives, évoquées largement à l'échelle du PADD, d'une urbanisation non maîtrisée, raison néfaste « d'étalement » et de « mitage » parfois dus à des intérêts locaux divergents et (trop) souvent partisans.

Nous espérons donc beaucoup de ce PLUI pour enfin communiquer précisément sur nos intentions dans le cadre des dispositifs de concertations qui seront mis en place et pour faire valoir des orientations justement partagées.

L'enjeu étant de satisfaire, dans un souci bien compris d'équilibre, aux besoins locaux de développement modéré (*conçu « à l'intérieur des espaces urbanisés »* - page 18 axe 2 du PADD) et validé par un positionnement et une intégration des fonctions d'usage dans la vie locale tout en préservant et/ou valorisant le milieu agricole et environnemental.

Vous remerciant de votre compréhension, restant à votre disposition et celle de vos services, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes respectueuses salutations.

Pour l'indivision FRANÇOIS



PJ :

Echanges de courriers (2015, 2017, 2024, 2026)

Esquisses graphiques (plan sommaire, parcelle, situation)

- **Axe 1 : Conforter Tarbes/Lourdes**
- **Axe 2 : Equilibre entre les territoires**
- **Axe 3 : Qualité de vie**

Axe 1

(Page 15) Il est globalement question dans l'axe 1 de développer les coopérations territoriales Tarbes/Bagnères de Bigorre vers Haute-Bigorre – (cft flèche marron)

Qu'est-ce que cela signifie pour la dynamique de développement propre à l'axe qui conduirait en Haute Bigorre, c'est-à-dire les RD 935 et RD 8 ?

Axe 2

(Page 17) : Développement adapté et équilibré - Politique de l'habitat à conduite en cohérence avec les besoins réels des populations

Est-ce que le sens de cette formule sous-tend la nécessité de « développer » l'habitat même de façon modérée (idem terme « dynamisme » Page 15) ?

(Page 18) : Prioriser l'urbanisation à l'intérieur des espaces urbanisés

Qu'est-ce qu'une « dent creuse » dans un village comme Momères ?

Que signifie « intérieur »

(Page 19) : Mettre en place une stratégie foncière adaptée des espaces urbanisés ? (Notamment sur Momères)

L'Etablissement public foncier a-t-il commencé à investiguer sur la disponibilité des terrains pour sa politique, si oui, où ?

(Page 23) : classification des communes et des pôles

Momères est-elle une commune « relais » (usine méthane rayonne sur les communes voisines...) ou une commune de proximité (école, salle des fêtes – équipements locaux) ?

(Page 26) : Tissu commercial de proximité au sein des communes relais ou de proximité

Localisation dans une logique de revitalisation de villages

La réalisation de logements et densification du milieu urbain existant nécessaires et compatibles ?

(Page 27) : Redonner aux logements des villages leur force d'attractivité

Est-ce que travailler à l'intérieur des espaces urbanisés signifie la prise en compte des « dents creuses » ?

Axe 3

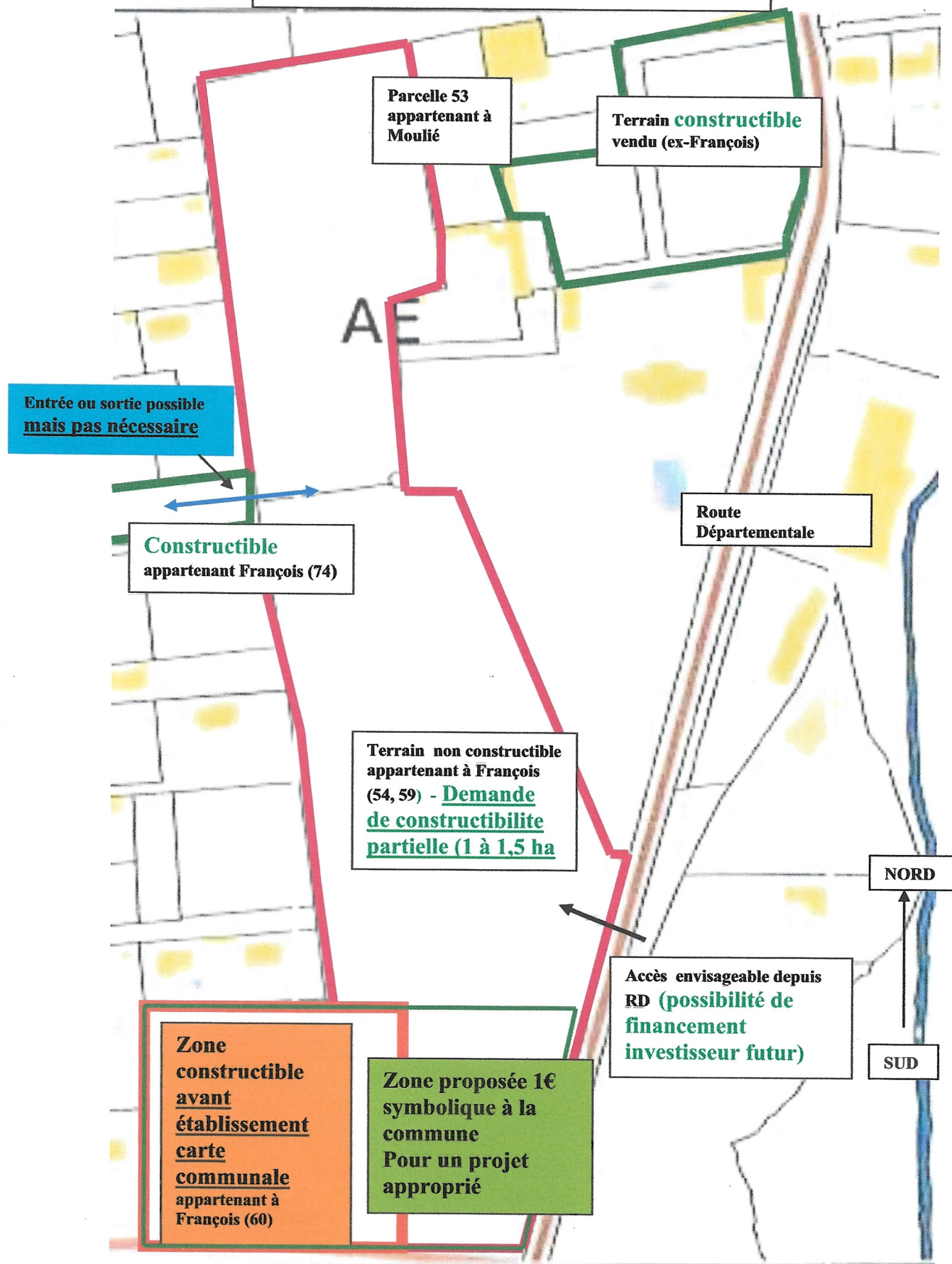
(Page 38) : Les lisières – Question générale

Comment seront traitées sur Momères ces « lisières », dans un contexte où il faut du logement neuf... mais pas trop, de la densité... mais pas trop, du collectif... mais pas trop, des équipements de proximité, des liaisons piétonnes et cyclistes sans réaménager la RD 935 ?

une « lisière » est-elle ?

- Une limite représentée par un panneau d'entrée de commune
- Des limites de terrains en « dent creuse » concernant une emprise limitée par son propriétaire foncier
- Des limites flexibles où les terrains peuvent être constructibles s'ils ne sont bordés par l'urbanisation existante que sur un, deux ou trois côtés

Site localisé à la sortie du village de MOMERES
et en continuité de l'urbanisation existante –
entièrement viabilisable à partir de la RD



Le 25 Mai 2024

AGGLO TLP

A l'attention de Madame Julie ROEHRICH

Responsable du service aménagement de
l'espace et urbanisme

Zone Tertiaire Aéroportuaire, Pyrène Aero Pôle
Bâtiment Téléport 1 CS 51331
65013. TARBES CEDEX 9

N/Réf. : JF/MR/CB/JCF

Objet : Procédures favorisant une ouverture à l'urbanisation
(SCOT, PLUI, etc.) - Agglo TLP
MOMERES – Classement des terrains de l'indivision François

Tel : Jean-Claude FRANCOIS – 06 72 94 71 02

Envoi en recommandé avec AR

Madame la Directrice

Par la présente et faisant suite à votre conseil donné lors de notre dernier entretien téléphonique et au courrier de vos services du 11/07/2017, j'ai l'honneur de vous demander d'évaluer la constructibilité partielle de terrains en indivision familiale sur les parcelles référencées dans les pièces jointes.

Cette évaluation qui devra se faire, comme vous me l'avez expliqué, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme règlementaire de référence du Grand Tarbes concrétiserait une démarche que nous avons initiée il y a plus de dix ans, suite au déclassement par erreur (passage de zone constructible à zone agricole) d'une partie de ces terrains, déclassement corrigé ensuite par la carte intercommunale alors en phase d'élaboration et, semble-t-il, actuellement en vigueur.

Nous reprenons donc contact auprès de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, ayant constaté au cours des ans que les élus communaux, auparavant souverains et décideurs des choix en matière d'affectation des sols, n'avaient jamais répondu à notre précédent courrier (également en pièce jointe), étant, de notre point de vue, davantage favorable à un traitement des opportunités « au fil de l'eau » que à la mise en place d'une véritable stratégie de développement de leur commune.

Ainsi et dans le cadre des compétences qui sont à présent celle de la Communauté d'Agglomération pour la mise en œuvre de cette stratégie, nous souhaiterions que puisse être appréhendé et éventuellement intégré dans le cadre d'études préalables et diagnostic divers le caractère « d'enjeux d'intérêts collectifs » représentés par ces terrains en indivision familiale.

Nous avons conscience que dans le contexte actuel l'urbanisation envisageable ne pourrait être que contrôlée, durable dans le domaine de l'environnement et, de fait, essentiellement réalisable sur des terrains restés libres ou en friches étroitement intégrés à l'urbanisation existante et pouvant être désenclavés.

Nous disposons ainsi d'environ un à deux ha sur cinq répondants à ces critères et susceptibles de recevoir de l'habitat, qu'il soit individuel, mitoyen ou semi-collectif mais également des équipements publics ou privés pouvant contribuer à structurer un développement modéré de la commune ; ce développement s'inscrivant dans une perspective de renouvellement d'une centralité de village mise à mal par l'extension de lotissements résidentiels, non seulement sur le village mais sur l'ensemble de l'axe Tarbes-Momères.

Nous précisons également que la desserte d'un éventuel projet permettrait de traiter une véritable « entrée de village » dans un contexte actuel de circulation peu régulé sur la voie principale traversant la commune et dont le profil et le fonctionnement n'ont pas changé depuis des décennies (absence de sécurisation, d'identification des usages, etc.)

Sur les terrains restants qui devraient rester non constructibles (environ trois ha hors urbanisation, bien que celle-ci existe partiellement à l'Ouest de ces mêmes terrains), nous proposerions de les céder pour un euro à la communauté d'agglomération, une SEM dédiée ou la collectivité locale pour que puisse être réalisé plus tard tout projet jugé approprié (bâtiment agricole, constructions réversibles, maraîchage, etc.)

Vous remerciant de prendre ma démarche en considération et restant à votre disposition ou à celle de vos prestataires pour tout échange sur ces sujets, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations

Pour l'indivision FRANÇOIS
Jean-Claude FRANÇOIS

PJ :

Copie courrier « communauté d'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées »

Copie courrier Mairie de Momères

Plan de situation et de localisation

Esquisse de plan masse 1

Esquisse de plan masse 2

Le 25 Septembre 2015

Monsieur le Maire et l'ensemble du Conseil
Municipal
Mairie de MOMERES
65 360

N/Réf. : JF/MR/CB/JCF

Objet : Procédures intégrant une ouverture à l'urbanisation
(Révision carte communale, PLUI, etc.)

MOMERES - Classement des terrains de l'indivision François

Copie : DDTM

Monsieur le Maire, Messieurs les adjoints et conseillers municipaux,

Par la présente et n'ayant pas eu de réponse à notre courrier recommandé de Décembre 2014 et faisant suite à notre rencontre en Mairie du 3 Octobre 2014, je souhaite vous confirmer à nouveau notre demande (indivision François) de voir classer en zone constructible les parcelles ainsi référencées : Section AE 01 - N° 54, 59 et 60 (périmètre rouge sur le plan joint) dans la mesure où, soit une révision de la carte communale, soit une autre procédure d'urbanisme (PLUI...) serait envisagée.

Nous vous indiquons, dans ce cadre, que nos anciennes parcelles localisées au Nord du terrain et attenante à la RD (périmètre vert) viennent d'être vendues en terrain constructible.

Ainsi, les terrains restants s'inscrivent parfaitement dans les dispositions de la loi SRU qui relève que l'urbanisation doit être favorisée en continuité de l'existant et à proximité des voies d'accessibilité directes (dans un souci d'économie de viabilisation, par exemple).

Nous attirons votre attention sur le caractère « d'enjeux collectifs » que représentent nos terrains, à la fois :

- Parce qu'ils pourraient favoriser une extension urbaine modérée (environ 4 ha à aménagement modulable en fonction des besoins) et utile pour le maintien d'équipements scolaires mais également d'une dynamique nécessaire aux villages dans un contexte général de stagnation.
- Parce que nous nous engageons (et cela peut être une condition à l'obtention des Permis de Construire) à céder à la collectivité pour 1 € symbolique environ 1ha au Sud (possibilité de maraîchage, jardins partagés ou éventuel équipement communal...) quand la constructibilité de ces terrains sera effective.
- Parce que nous nous engageons également à vendre à un prix raisonnable permettant au futur lotisseur et/ou promoteur de participer (tout ou partie) à l'accès depuis la RD sans qu'il soit nécessaire de passer par la rue du Verger Bielh - sauf éventuellement pour piétons et cyclistes ou bien à sens unique - pour seulement rentrer dans la zone ; là aussi, cette disposition pourrait être anticipé dans le cadre des documents d'urbanisme ou devenir une condition d'attribution des Permis de Construire.

Nous rappelons les trois principes que l'aménagement urbain de cette zone permettrait :

- L'urbanisation nouvelle intégrée à l'existant et optimisant les modalités d'accessibilité,
- La protection de l'agriculture et de l'environnement,
- La valorisation/sécurisation des entrées de ville ou village.

Enfin, vous trouverez sur le plan joint des précisions actualisées sur le contexte général de nos terrains.

Espérant une réponse de votre part concernant notamment le calendrier de révision de la carte communale et/ou d'une mise en place d'un PLUI et vous remerciant par avance de l'attention et des suites portées à ce courrier et au plan joint, je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, Messieurs les adjoints et conseillers municipaux, l'expression de nos sincères salutations.

Pour l'indivision FRANÇOIS

PJ :

Plan de situation et de localisation

De: AMC <amailheschavanon@gmail.com>
Envoyé: lundi 29 juin 2026 23:18
À: *scot enquete publique
Objet: Contribution à l'enquête publique relative au projet de SCOT de la CATLP - Momères

À l'attention de Monsieur le Président et des membres de la Commission d'enquête publique du SCoT de la CATLP,

Objet : Contribution pour la préservation de l'identité rurale, du patrimoine bâti, des services de proximité, du cadre de vie et des continuités écologiques du corridor Arcizac-Adour / Saint-Martin / Momères / Horgues / Odos.

En tant qu'habitante et ancienne élue de la commune de Momères, possédant des parcelles sur ce territoire ainsi que sur les communes limitrophes, je souhaite en mon nom et au nom d'un collectif d'habitants de Momères soumettre à votre analyse plusieurs observations visant à garantir l'équilibre de notre bassin de vie et de notre commune face aux orientations du futur Schéma de Cohérence Territoriale.

Afin que le SCoT soutienne le développement de nos villages en tenant compte de leurs réalités concrètes sans figer leur dynamique nous demandons l'intégration des prescriptions suivantes au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) :

1. Rectification et rééquilibrage du périmètre de « Centralité Urbaine » (Art. L141-6 du Code de l'Urbanisme)

Au vu de l'Atlas des centralités présenté par le DOO, force est de constater que le périmètre schématique proposé pour Momères est fusionné avec Horgues dans un seul et même cordon linéaire, essentiellement routier (D935) et résidentiel. Ce choix omet le cœur historique et le pôle scolaire du village. Pour respecter pleinement l'esprit de l'article L141-6 qui exige une "diversité des fonctions" et une "animation de la vie locale", nous demandons les ajustements suivants dans le DOO et le DAACL :

- **Reconnaissance et revitalisation des friches commerciales :** Le tracé indicatif du SCoT englobe fort heureusement une maison médicale ainsi que deux friches commerciales de convivialité (l'ancien restaurant CABALOU sur la D935 et l'ancienne pizzeria CEPONI sur la place du village). Nous demandons que le DOO qualifie explicitement ces deux établissements comme « *secteurs prioritaires de reconquête commerciale et artisanale* » et qu'il contraigne le futur PLUi à y faciliter l'implantation de nouveaux artisans et commerces de proximité

- **Sanctuarisation de la mixité fonctionnelle** : Afin de maintenir le peu de services existants, le DOO doit inscrire une orientation interdisant la perte d'usage ou la transformation de la maison médicale et de la salle des fêtes en logements résidentiels.
- **Rééquilibrage vers l'Ouest (Connexion avec l'école)** : L'Atlas du SCoT précisant que ce périmètre n'est que « schématique et indicatif », le DOO doit introduire une clause de souplesse autorisant explicitement le futur PLUi à étendre le "crochet" ouest de la place du village afin de raccorder physiquement et de manière sécurisée (par des liaisons douces piétons/vélos) cette zone orange au pôle scolaire intercommunal et associatif. C'est la seule façon de créer une véritable centralité vécue et connectée.

2. Préservation d'une enveloppe foncière minimale pour l'avenir du village (Application du ZAN)

La juste application des objectifs de sobriété foncière liés à la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) ne doit pas conduire à une omission des besoins des communes rurales de la plaine au profit des seuls grands pôles urbains de l'agglomération. Une telle centralisation excessive contredirait la dynamique de notre bassin de vie.

- **Demande** : Nous demandons que le DOO garantisse explicitement à la commune de Momères une enveloppe foncière minimale incompressible dédiée à sa croissance endogène. Ce budget foncier est vital pour combler intelligemment les dents creuses, permettre aux jeunes du village de s'y installer et assurer la pérennité des effectifs de notre école intercommunale.

3. Planification des mobilités, trafic de transit et sécurisation absolue des abords de l'école (Rue de la Plantère)

La rue de la Plantère accueille notre école intercommunale, ce qui en fait un lieu de rassemblement quotidien pour de nombreux enfants et familles. Pourtant, cette voie subit déjà un trafic intense et inadapté de poids lourds, générant de graves risques de sécurité en pleine zone scolaire. Cette situation menace de devenir critique avec le projet de futur pôle hospitalier unique à Lannes : l'afflux d'ambulances, de véhicules de secours et de logistique médicale risque de transformer notre réseau secondaire — et particulièrement la rue de l'école — en itinéraire de délestage ou en raccourci.

- **Demande** : Nous demandons que le DOO inscrive des orientations contraignantes pour interdire le trafic de transit des poids lourds et encadrer strictement les itinéraires de délestage dans les voies accueillant des équipements scolaires. La planification globale des accès et des corridors de secours pour le futur hôpital de Lannes doit être anticipée en amont sur les grands axes structurants afin de sanctuariser la rue de la Plantère, de sécuriser à 100 % les trajets domicile-école et de préserver la tranquillité des habitants.

4. Sanctuarisation des corridors écologiques et des espaces agricoles partagés (Arcizac-Adour, Saint-Martin, Momères, Horgues, Odos)

Les habitants de Momères cultivent et possèdent de nombreuses terres qui s'étendent sur les bords communaux voisins. Cet espace agricole partagé suit l'écoulement naturel de la plaine du sud vers le nord et reste intimement lié à un réseau hydrographique et forestier de premier ordre : **le bassin de la Gespe, ses affluents, la plaine de l'Adour et les zones boisées périphériques.**

- **Demande** : Nous demandons que le DOO et la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) classent ces espaces boisés et les abords des cours d'eau en « *Réservoirs de biodiversité* » et « *Corridors écologiques d'intérêt majeur* » strictement inconstructibles. Il est impératif d'imposer aux futurs PLU/PLUi des règles de continuité écologique pour protéger ce réseau solidaire qui lie **Arcizac-Adour et Saint-Martin (en amont)** à **Momères**, puis à **Horgues et Odos (en aval)**.

5. Gestion concertée des eaux pluviales et solidarité hydraulique d'un bout à l'autre de la plaine

La commune de Momères subit de plein fouet des désordres hydrauliques récurrents (saturations de fossés, ruissellements) lors des épisodes pluvieux intenses. Ces phénomènes sont fortement aggravés par les eaux de ruissellement en provenance d'**Arcizac-Adour et de Saint-Martin (situées en amont)**, et ont un impact direct en s'écoulant vers **Horgues et Odos (situées en aval)**.

- **Demande** : Nous demandons que le SCoT inscrive dans le DOO une obligation de gestion intégrée des eaux pluviales basée sur une réelle solidarité territoriale d'échelle intercommunale. Le document doit imposer de strictes règles de rétention et d'infiltration à la source pour tout nouveau projet d'aménagement dans les communes en amont afin de ne pas saturer Momères, et engager notre commune dans la même rigueur pour protéger l'aval (Horgues et Odos). La désimperméabilisation et les noues paysagères doivent devenir la règle tout le long de ce corridor hydraulique.

6. Patrimoine et adaptation au climat : préservation des volets traditionnels

Dans le cadre de la rénovation thermique du bâti, le remplacement des volets en bois traditionnels par des volets roulants en plastique altère gravement l'identité visuelle de nos villages. De plus, sur le plan thermique, les volets battants traditionnels offrent un matelas d'air et un ombrage bien plus efficaces contre le rayonnement solaire en été.

- **Demande** : Nous demandons que le volet patrimonial et environnemental du SCoT encourage fortement le maintien ou la restauration des volets extérieurs traditionnels (bois, pentures) dans les règlements locaux d'urbanisme. Même en cas d'installation de volets roulants pour des critères de confort moderne, la conservation des volets traditionnels (ne serait-ce qu'en position esthétique ou d'ombrage saisonnier) doit être prescrite pour le bâti de caractère afin d'allier protection thermique et préservation du paysage bigourdan.

Je vous remercie par avance de l'intérêt et de l'attention que vous porterez à notre démarche, qui vise à concilier la nécessaire transition écologique de la CATLP avec le respect de l'identité humaine, rurale, économique, routière et environnementale de notre secteur.

Je vous prie d'agréer, Madame, Messieurs les Commissaires enquêteurs, l'expression de ma considération distinguée.

Fait à Momères, le 29/05/2026

At Charaun

Anne Marie MAILHES CHAVANON

7, route de Tarbes

65360 - MOMERES

De: ESCRIVE Emmie <emmie.escrive@unicem.fr>
Envoyé: mercredi 1 juillet 2026 14:41
À: *scot enquete publique
Cc: Distribution Occitanie
Objet: Contribution UNICEM - SCoT Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Madame, Monsieur,

L'UNICEM Occitanie, fédération régionale des industries de carrières et matériaux de construction, tient à remercier les rédacteurs du SCoT Tarbes-Lourdes-Pyrénées pour la prise en compte des orientations du Schéma Régional des Carrières dans les documents arrêtés. A toute fin utile, nous rappelons la publication d'un guide par la préfecture de Région Occitanie pour la "déclinaison des mesures du Schéma Régional des carrières d'Occitanie dans les documents d'urbanisme" consultable via le lien suivant :

<https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/mise-en-compatibilite-des-documents-d-urbanisme-a27094.html> .

En ce qui concerne l'accès aux gisements, paramètre essentiel à l'exploitation de toute carrière, nous approuvons la mesure visant la prise en compte des activités d'extraction de carrière et des gisements d'intérêt régional (GIR) dans le DOO. Il conviendrait tout de même que le SCoT fasse référence à l'ensemble des gisements d'intérêt prévus dans le Schéma Régional des Carrières qu'ils soient d'intérêt national, régional ou d'intérêt particulier au titre des granulats. Cette dernière catégorie dite GGIP est en cours d'identification dans le cadre de l'Observatoire régional des matériaux d'Occitanie (structure mise en place en septembre 2024). En effet, les objectifs 1.4 et 1.9 du SRC disposent qu'il faudra « permettre un accès » à ces gisements. Ces GGIP sont d'ailleurs évoqués dans le document d'articulation avec les documents de rang supérieur.

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information,

Bien cordialement,



Emmie ESCRIVE

Chargée de mission
Délégation Pyrénées |
UNICEM Occitanie

06 09 14 15 83
emmie.escrive@unicem.fr
www.unicem.fr
35B boulevard des
Récollets 31400
TOULOUSE



Barbazan-Debat, le 2 juillet 2026

Le Maire

à

CATLP
Monsieur le Président
De la Commission d'Enquête Publique du ScOT
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle
CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9

N/Réf : JCP/VE/Lt2026-86

OBJET : Avis de la commune de BARBAZAN-DEBAT concernant l'Enquête Publique relative au projet d'élaboration du ScOT de la CATLP

PJ : Copie extrait Livret 3.7 p 13

Monsieur le Président,

La commune de BARBAZAN-DEBAT tient à s'exprimer concernant la Règle N°6 Commerces, du livret 3.7 « Articulation avec les documents du rang supérieur » en ces termes.

Le DOO -Orientation 2.2.4 « Promouvoir une offre commerciale équilibrée et complémentaire en adéquation avec l'armature territoriale » :

La commune de BARBAZAN-DEBAT est l'une des rares communes de la première couronne à ne pas avoir de Supermarché répondant à l'enjeu démographique.

Dans un souci d'apporter à sa population des besoins nécessaires, la revitalisation du centre bourg est un enjeu principal. Les structures se développent et des projets sont en cours.

Au centre de ces projets, il en est un qui est en cours d'élaboration et qui est un élément moteur essentiel.

Il s'agit de la construction d'un Supermarché à proximité immédiate et dans la continuité du Centre Commercial .

Or, ce projet qui nous a été proposé dépasse les 500 m² de surface de vente.

Nous demandons donc que la surface de vente puisse être portée à 700 m² et non à moins de 500 m².

Nous trouverions anormal que BARBAZAN-DEBAT soit pénalisé alors que les communes limitrophes disposent de ce type de surface de vente et qu'une étude pointue au regard des besoins liés à la proximité de la commune de SOUES et du barreau de contournement vers le CD8 fait apparaître cette nécessité.

Espérant que la présente sollicitation retienne toute votre attention, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire,

Jean-Christian PEDEBOY



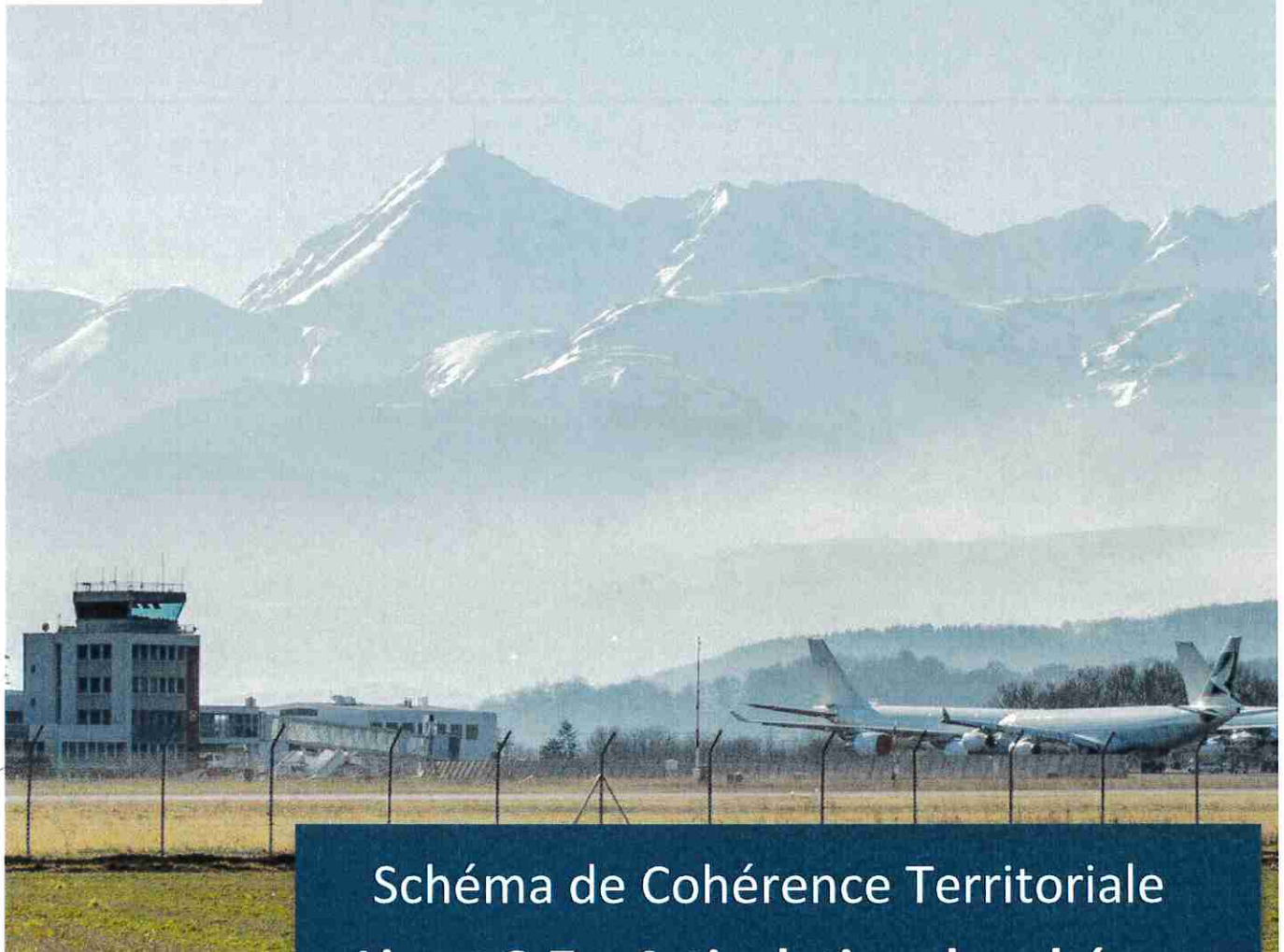


Schéma de Cohérence Territoriale Livret 3.7 – Articulation du schéma avec les documents de rang supérieur

**Document arrêté en Conseil
Communautaire le 04/12/2025**

REGLES DECLINEES PAR LE SRADDET	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION
	tissus urbains denses, feront l'objet d'un examen précis à l'échelon local et seront donc précisées dans le cadre des documents de rang inférieur.
Règle 6 : Commerces Prioriser l'installation des commerces dans les centres villes, cœurs de villages et, lorsque cela n'est pas possible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion de ces dernières.	DOO - orientation 2.2.4 Promouvoir une offre commerciale équilibrée et complémentaire, en adéquation avec l'armature territoriale <i>Objectif 2 : renforcer les centralités urbaines</i> Le DOO priorise l'implantation des commerces dans les centralités urbaines (centres-villes, centres-bourgs) dont les périmètres à titre indicatif sont définis dans un Atlas spécifique des centralités urbaines joint au DOO. <i>Prioriser l'accueil du commerce de proximité vers les centralités urbaines</i> Les centralités urbaines sont définies comme les secteurs urbanisés qui cumulent une concentration spatiale d'équipements, de services et de commerces ainsi qu'une « urbanité » permettant l'animation de la vie locale en s'appuyant sur les tissus urbanisés denses et une mixité d'usages. Pour répondre à l'enjeu de recentrage du développement du commerce, les centralités urbaines doivent être la localisation préférentielle des nouvelles implantations commerciales relevant des activités suivantes, dites commerce de proximité, à savoir : • Les commerces alimentaires de moins de 500 m² de surface de vente ; • Les commerces non-alimentaires de moins de 300 m² de surface de vente ; • Les établissements relevant de l'artisanat commercial ; • Les services commerciaux ; • Les activités d'hôtellerie et de restauration. Lorsque cela n'est pas possible, le DOO prévoit un développement strictement encadré dans les pôles commerciaux périphériques existants, en privilégiant la densification et la reconversion des friches plutôt que la création de nouvelles surfaces. Cette approche s'accompagne de prescriptions qualitatives pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère des commerces et garantir la sobriété foncière.
Des logements adaptés aux besoins des territoires	

De: angelique.sidou@laposte.net
Envoyé: jeudi 2 juillet 2026 19:13
À: *scot enquete publique
Objet: enquête publique Bernac Dessus

Madame, Monsieur,

À la suite de la succession de mes parents intervenue cette année, j'ai hérité d'un terrain actuellement situé en zone constructible au titre du PLU, section A numéro 25.

Par cette lettre, je souhaite attirer votre attention sur l'importance que revêt ce terrain pour ma famille et demander son maintien en zone constructible dans le futur PLUi.

Mes parents avaient fait le choix de me transmettre ce terrain afin que je puisse y construire ma résidence principale et vivre à leurs côtés. Il s'agit d'un projet de vie mûrement réfléchi, qui me permettra de rester proche d'eux pour les accompagner au quotidien et leur apporter mon aide à mesure qu'ils avanceront en âge. Respecter cette volonté familiale est essentiel pour moi.

Mon projet de construction est concret et doit voir le jour dans les prochains mois. Le déclassement de cette parcelle compromettrait fortement ce projet et irait à l'encontre de la volonté exprimée par mes parents lors de cette transmission.

C'est pourquoi je vous serais très reconnaissante de bien vouloir prendre en considération cette situation particulière lors de l'élaboration du PLUi et de maintenir cette parcelle en zone constructible.

Dans l'attente de votre décision, je vous remercie de l'attention portée à ma demande et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Mlle Sidou Angélique

16 chemin de barricave
65200 Hiis
Port: 07 50 42 09 37

Envoyé depuis mon mobile

De: Cedric Sidou <sidoucedric@yahoo.fr>
Envoyé: jeudi 2 juillet 2026 19:06
À: *scot enquete publique
Objet: Enquête publique BERNAC-DESSUS

Madame, Monsieur,

Suite à votre enquête publique de juin / juillet 2026,

Je souhaiterais vous faire part de mon envie de rendre constructible mon terrain situé sur la commune de BERNAC-DESSUS, terrain Section B Numéro 002 situé sur le CAMI DE LA MOULIERE.

En effet, je suis natif de la commune, j'y ai grandi et je souhaite y fonder à mon tour ma famille avec ma compagne. J'ai repris la ferme familiale dont je suis la 3^{ème} génération sur la commune de BERNAC-DESSUS depuis 2016 en m'associant avec ma mère, nous élevons ensemble 250 bovins allaitants dont j'assure la surveillance de jour comme de nuit.

Faute de place dans la maison familiale pour accueillir convenablement ma future famille, j'ai été contraint de déménager dans une ville plus éloignée ce qui engendre des défauts de surveillance et donc de la perte sur mes troupeaux.

Je souhaiterais donc mettre en oeuvre tout le nécessaire afin de pouvoir venir vivre à nouveau proche de mes parents, mais surtout de ma maman qui est atteinte de la maladie de SEP et qui a besoin de mon soutien moral et physique tous les jours. De plus, il est nécessaire de me rapprocher de mon exploitation afin de pouvoir mener pour le mieux mon métier, ce qui ne peut pas être fait avec une distance éloignée de l'exploitation familiale. Je souhaiterais également que l'école du village perdure et que mes enfants puissent un jour fréquenter les bancs de l'école dans laquelle j'ai moi-même étudié durant plusieurs années.

Le 6 mars 2025, j'ai fait une demande de CU opérationnel pour une parcelle située sur la commune qui n'a pas été accepté malgré un délais de traitement dépassant les 2 mois après le dépôt, malgré une autorisation d'ENEDIS et malgré une étude menée par Mr PLACE pour le SPANC qui nous délivraient leurs accords.

Le refus se base sur une zone (notée jaune sur les plans) or les terrains construits durant les trois dernières années se trouvent également dans cette dite zone.

Je vous demande donc de bien vouloir tenir compte de toutes ces informations lorsque vous engagerez des études pour le nouveau PLUI de la commune et de me donner la possibilité de pouvoir construire sur mon terrain situé sur la commune.

En vous remerciant par avance.

Veuillez agréer mes salutations cordiales.

Cédric SIDOU

sidoucedric@yahoo.fr

06 20 33 98 14

De: Calixte DE RESSEGUIER <calixte.deresseguier@ibos.leclerc>
Envoyé: jeudi 2 juillet 2026 17:01
À: *scot enquete publique
Objet: SCOT - Enquête publique - Envoi d'observations et de propositions
Pièces jointes: 20260702_CDA_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_CDA_VOYAGES_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_BD_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_BASTIPIERRE_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_CCCle_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_ECL_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_CG_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_CDL_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_ECTCV_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_CUISIBOS_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_EQUIPIBOS_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_HA_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_IBOS_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_IBOSDECO_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_IBOSMAISON_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_LD_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_ORMEAUDIS_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_JARDIBOS_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702_SOVENDEX_à_CmS_d'E.docx.pdf

Bonjour,

Je vous prie de trouver en pièces jointes les observations et propositions des sociétés suivantes :

- CDA SUD OUEST
- CDL
- ORMEAUDIS
- SOVENDEX
- ESPACE CULTUREL LOURDES
- ESPACE CULTUREL TARBES CENTRE VILLE
- HOUNT ARROUYE
- CAFETERIA GREENWICH
- CDA VOYAGES
- BASTIPIERRE
- BASTILLAC DEVELOPPEMENT
- LOURDES DEVELOPPEMENT
- SC D'IBOS
- IBOSDECO
- JARDIBOS
- EQUIPIBOS
- IBOS MAISON
- CUISIBOS
- CASSE CROUTE ET CIE IBOS

Je vous serai reconnaissante de bien vouloir accuser réception de cet envoi et me confirmer la bonne prise en compte de nos contributions.

Vous souhaitant bonne réception des présentes et restant à votre disposition,

Cordialement.

Calixte de Rességuier

Responsable Juridique

Groupe CDA SUD OUEST

C/C Le **M**éridien

65420 IBOS

Tel : 05 62 90 63 76

Courriel : calixte.deresseguier@ibos.leclerc

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.

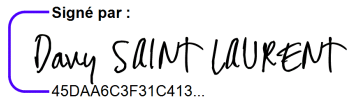
Comme indiqué ci-dessus 95% des cellules de notre galerie marchande font moins de 300m² de surface de vente et les autres seuils sont incohérents par rapport à l'existant. Tous ces seuils nous condamnent à la vacance forcée. Par ailleurs, leur suppression nous permettrait de nous adapter aux évolutions 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 ([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

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.

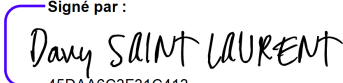
Comme indiqué ci-dessus 95% des cellules de notre galerie marchande font moins de 300m² de surface de vente et les autres seuils sont incohérents par rapport à l'existant. Tous ces seuils nous condamnent à la vacance forcée. Par ailleurs, leur suppression nous permettrait de nous adapter aux évolutions 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.

Paraphé
BSL

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.

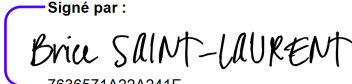
7) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités commerciales, de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

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
DSL

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.

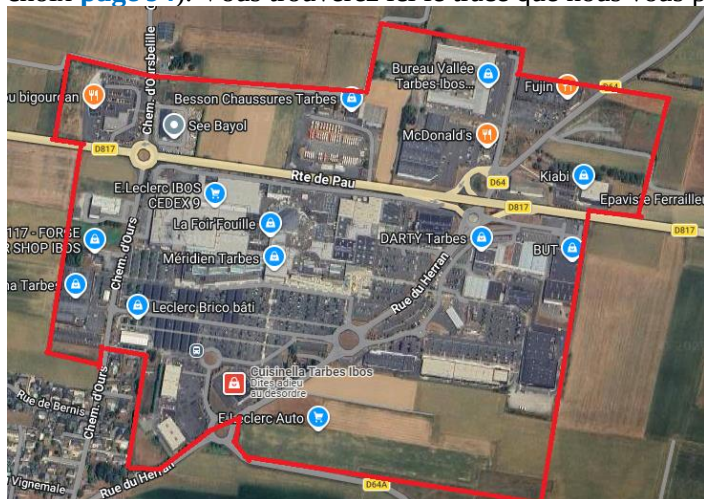
5) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle. Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui ne peut en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats et qui excède également la compétence du SCOT.

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

58

5

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.

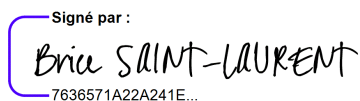
11) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

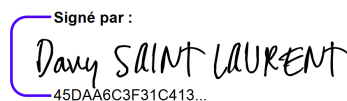
Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs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

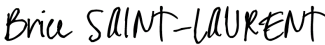
3. Un risque de dévitalisation irréversible L'offre culturelle en centre-ville est fragile. L'installation d'une locomotive de cette importance au Parc de l'Adour ne créera pas de nouveaux lecteurs ou clients, il se contentera de les déplacer. Pour notre structure, comme pour les commerces indépendants 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 stylized signature in blue ink, appearing to read 'DSL', enclosed within a blue rectangular box.

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.

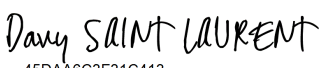
3. Un risque de dévitalisation irréversible L'offre culturelle en centre-ville est fragile. L'installation d'une locomotive de cette importance au Parc de l'Adour ne créera pas de nouveaux lecteurs ou clients, il se contentera de les déplacer. Pour notre structure, comme pour les commerces indépendants 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.

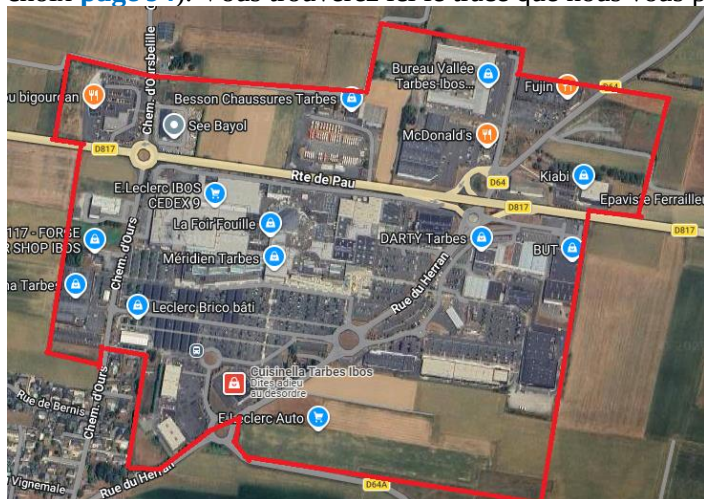
5) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle.
Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui ne peut en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats et qui excède également la compétence du SCOT.

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 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.

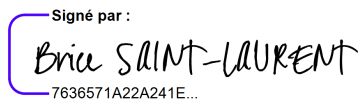
11) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

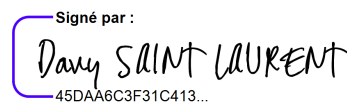
Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs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



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...

72

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 ».

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 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 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.

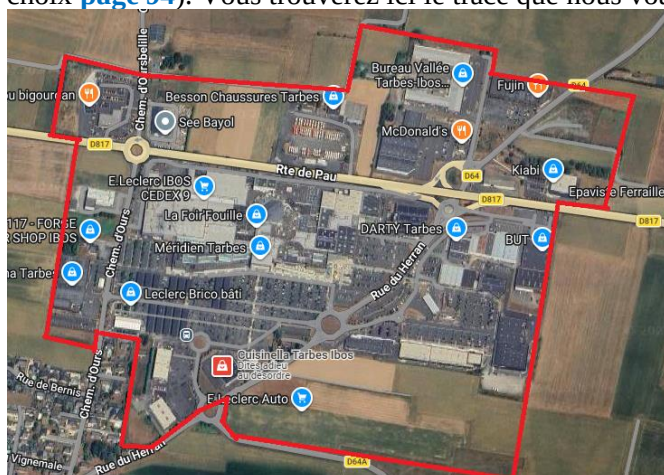
5) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle. Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui ne peut en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats et qui excède également la compétence du SCOT.

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.

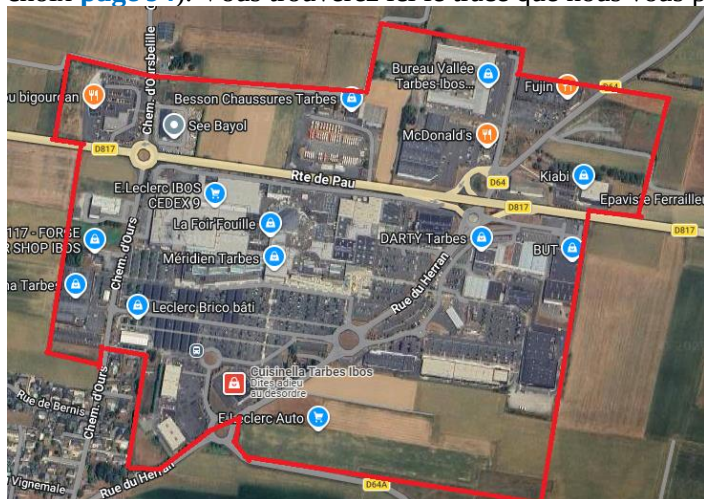
5) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle. Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui ne peut en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats et qui excède également la compétence du SCOT.

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'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.

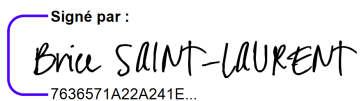
11) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

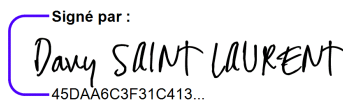
Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs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

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.

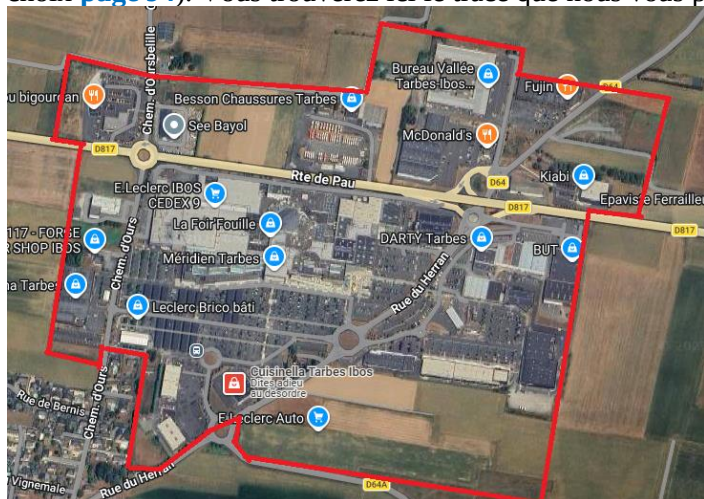
5) la suppression du plafond d'extension des surfaces existantes à 30% de leur surface actuelle. Au sein des pôles commerciaux périphériques rien ne justifie cette limite qui ne peut en rien nuire aux centralités qui ne peuvent accueillir les grands formats et qui excède également la compétence du SCOT.

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.

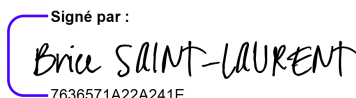
11) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

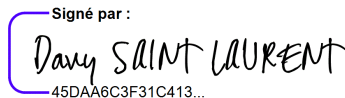
Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs 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 TARBES 414361584

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.

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

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.. Bridrer 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.

100

Paraphe
BSL

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'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.

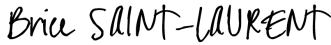
6) La protection des acquis et mutation : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que le maintien des activités de services et de restauration en périphérie est autorisé pour garantir l'attractivité de ces pôles de vie.

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.

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.

106

Paraphe
DSL

3

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.

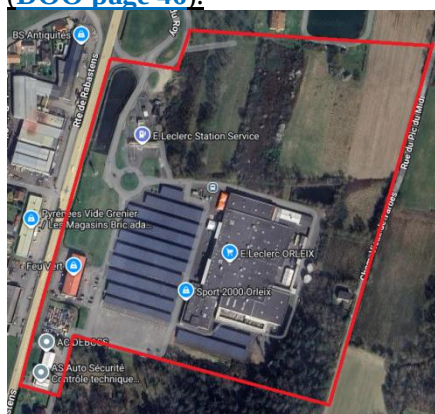
3) la suppression des références aux « surfaces de vente » au profit de « surface de plancher ». La notion de surface de vente, issue du droit de l'aménagement commercial, introduit une complexité supplémentaire dans un document d'urbanisme. Une approche fondée sur la surface de plancher serait plus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

Paraphe
DSL

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.

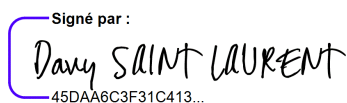
Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs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

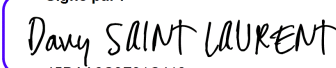
Vu ce qui précède nous proposons :

- 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...

De: Calixte DE RESSEGUIER <calixte.deresseguier@ibos.leclerc>
Envoyé: vendredi 3 juillet 2026 10:49
À: *scot enquete publique
Objet: Fwd: SCOT - Enquête publique - Envoi d'observations et de propositions
Pièces jointes: 20260702_JASON_à_CmS_d'E.docx.pdf; 20260702
_l'ARGONAUTE_à_CmS_d'E.docx.pdf

Bonjour,

Je vous prie de trouver en pièces jointes les observations et propositions des sociétés suivantes :
JASON
L'ARGONAUTE

Je vous serai reconnaissante de bien vouloir accuser réception de cet envoi et me confirmer la bonne prise en compte de nos contributions.

Vous souhaitant bonne réception des présentes et restant à votre disposition,

Cordialement.

Calixte de Rességuier

Responsable Juridique

Groupe CDA SUD OUEST

C/C Le Méridien

65420 IBOS

Tel : 05 62 90 63 76

Courriel : calixte.deresseguier@ibos.leclerc

----- Forwarded message -----

De : **Calixte DE RESSEGUIER** <calixte.deresseguier@ibos.leclerc>

Date: jeu. 2 juil. 2026 à 17:01

Subject: SCOT - Enquête publique - Envoi d'observations et de propositions

To: <scot-enquetepublique@agglo-tlp.fr>

Bonjour,

Je vous prie de trouver en pièces jointes les observations et propositions des sociétés suivantes :

- CDA SUD OUEST
- CDL
- ORMEAUDIS
- SOVENDEX
- ESPACE CULTUREL LOURDES
- ESPACE CULTUREL TARBES CENTRE VILLE
- HOUNT ARROUYE
- CAFETERIA GREENWICH
- CDA VOYAGES
- BASTIPIERRE
- BASTILLAC DEVELOPPEMENT
- LOURDES DEVELOPPEMENT
- SC D'IBOS
- IBOSDECO

-JARDIBOS
-EQUIPIBOS
-IBOS MAISON
-CUISIBOS
-CASSE CROUTE ET CIE IBOS

Je vous serai reconnaissante de bien vouloir accuser réception de cet envoi et me confirmer la bonne prise en compte de nos contributions.

Vous souhaitant bonne réception des présentes et restant à votre disposition,

Cordialement.

Calixte de Rességuier

Responsable Juridique

Groupe CDA SUD OUEST

C/C Le **M**éridien

65420 IBOS

Tel : 05 62 90 63 76

Courriel : calixte.deresseguier@ibos.leclerc

JASON
SC au capital de 1642560€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 438304040

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 dont les filiales et sous filiales sont :

*la société CDA SUD OUEST, propriétaire d'une partie du centre commercial E.Leclerc « Le Méridien » à Ibos, exploitant 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 au 2 chemin de Bastillac à TARBES d'un drive sous enseigne E.Leclerc.

*les sociétés CAFETERIA GREENWICH et CASSE CROUTE ET COMPAGNIE, exploitantes de restaurations dans la galerie du Centre Commercial Le Méridien à IBOS,

*la société CDA VOYAGES, exploitante d'une agence de voyage sous enseigne E.Leclerc dans la galerie du Centre Commercial Le Méridien à IBOS,

*les sociétés SC D'IBOS, IBOSDECO, EQUIIBOS, CUISIBOS, IBOSMAISON et JARDIBOS, filiales de nos sociétés et propriétaires d'une partie du centre commercial E.Leclerc « Le Méridien » à Ibos et de son retail.

*la société BASTILLAC DEVELOPPEMENT, propriétaire de quatre bâtiments sis au 2 ter et quater chemin de Bastillac et loués à des activités de restauration ;

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

*la société ECTCV, exploitante de l'enseigne ESPACE CULTUREL E.Leclerc située en centre ville de TARBES.

*la société SOVENDEX, exploitante de l'hypermarché d'ORLEIX sous enseigne E.LECLERC

*la société BASTIPIERRE, 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 :

- **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 nos zones ([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 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 d'IBOS 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 d'IBOS ne pourrait pas faire plus de 2000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui 2119m² ;

Notre magasin de bricolage d'IBOS 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 nos zones seraient potentiellement condamnés.

Tous les services commerciaux de nos zones 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 nos zones 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 nos sites 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 d'IBOS, 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.

- **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**

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

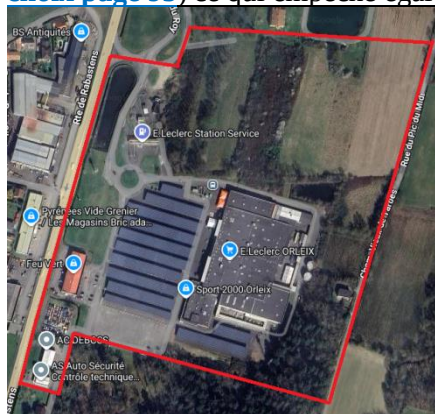
En tant que commune urbaine ayant connu une forte hausse de population, Orleix doit pouvoir accompagner le développement de l'offre de logements pour les salariés de l'agglomération. Le statut de "Pôle Relais" pourrait brider cette capacité à répondre aux besoins réels de ce secteur stratégique du nord 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) que soit attribuée à notre site d'ORLEIX une réserve foncière. Il en est aujourd'hui totalement dépourvu.

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**).



3) 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.

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

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.

5) l'autorisation des cellules de moins de 300m² dans les « pôles périphériques existants » et la suppression, au profit des bâtiments existants dans nos zones et des réserves foncières à inclure dans le périmètre de celles-ci comme proposé aux présentes, des différents seuils et plafonds pouvant être fixés (300 m²/500 m²/3000m²/2000m²) et des exclusions d'activités qui leur sont imposées. 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 nos zones 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.

6) 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.

7) 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.

8) 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 d'IBOS 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.

9) Parce que comme nous l'avons développé précédemment, une zone doit pouvoir évoluer, nous proposons que soit attribuée à notre site d'IBOS 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.



10) qu'un rééquilibrage des besoins fonciers supplémentaires soit opéré au profit des autres pôles périphériques existants dont les nôtres 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.

11) 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.

12) 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.

13) 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.

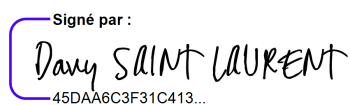
14) Priorité aux "Dents Creuses" : Nous proposons que soit expressément inscrit au SCoT que les fonciers déjà aménagés sont des gisements prioritaires de densification pour l'hébergement et les services, évitant ainsi le gaspillage des infrastructures publiques déjà en place.

15) 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
Président

Signé par :

45DAA6C3F31C413...

L'ARGONAUTE
SC au capital de 2409760€
Route de Pau
65420 IBOS
RCS TARBES 398064113

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 de notre société dont les filiales et sous filiales sont :

*la société ORMEAUDIS, propriétaire exploitante de l'hypermarché E.Leclerc de TARBES L'ORMEAU et propriétaire de sa galerie et de son retail.

*la société CDL, propriétaire exploitante de l'hypermarché E.Leclerc de LOURDES et propriétaire de sa galerie et de son retail.

*la société HOUNT ARROUYE, exploitante d'une cafétéria sous enseigne E.Leclerc dans la galerie du Centre Commercial E.LECLERC de LOURDES,

*la société ECL, exploitante de l'enseigne ESPACE CULTUREL E.Leclerc située en centre ville de LOURDES.

*les sociétés SC D'IBOS, IBOSDECO, EQUIIBOS, CUISIBOS, IBOSMAISON et JARDIBOS, filiales de nos sociétés et propriétaires d'une partie du centre commercial E.Leclerc « Le Méridien » à Ibos et de son retail.

*la société BASTILLAC DEVELOPPEMENT, propriétaire de quatre bâtiments sis au 2 ter et quater chemin de Bastillac et loués à des activités de restauration ;

*la société LOURDES DEVELOPPEMENT, 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 et 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.

Paraphe
BSL

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

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

- * notre hypermarché de TARBES ne pourrait pas faire plus de 3000m² de surface de vente alors qu'il en fait aujourd'hui près de 5000.
- * notre hypermarché de LOURDES 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 de LOURDES 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.

- **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.

- **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**

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 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.

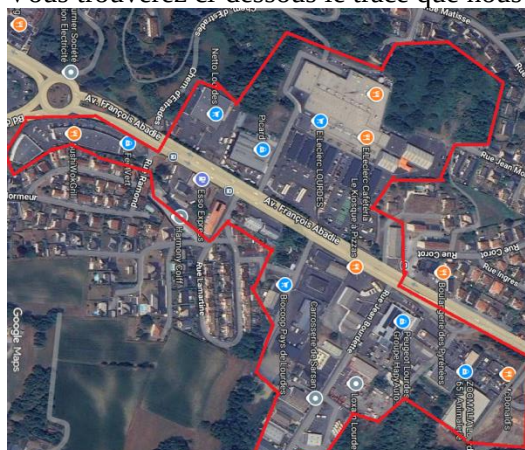
Ici et sans conteste, la règle porte une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce et de l'industrie.

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) Parce que comme nous l'avons développé précédemment, une zone doit pouvoir évoluer, nous vous demandons de demander que soit attribuée à notre site de LOURDES 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.

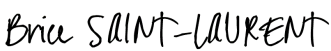
Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et aux propositions de modifications qu'elles contiennent. Nous espérons qu'elles contribueront utilement à l'amélioration du projet de SCoT afin qu'il concilie les objectifs d'aménagement du territoire avec les impératifs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

9) 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
Président

Signé par :

7636571A22A241E...

Vaudano Yanis

De: Sebastien Alonso <s.alonso@btpsf.fr>
Envoyé: vendredi 3 juillet 2026 12:12
À: *scot enquete publique
Objet: SNC ADIC
Pièces jointes: ADIC - OBSERVATIONS PROJET DE SCOT - 03.07.2026.pdf

Importance: Haute

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver les observations au projet de SCOT de la SNC ADIC.

Vous en souhaitant bonne réception.

Bien à vous.



Sébastien ALONSO | **GROUPE BTPSF**
Juriste

Adresse : 25 rue Massey – 65 000 Tarbes
Téléphone : 07.67.40.61.34
Mail : s.alonso@btpsf.fr



**Communauté d'Agglomération
TARBES – LOURDES – PYRENEES
Zone Tertiaire Pyrène Aéro-Pôle
Téléport 1
65290 JUILLAN**

TARBES, LE 3 JUILLET 2026

OBJET : ENQUETE PUBLIQUE – SCOT

Monsieur le Président de la Commission d'enquête du SCoT,

A la lecture des éléments de l'enquête publique du projet de SCoT de la Communauté d'Agglomération TARBES-LOURDES-PYRENEES, le classement de la ZAC du Parc de l'Adour située à SEMEAC/SOUES en « parc stratégique majeur » nous interpelle.

En effet, selon les pièces analysées, si le projet de nouveau SCoT est validé par le conseil communautaire, il aurait pour effet de modifier profondément la ZAC qui aurait pour vocation d'accueillir prioritairement des activités à fort potentiel d'attractivité, présentées dans le projet de SCoT, comme liées à l'aéronautique, le transport, l'industrie, la logistique d'agglomération et la recherche et développement.

Il est précisé que peuvent être admises des activités additionnelles, mais uniquement si elles correspondent à des services complémentaires permettant de développer un cadre attractif pour les entreprises, notamment en matière d'offre de services aux salariés (restauration, consignes, mobilité...) ; ces nouvelles implantations étant également limitées en surface de vente.

Or, la SNC ADIC est propriétaire de diverses parcelles de terrains nus ou supportant des bâtiments, acquises dans la ZAC du Parc de l'Adour entre les années 2015 et 2023 (environ 9 ha aménageables).

A ce jour, les éléments principaux des aménagements de la ZAC ne sont toujours pas commencés (bassin de rétention, voirie...) alors que cette dernière a été créée depuis plus de 20 ans.

Ce manque d'engagement de la Communauté d'Agglomération par rapport au premier SCoT de 2012 n'a pas permis à notre groupe de réaliser les projets escomptés.

Toutes ces tergiversations, y compris en ce qui concerne l'AMI de 2023 resté sans suite, n'ont fait que bloquer les projets du groupe qui a dû en supporter toutes les conséquences notamment financières.

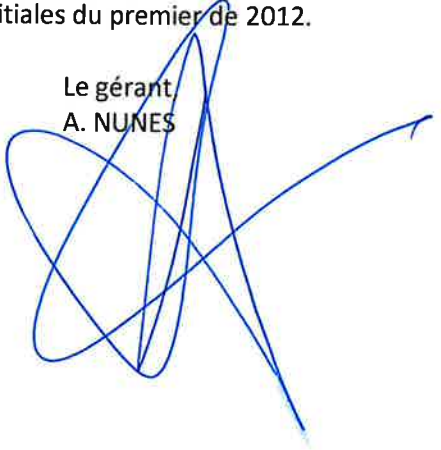
L'un des principaux objectifs du SCoT de 2012 était de permettre un rééquilibrage économique entre la zone Ouest et la zone Est de l'agglomération. Cette préoccupation est toujours d'actualité.

Le nouveau SCoT modifierait considérablement l'orientation de la ZAC du Parc de l'Adour. Les cahiers des charges des cessions de terrains associés aux acquisitions foncières réalisées par la SNC ADIC autorisaient la construction de bâtiments pour les activités commerciales, artisanales, tertiaires, bureaux et services et excluaient notamment celles à vocation agricole ou industrielle. Tous nos projets seraient remis en question, d'autant plus que la ZAC Pyrénia à vocation à accueillir les entreprises et industries liées aux activités aéronautiques.

Ce projet de SCoT a été réalisé sans tenir compte ni des préoccupations des propriétaires de terrains concernés ni des conséquences financières.

Nous sommes à votre disposition, Monsieur le Président de la Commission d'enquête du SCoT, pour discuter de ce projet de SCoT très éloigné des aspirations initiales du premier de 2012.

Le gérant
A. NUNES



Monsieur Didier JARROT

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête
Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle

Téléport1

CS 51331

65013 TARBES CEDEX 9

Objet : Inquiétudes des commerçants concernant les orientations commerciales du SCoT

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

L'association des commerçants souhaite vous faire part de ses vives préoccupations concernant les orientations commerciales envisagées dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Les choix actuellement à l'étude en matière d'aménagement commercial suscitent une forte inquiétude parmi les commerçants déjà implantés sur le territoire. Ces orientations pourraient en effet engendrer une concurrence déséquilibrée, une dispersion de l'offre, et à terme, une fragilisation de l'activité des enseignes existantes, qui contribuent pourtant activement à la vitalité économique et sociale de notre centre-ville.

Plusieurs projets portés par nos membres témoignent de leur engagement à long terme.

Ces initiatives, qui représentent des investissements significatifs, pourraient être compromises si les orientations du SCoT ne tiennent pas compte des réalités économiques locales et des efforts déjà engagés par les commerçants.

A la lecture du projet d'élaboration du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées arrêté soumis à la présente enquête publique du 1^{er} juin au 3 juillet 2026 inclus, il apparaît que le projet de DAACL exposé au DOO du SCoT identifie le pôle du parc de l'Adour comme pôle stratégique de l'agglomération au titre de l'objectif 3 « Limiter le développement des pôles périphériques ».

A ce titre, le DAACL précise les conditions d'implantation des nouvelles structures commerciales dans ces pôles périphériques et vient fixer notamment, par types d'activités, des surfaces de vente maximales autorisées.

Selon données indiquées en page 48 dudit DOO, le Parc de l'Adour pourrait recevoir un commerce de surface de vente maximale autorisée de 10 000 m² dans le secteur du bricolage-jardinage, ainsi que 3000m² d'alimentaire et 3000m² de loisirs et culture

Typologie des pôles commerciaux		Types d'activités	Surface de zone maximale autorisée Par cellule commerciale
Principal pôle commercial existant (Besoins occasionnels, hebdomadaires et quotidiens)	Ibex - Zone du Centre commercial de la Méridienne	Alimentaire	3 000 m ²
		Équipement de la personne (*)	2 000 m ²
		Équipement de la maison (*) (hors bricolage - jardinage)	
		Lodges - Culture	
Pôle stratégique de l'agglomération (Besoins occasionnels, hebdomadaires et quotidiens)	Parc de l'Éclair	Alimentaire	3 000 m ²
		Lodges culture	3 000 m ²
		Bricolage - jardinage	10 000 m ²
Pôle intermédiaire (Besoins occasionnels, hebdomadaires et quotidiens)	Lourdes - Zone d'entrée Nord Tarbes / Iba - Secteur Gare d'Orléans / Cognac Laloubère Orléans Tarbes - secteur Ramondy	Alimentaire	3 000 m ²
		Bricolage - jardinage	
		Équipement de la personne	1 000 m ²
		Équipement de la maison (hors bricolage)	
		Lodges - Culture	

Ces activités sont déjà majoritairement représentées sur notre territoire et encore plus sur notre centre-ville.

Cela amènera une concurrence supplémentaire dans un contexte où à la fois les décisions politiques au national et au local tendent à lutter contre de nouvelles extensions en périphérie afin de préserver les centres ville.

Le développement des pôles périphériques a déjà fortement contribué à bouleverser les équilibres commerciaux du territoire et ce au détriment d'une ville comme Tarbes, dont le taux de vacance commerciale est passé de 14,07% en 2012 à 22,9% en juin 2025 selon dernier relevé de vacance commerciale effectuée par Codata.

Je vous demande d'annexer la présente au registre d'enquête et d'inviter le Président de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées à réviser le DAACL présent au DOO du SCoT soumis à enquête publique en conséquence.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, en l'assurance de mes sentiments distingués.

**Association Oince du Commerce
Artisanat et Services de Tarbes**
8 rue Pierre Cohou - 65000 TARBES
Siret : 521 629 345 00021

GER - COMMUNE - 65

Séance du 24 avril 2026

Date de la convocation : 17/04/2026	<i>Le vingt-quatre avril deux mille vingt-six l'assemblée régulièrement convoquée s'est réunie sous la présidence de Bertrand SASSUS</i>
Membres en exercice : 11	Présents : Bertrand SASSUS Christophe GOURG Marie-Pierre MOULETTES Annick DUCLOS Laurent MAISONGROSSE Anne-Marie FAURE Catherine HERAU Yves BRANENX Emmanuelle BAJAC Emmanuel CHAILLOU
Présents : 10	
Votants : 10	
Pour : 10	Représenté(e)(s) :
Contre : 0	Excusé(e)(s) :
Abstentions : 0	Absent(e)(s) : Pascale DUPRÉ
	Secrétaire de séance : Marie-Pierre MOULETTES

Objet : Avis de la commune de Ger sur le projet du SCoT arrêté de la CATLP

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles L. 132-7, L.143-20 et suivants ;

Vu la délibération n°5 du 16 décembre 2020, par laquelle le Conseil Communautaire a décidé de proposer à M. le Préfet des Hautes-Pyrénées un périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) couvrant la totalité du territoire d'un seul tenant de la Communauté d'Agglomération Tarbes – Lourdes – Pyrénées (CA TLP) représentant 83 communes ;

Vu la délibération n°6 du 16 décembre 2020, par laquelle le Conseil Communautaire a demandé à M. le Préfet des Hautes-Pyrénées la dérogation prévue par les articles L.154-1 et suivants du code de l'urbanisme pour l'élaboration de trois PLUi infra communautaires sur le territoire de la CATLP ;

Vu l'avis favorable de M. le Préfet des Hautes-Pyrénées à cette demande de dérogation, en date du 09 février 2021, sous réserve qu'un SCoT soit approuvé dans un délai de 6 ans à compter de l'octroi de cette dérogation ;

Vu l'arrêté préfectoral n°65-2021-03-09-001 en date du 09 mars 2021 fixant le périmètre du SCoT de la CATLP ;

Vu la délibération n°3 du 24 mars 2021, par laquelle le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale Tarbes-Lourdes-Pyrénées et définit les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Vu la délibération n°1 du 12 juillet 2023, par laquelle le Conseil communautaire a pris acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de Schéma de Cohérence Territoriale Tarbes – Lourdes – Pyrénées ;

Vu la délibération n°CC 2024-07-11.003 du 11 juillet 2024, par laquelle le Conseil

communautaire a pris acte d'un second débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de Schéma de Cohérence Territoriale Tarbes – Lourdes – Pyrénées ;

Vu la délibération n°CC 2025-12-04.002 du 4 décembre 2025 par laquelle le Conseil communautaire a arrêté le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées et tiré et approuvé le bilan de la concertation ;

Vu la délibération n° CC 2025-12-04.002 du 4 décembre 2025, par laquelle le Conseil communautaire a précisé que la délibération et les différentes pièces du projet de SCoT annexées seront transmises pour avis aux personnes publiques associées, dont les communes, telles que prévu par l'article L. 143-20.

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée délibérante :

Par délibération du Conseil communautaire en date du 24 mars 2021, la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées a prescrit un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur un périmètre regroupant 83 de ses 86 communes membres, les communes de Gardères, Luquet et Séron relevant du SCoT du Grand Pau.

La prescription de ce SCoT étant intervenue au mois de mars 2021, son contenu n'est pas soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020, relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale entrée en vigueur au 1er avril 2021.

Le projet de SCoT de la CATLP intègre les évolutions législatives, d'application directe, apportées par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, par la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, ainsi que par la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.

Le projet de SCoT

Le projet de SCoT arrêté, construit depuis 2021 en collaboration avec ses communes membres, comporte :

- 1)Un rapport de présentation ;
- 2 Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 3) Un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ;

1) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est composé des pièces suivantes :

- Résumé non technique,
- Diagnostic territorial,
- Diagnostic agricole,
- Etat Initial de l'Environnement,
- Justification des choix retenus,
- Justification des choix retenus spécifiques au volet foncier,
- Articulation du schéma avec les documents de rang supérieur,
- Évaluation environnementale,
- Indicateurs de suivi.

2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le projet politique du SCoT. Les travaux d'élaboration du PADD entrepris entre le 1^{er} semestre 2021 à la fin du 1^{er} semestre 2023, ont pris en considération les enjeux du territoire issus du diagnostic territorial de 2019, dont les huit volets thématiques ont été actualisés au fur et à mesure de l'état d'avancement de la procédure.

Conformément à l'article L. 143-18 du Code de l'urbanisme, les orientations du PADD ont fait l'objet d'un premier débat au sein du Conseil communautaire, lors de la séance du 12 juillet 2023, acté par la délibération n°1.

Le PADD identifie les grands défis du territoire qu'il convient de relever, à savoir :

- D'une part, la volonté de l'agglomération de :
 - S'adapter, pour anticiper au mieux les défis environnementaux, sanitaires et sociaux ;
 - Accueillir 10 000 habitants supplémentaires durant les vingt prochaines années, ce qui conduira à dimensionner et anticiper les besoins de la population existante et de celle à venir (équipements, services, ressources notamment) ;
 - Innover, sur le plan technologique et économique, en s'appuyant notamment sur les savoirs faire locaux, mais également en pensant différemment le développement de l'urbanisation, en recherchant des modèles urbains plus compacts, et moins consommateurs d'espaces, et en proposant des alternatives à la voiture individuelle.
- D'autre part, traduire l'ambition de la Communauté d'Agglomération en trois axes fondateurs, constituant la ligne stratégique du développement à venir du territoire SCoT :
 - **Axe 1** : conforter Tarbes-Lourdes-Pyrénées comme une entité majeure au sein de son territoire d'influence et de la Région Occitanie,
 - **Axe 2** : faire de l'équilibre entre les territoires une condition de développement,
 - **Axe 3** : faire de la qualité de vie le leitmotiv du territoire.

Les observations formulées par les différentes commissions thématiques de la CATLP sur le PADD débattu en séance du Conseil communautaire du 12 juillet 2023, les conclusions de l'analyse des incidences du PADD sur l'environnement et les réflexions poursuivies dans le cadre des travaux d'élaboration du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) à partir du 2nd semestre 2023 ont conduit à enrichir les orientations du projet de territoire du SCoT.

Les modifications apportées, qui résident en des corrections de forme, des compléments apportés pour actualiser et préciser les thèmes abordés, n'ont pas remis en cause l'économie générale, les axes et orientations fondateurs du PADD.

Les orientations du PADD ont ainsi fait l'objet d'un second débat au sein du Conseil communautaire lors de la séance du 11 juillet 2024, acté par la délibération n°CC 2024-07-11.003.

3) Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le DOO constitue la traduction réglementaire des axes et orientations du PADD. Ainsi,

chaque orientation de ce dernier donne lieu à une traduction réglementaire dans le DOO.

Les travaux de rédaction du contenu du DOO ont été engagés au 2nd semestre 2023 et se sont poursuivis jusqu'au 2nd semestre 2025.

Certaines évolutions ont eu lieu pendant le 2nd semestre 2025 afin d'intégrer les modifications apportées au SRADDET Occitanie, tel qu'approuvé le 12 juin 2025, notamment la mise en conformité avec les obligations tirées de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021.

Les Personnes Publiques Associées et Consultées ont été associées tout au long de la procédure d'élaboration du SCoT afin d'enrichir le projet.

L'ensemble du travail réalisé a permis que le projet de SCoT réponde aux objectifs qui avaient été préalablement fixés par la délibération n°3 du Conseil communautaire, lors de la séance du 24 mars 2021.

Mise en œuvre des modalités de la concertation fixées par la délibération de prescription et bilan

Conformément aux articles L. 103-2 et L. 103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation permet de conclure au respect des modalités de la concertation préalablement définies par la délibération n°3 du 24 mars 2021.

Il ressort notamment du bilan de la concertation que les dispositifs mis en œuvre sur le territoire ont rempli leur rôle et que la participation des élus, de la société civile et des personnes publiques associées a permis une construction collective du projet de SCoT. Le public a pu s'exprimer et faire connaître ses observations et contributions tout au long de la concertation. Les différents documents ont été construits et amendés au fur et à mesure des échanges menés pendant la phase de concertation.

Notifications et consultations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément aux articles L 132-7, L132-8 et L143-20 du Code de l'urbanisme, les PPA se sont vues notifier en début d'année 2026 le projet de SCoT arrêté afin de rendre un avis formalisé et officiel sur le contenu du document.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, celles-ci disposent d'un délai de trois mois pour formuler leur avis, à compter de la réception du courrier de notification. À défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

L'avis émis sera joint au dossier d'enquête publique, laquelle interviendra à l'issue de la phase de consultation des Personnes Publiques Associées.

L'enquête publique sur le projet de SCoT arrêté régie par le Code de l'Environnement

L'enquête publique est une phase de consultation entièrement dédiée au public et à toute personne intéressée par la démarche d'élaboration du SCoT. Elle fera suite à la consultation des PPA, et sera conduite par une commission d'enquête publique désignée par le Tribunal Administratif de Pau.

A la fin de l'enquête publique, la commission remettra un rapport d'enquête publique, assorti de conclusions motivées, à Monsieur le Président de la CATLP. Durant ces deux phases de consultation (PPA et enquête publique), le projet de SCoT arrêté ne pourra être modifié. Ce n'est qu'à l'issue de la remise du rapport d'enquête publique, assorti des conclusions motivées, que la CATLP analysera les modifications éventuelles à apporter au projet de SCoT. Si elle souhaite modifier le projet de SCoT (par exemple, pour prendre en compte des avis rendus par les PPA, ou une réserve ou recommandation émise par la commission

d'enquête publique), elle devra alors en donner les justifications dans la délibération d'approbation finale du SCoT.

Comme-tenu des éléments ci-avant exposés, il est proposé au Conseil Municipal d'émettre un avis favorable sur le projet de SCoT arrêté.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres,

DECIDE

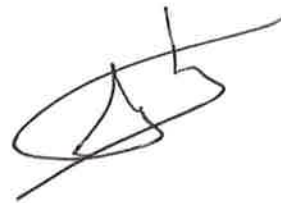
Article 1 : d'émettre un avis favorable sur le projet de SCoT de la Communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, arrêté par son Conseil communautaire le 4 décembre 2025 ;

Article 2 : d'adresser cet avis au Président de la Communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de notification en Mairie, auquel cas ce dernier sera réputé favorable ;

Article 3 : de préciser que la délibération fera l'objet des formalités de publicité réglementaires.

*Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures.*

Le Maire,
SASSUS Bertrand



OUSTE - COMMUNE

Séance du 24 avril 2026

Membres en exercice :

7

Date de la convocation: 17/04/2026

Présents : 6

Le vingt-quatre avril deux mille vingt-six l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de FRECHIN Jean-Pierre

Votants : 6

Présents : FRECHIN Jean-Pierre, BOUGANIM Sidney, DUCASSE Cyril, WATHLÉ Claude, QUESADA Mathieu, LAVIGNE Perrine

Pour : 4

Représenté(e)(s) :

Contre : 1

Excusé(e)(s) :

Abstentions : 1

Absent(e)(s) : LABERE Aurélie

Secrétaire de séance : QUESADA Mathieu

Objet : Avis de la Commune d'Ousté sur le projet de SCoT arrêté par la CATLP

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles L. 132-7, L.143-20 et suivants ;

Vu la délibération n°5 du 16 décembre 2020, par laquelle le Conseil Communautaire a décidé de proposer à M. le Préfet des Hautes-Pyrénées un périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) couvrant la totalité du territoire d'un seul tenant de la Communauté d'Agglomération Tarbes – Lourdes – Pyrénées (CA TLP) représentant 83 communes ;

Vu la délibération n°6 du 16 décembre 2020, par laquelle le Conseil Communautaire a demandé à M. le Préfet des Hautes-Pyrénées la dérogation prévue par les articles L.154-1 et suivants du code de l'urbanisme pour l'élaboration de trois PLUi infra communautaires sur le territoire de la CATLP ;

Vu l'avis favorable de M. le Préfet des Hautes-Pyrénées à cette demande de dérogation, en date du 09 février 2021, sous réserve qu'un SCoT soit approuvé dans un délai de 6 ans à compter de l'octroi de cette dérogation ;

Vu l'arrêté préfectoral n°65-2021-03-09-001 en date du 09 mars 2021 fixant le périmètre du SCoT de la CATLP ;

Vu la délibération n°3 du 24 mars 2021, par laquelle le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale Tarbes-Lourdes-Pyrénées et définit les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Vu la délibération n°1 du 12 juillet 2023, par laquelle le Conseil communautaire a pris acte

Date de transmission de l'acte: 22/05/2026

Date de reception de l'AR: 22/05/2026

065-216503516-DE_2026_23-DE

AGEDI

du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de Schéma de Cohérence Territoriale Tarbes – Lourdes – Pyrénées ;

Vu la délibération n°CC 2024-07-11.003 du 11 juillet 2024, par laquelle le Conseil communautaire a pris acte d'un second débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de Schéma de Cohérence Territoriale Tarbes – Lourdes – Pyrénées ;

Vu la délibération n°CC 2025-12-04.002 du 4 décembre 2025 par laquelle le Conseil communautaire a arrêté le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées et tiré et approuvé le bilan de la concertation ;

Vu la délibération n° CC 2025-12-04.002 du 4 décembre 2025, par laquelle le Conseil communautaire a précisé que la délibération et les différentes pièces du projet de SCoT annexées seront transmises pour avis aux personnes publiques associées, dont les communes, telles que prévu par l'article L. 143-20.

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée délibérante :

Par délibération du Conseil communautaire en date du 24 mars 2021, la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées a prescrit un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur un périmètre regroupant 83 de ses 86 communes membres, les communes de Gardères, Luquet et Séron relevant du SCoT du Grand Pau.

La prescription de ce SCoT étant intervenue au mois de mars 2021, son contenu n'est pas soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020, relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale entrée en vigueur au 1er avril 2021.

Le projet de SCoT de la CATLP intègre les évolutions législatives, d'application directe, apportées par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, par la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, ainsi que par la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.

Le projet de SCoT

Le projet de SCoT arrêté, construit depuis 2021 en collaboration avec ses communes membres, comporte :

- 1) Un rapport de présentation ;
- 2) Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 3) Un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ;

1) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est composé des pièces suivantes :

- Résumé non technique,
- Diagnostic territorial,
- Diagnostic agricole,
- Etat Initial de l'Environnement,
- Justification des choix retenus,
- Justification des choix retenus spécifiques au volet foncier,
- Articulation du schéma avec les documents de rang supérieur,
- Évaluation environnementale,
- Indicateurs de suivi.

2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le projet politique du SCoT. Les travaux d'élaboration du PADD entrepris entre le 1^{er} semestre 2021 à la fin du 1^{er} semestre 2023, ont pris en considération les enjeux du territoire issus du diagnostic territorial de 2019, dont les huit volets thématiques ont été actualisés au fur et à mesure de l'état d'avancement de la procédure.

Conformément à l'article L. 143-18 du Code de l'urbanisme, les orientations du PADD ont fait l'objet d'un premier débat au sein du Conseil communautaire, lors de la séance du 12 juillet 2023, acté par la délibération n°1.

Le PADD identifie les grands défis du territoire qu'il convient de relever, à savoir :

- D'une part, la volonté de l'agglomération de :
 - S'adapter, pour anticiper au mieux les défis environnementaux, sanitaires et sociaux ;
 - Accueillir 10 000 habitants supplémentaires durant les vingt prochaines années, ce qui conduira à dimensionner et anticiper les besoins de la population existante et de celle à venir (équipements, services, ressources notamment) ;
 - Innover, sur le plan technologique et économique, en s'appuyant notamment sur les savoirs faire locaux, mais également en pensant différemment le développement de l'urbanisation, en recherchant des modèles urbains plus compacts, et moins consommateurs d'espaces, et en proposant des alternatives à la voiture individuelle.
- D'autre part, traduire l'ambition de la Communauté d'Agglomération en trois axes fondateurs, constituant la ligne stratégique du développement à venir du territoire SCoT :
 - **Axe 1** : conforter Tarbes-Lourdes-Pyrénées comme une entité majeure au sein de son territoire d'influence et de la Région Occitanie,
 - **Axe 2** : faire de l'équilibre entre les territoires une condition de développement,
 - **Axe 3** : faire de la qualité de vie le leitmotiv du territoire.

Date de transmission de l'acte: 22/05/2026

Date de réception de l'AR: 22/05/2026

065-216503516-DE_2026_23-DE

AGEDI

Les observations formulées par les différentes commissions thématiques de la CATLP sur le PADD débattu en séance du Conseil communautaire du 12 juillet 2023, les conclusions de l'analyse des incidences du PADD sur l'environnement et les réflexions poursuivies dans le cadre des travaux d'élaboration du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) à partir du 2nd semestre 2023 ont conduit à enrichir les orientations du projet de territoire du SCoT.

Les modifications apportées, qui résident en des corrections de forme, des compléments apportés pour actualiser et préciser les thèmes abordés, n'ont pas remis en cause l'économie générale, les axes et orientations fondateurs du PADD.

Les orientations du PADD ont ainsi fait l'objet d'un second débat au sein du Conseil communautaire lors de la séance du 11 juillet 2024, acté par la délibération n°CC 2024-07-11.003.

3) Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le DOO constitue la traduction réglementaire des axes et orientations du PADD. Ainsi, chaque orientation de ce dernier donne lieu à une traduction réglementaire dans le DOO.

Les travaux de rédaction du contenu du DOO ont été engagés au 2nd semestre 2023 et se sont poursuivis jusqu'au 2nd semestre 2025.

Certaines évolutions ont eu lieu pendant le 2nd semestre 2025 afin d'intégrer les modifications apportées au SRADDET Occitanie, tel qu'approuvé le 12 juin 2025, notamment la mise en conformité avec les obligations tirées de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021.

Les Personnes Publiques Associées et Consultées ont été associées tout au long de la procédure d'élaboration du SCoT afin d'enrichir le projet.

L'ensemble du travail réalisé a permis que le projet de SCoT réponde aux objectifs qui avaient été préalable fixés par la délibération n°3 du Conseil communautaire, lors de la séance du 24 mars 2021.

Mise en œuvre des modalités de la concertation fixées par la délibération de prescription et bilan

Conformément aux articles L. 103-2 et L. 103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation permet de conclure au respect des modalités de la concertation préalablement définies par la délibération n°3 du 24 mars 2021.

Il ressort notamment du bilan de la concertation que les dispositifs mis en œuvre sur le territoire ont rempli leur rôle et que la participation des élus, de la société civile et des personnes publiques associées a permis une construction collective du projet de SCoT.

Le public a pu s'exprimer et faire connaître ses observations et contributions tout au long de la concertation. Les différents documents ont été construits et amendés au fur et à mesure des échanges menés pendant la phase de concertation.

Date de transmission de l'acte: 22/05/2026

Date de réception de l'AR: 22/05/2026

065-216503516-DE_2026_23-DE

AGEDI

Notifications et consultations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément aux articles L 132-7, L132-8 et L143-20 du Code de l'urbanisme, les PPA se sont vues notifier en début d'année 2026 le projet de SCoT arrêté afin de rendre un avis formalisé et officiel sur le contenu du document.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, celles-ci disposent d'un délai de trois mois pour formuler leur avis, à compter de la réception du courrier de notification. À défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

L'avis émis sera joint au dossier d'enquête publique, laquelle interviendra à l'issue de la phase de consultation des Personnes Publiques Associées.

L'enquête publique sur le projet de SCoT arrêté régie par le Code de l'Environnement

L'enquête publique est une phase de consultation entièrement dédiée au public et à toute personne intéressée par la démarche d'élaboration du SCoT. Elle fera suite à la consultation des PPA, et sera conduite par une commission d'enquête publique désignée par le Tribunal Administratif de Pau.

A la fin de l'enquête publique, la commission remettra un rapport d'enquête publique, assorti de conclusions motivées, à Monsieur le Président de la CATLP. Durant ces deux phases de consultation (PPA et enquête publique), le projet de SCoT arrêté ne pourra être modifié.

Ce n'est qu'à l'issue de la remise du rapport d'enquête publique, assorti des conclusions motivées, que la CATLP analysera les modifications éventuelles à apporter au projet de SCoT. Si elle souhaite modifier le projet de SCoT (par exemple, pour prendre en compte des avis rendus par les PPA, ou une réserve ou recommandation émise par la commission d'enquête publique), elle devra alors en donner les justifications dans la délibération d'approbation finale du SCoT.

Comme-tenu des éléments ci-avant exposés, il est proposé au Conseil Municipal d'émettre un avis sur le projet de SCoT arrêté.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Article 1 : VOTE : Avis favorable : 4 Voix, Avis défavorable : 1 voix, Abstention : 1 voix, sur le projet de SCoT de la Communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, arrêté par son Conseil communautaire le 4 décembre 2025 ;

Article 2 : décide d'adresser cet avis au Président de la Communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de notification en Mairie, auquel cas ce dernier sera réputé favorable ;

Article 3 : décide de préciser que la délibération fera l'objet des formalités de publicité réglementaires.

Date de transmission de l'acte: 22/05/2026

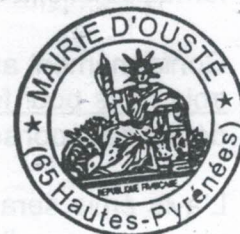
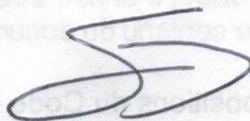
Date de reception de l'AR: 22/05/2026

065-216503516-DE_2026_23-DE

AGEDI

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures.

Le Maire,
FRECHIN Jean-Pierre



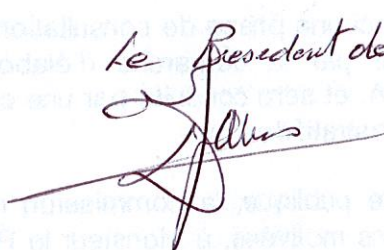
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures.

Le Maire,
FRECHIN Jean-Pierre

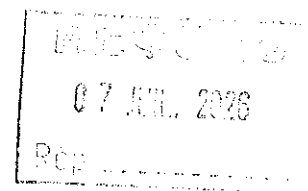


Dossier arrêté le 3 Juillet 2026 à 17h30

Le Président de la commission EP



MR BRICOLAGE Tarbes – Lourdes
Groupe LES VIGNES
12 route de Pau
65000 TARBES



Monsieur Didier JARROT
Monsieur le Président de la Commission d'Enquête
Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Zone Tertiaire Pyrène Aéro Pôle
Téléport 1
CS 51331
65013 TARBES CEDEX 9

TARBES, le 01 Juillet 2026

Par courriel :
scot-enquetepublique@agglo-tlp.fr

+ Lettre Recommandée avec AR
N° 3P 002 988 9878 5

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

J'interviens en ma qualité de Propriétaire exploitant des magasins :

de la SAS MBRICOLAGE LOURDES, immatriculée au RCS de Tarbes sous le n° 808 728 364 dont le siège social est sis 6 avenue du Monge, 65100 LOURDES représentée par la Société LES VIGNES (RCS TARBES 842 228 223) Président, elle-même représentée par Monsieur Nicolas VIGNES, Président, exploitante d'un magasin de bricolage à l enseigne Mr Bricolage sis 6 avenue du Monge à Lourdes

de la SAS TARBES VIGNES BRICOLAGE, Immatriculée au RCS de Tarbes sous le n° 939 748 893 dont le siège social sis 12 route de Pau, 6500 Tarbes représentée par la Société LES VIGNES (RCS TARBES 842 228 223), Président, elle-même représentée par Monsieur Nicolas VIGNES, Président, exploitante d'un magasin de bricolage à l enseigne Mr Bricolage sis Route de Pau à Tarbes

de la SAS MRBRICOLAGE MARCADIEU, Immatriculée au RCS de Tarbes sous le n° 533 853 249 dont le siège social sis 42 place Marcadieu 65000 TARBES représentée par Madame Gaëlle VIGNES, exploitante d'un magasin de bricolage à l enseigne Mr Bricolage sis Place Marcadieu à Tarbes

A la lecture du projet d'élaboration du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées arrêté soumis à la présente enquête publique du 1^{er} juin au 3 juillet 2026 inclus, il apparaît que le projet de DAACL exposé au DOO du SCoT identifie le pôle du

parc de l'Adour comme pôle stratégique de l'agglomération au titre de l'objectif 3 « Limiter le développement des pôles périphériques ».

A ce titre, le DAACL précise les conditions d'implantation des nouvelles structures commerciales dans ces pôles périphériques et vient fixer notamment, par types d'activités, des surfaces de vente maximales autorisées.

Selon données indiquées en page 48 dudit DOO, le Parc de l'Adour pourrait recevoir un commerce de surface de vente maximale autorisée de 10 000 m² dans le secteur du bricolage-jardinage :

Typologie des pôles commerciaux	Types d'activités	Surface de vente maximale autorisée Par cell. de commercial
Principal pôle commercial existant (Besoins occasionnels, hebdomadaires et quotidiens)	Alimentaire	3 000 m ²
	Équipement de la personne (L)	2 000 m ²
	Équipement de la maison (hors bricolage-jardinage)	
Pôle stratégique de l'agglomération (Besoins occasionnels, hebdomadaires et quotidiens)	Loisirs - Culture	10 000 m ²
	Alimentaire	
	Loisirs culture	3 000 m ²
Pôle intermédiaire (Besoins occasionnels, hebdomadaires et quotidiens)	Bricolage - jardinage	3 000 m ²
	Alimentaire	
	Bricolage - Jardinage	1 000 m ²
	Équipement de la personne	
	Équipement de la maison (hors bricolage)	
	Loisirs - Culture	

Le rapport de présentation indique également p.97 :

Le Parc de l'Adour fait l'objet d'une attention particulière en prenant en considération le besoin d'une répartition ajustée à l'échelle du territoire SCoT de l'offre commerciale de bricolage. Pour le reste des activités commerciales, il ne doit permettre que la réponse à des besoins hebdomadaires à l'échelle du bassin de vie sur l'est du territoire.

Il ressort toutefois des différents documents soumis à enquête publique qu'il n'existe pas, à l'appui de la structuration de l'offre commerciale présentée au DAACL et notamment sur le ciblage d'une offre de bricolage de 10 000 m² de surface de vente sur le parc de l'Adour, une analyse commerciale et d'impact économique à l'échelle du territoire couvert qui viendrait justifier la nécessité d'une nouvelle offre dans ce secteur précis et pour une surface bien supérieure à celle autorisée pour les autres types d'activités, mais également pour l'offre bricolage autorisée dans les pôles intermédiaires (3000 m² de surface de vente maximale).

Outre que ce chiffrage n'est aucunement justifié, il semble être également en contradiction avec l'objectif porté par le DAACL à savoir une volonté de **limiter** le développement des pôles périphériques, de permettre un développement **mesuré** des commerces et aux objectifs **d'équilibre et de complémentarité** non seulement avec les centralités urbaines mais avec les pôles intermédiaires.

Le développement des pôles périphériques a déjà fortement contribué à bouleverser les équilibres commerciaux du territoire et ce au détriment d'une ville comme Tarbes, dont le taux de vacance commerciale est passé de 14,07% en 2012 à 22,9% en juin 2025 selon dernier relevé de vacance commerciale effectuée par Codata.

Un tel seuil de 10 000 m², outre qu'il n'apparaît ni justifié, ni mesuré, est également de nature à fragiliser les différents acteurs du secteur déjà installés tant en centralités qu'en pôles commerciaux et dont la zone de chalandise intègre également la zone du Parc de l'Adour.

Par conséquent, les sociétés MBricolage Lourdes, Tarbes Vignes Bricolage et MBricolage Marcadiou vous sollicitent afin que ce seuil de 10 000 m² prévu Parc de l'Adour pour une offre bricolage-jardinage soit revu à la baisse et s'inscrive dans les surfaces de vente maximale autorisées pour les autres secteurs de ce pôle à savoir une surface de vente maximale limitée à 3000 m² pour une implantation nouvelle.

Je vous demande d'annexer la présente au registre d'enquête et d'inviter le Président de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées à réviser le DAACL présent au DOO du SCoT soumis à enquête publique en conséquence.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, en l'assurance de mes sentiments distingués.

N. VIGUES

Mr. Bricolage

6, av. du Monge - Route de Tarbes

65100 LOURDES

Tél : 05 62 42 33 77

Fax : 05 62 42 33 79

Mail : lourdes@mrbricolage.fr

SIRET : 808 728 364 00049 - APE : 4752B

Capital : 50 000 € - TVA Intracom. : FR 55 808 728 364

