

**ZAC PARC DE L'ADOUR - CENTRE COMMERCIAL**  
sur le territoire des communes de Séméac et Soues

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**



**Dossiers Loi sur l'eau  
et  
Autorisations d'Urbanisme**

PRÉFECTURE DES  
HAUTES-PYRÉNÉES

28 OCT. 2016

ARRIVÉE

**AVIS DE LA  
COMMISSION D'ENQUÊTE**

Avis établis le 28 octobre 2016, par Jean-Yves MADEC, Christian FALLIÉRO  
et Christian BESSIERE, respectivement Président et membres de la commission d'enquête

## SOMMAIRE

### I - Avis d'ensemble

### II - Avis par demande

Demande 1 - Autorisation au titre de la loi sur l'eau. Ensemble de la ZAC.

Demande 2 - Autorisation au titre de la loi sur l'eau. Ensemble commercial.  
traitement des eaux pluviales des voies structurantes.

Demande 3 - Permis d'aménager. Bassin d'expansion des crues.

Demande 4 - Permis de construire. Zone de service, pôle service auto

Demande 5 - Permis de construire. Magasin de bricolage

Demande 6 - Permis de construire. Hypermarché – Retail



## Avis d'ensemble

La présente enquête unique doit déboucher sur 6 décisions administratives (délivrées par 3 autorités administratives différentes); elle nécessite donc de notre part la formulation de 6 avis distincts. C'est cet exercice auquel nous allons nous livrer dans les pages qui suivent. Nous tenons cependant à faire remarquer le caractère quelque peu artificiel de cet exercice.

En effet toutes ces décisions sont liées par une finalité unique, à savoir la création sur la ZAC Parc de l'Adour d'un centre commercial: sans les aménagements hydrauliques, pas de permis de construire et réciproquement. C'est la raison pour laquelle les observations critiques formulées pendant cette enquête ont porté indirectement sur l'opération dans son ensemble et c'est pourquoi aussi nous n'avons pas fait de distinction dans le rapport entre les divers dossiers.

Aussi voudrions nous débiter cette partie "Avis" par quelques remarques d'ordre général, ce qui nous dispensera de les reprendre dans chacun des avis qui suivent.

La première est que le dossier d'enquête était d'une qualité exceptionnelle, aussi bien pour les documents émanant de la Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne que pour ceux réalisés par Grand Tarbes Investissement. L'Autorité Environnementale a reconnu la qualité des deux études d'impact, "suffisamment développées" et qui "abordent de façon proportionnée les principaux enjeux liés au projet et prévoient des mesures globalement adaptées pour éviter, réduire et compenser les impacts identifiés". Il est clair qu'il s'agit d'un projet ancien, longuement mûri et étudié en détail sous tous ses aspects pour avoir les plus grandes chances de réalisation. En ce qui concerne, notamment, les aménagements hydrauliques de la ZAC, ils étaient déjà inclus dans l'enquête publique de 2007 (conjointement à la DUP et à l'enquête parcellaire) mais ils ont été réétudiés et améliorés pour cette nouvelle demande. Le résultat est un dossier très complet dont le seul défaut est peut-être de l'être trop car le carton contenant le dossier d'enquête était d'un tel volume que les personnes venues aux permanences... ne l'ont pas ouvert, se contentant au mieux du résumé d'une centaine de pages.

Si les promoteurs du projet ont constitué un dossier aussi bien ficelé, c'est que le projet ne fait pas l'unanimité; la concurrence commerciale qui serait créée suscite, bien sûr, des oppositions; elles ne pouvaient pas se manifester sous l'angle commercial qui était en dehors du champ de l'enquête mais les maîtres d'ouvrage savaient que la protection de l'environnement serait l'angle d'attaque choisi par les opposants, d'où leur souci d'un dossier irréprochable. Depuis une dizaine d'années les contentieux sur cette affaire ont été multiples; tous ne sont d'ailleurs pas définitivement réglés.

Nous nous attendions donc à une enquête publique animée, avec un grand nombre d'observations et des observations de qualité. Ce n'est pas du tout ce à quoi nous avons assisté. Malgré une large publicité autour de l'enquête, le public ne s'est pas pressé aux permanences et, surtout, les observations recueillies sont, pour l'essentiel, très pauvres: souvent elles sont présentées sous forme de questionnements plus que de vraies critiques et, lorsqu'elles sont critiques, elles sont peu argumentées, s'appuyant même parfois sur des documents anciens (utilisés dans des contentieux passés) et partiellement obsolètes. Un peu comme si une forme de lassitude avait fini par gagner les opposants au projet... à moins qu'ils ne réservent leur argumentation pour des contentieux ultérieurs.

En face, nous avons eu affaire à des demandeurs toujours très motivés qui aperçoivent enfin le bout de leurs long parcours; ils ont été très disponibles pour répondre à nos sollicitations et ont apporté aux observations du public des réponses rapides (aucune question vraiment nouvelle n'ayant été soulevée), complètes et étayées. Nous avons pu également constater, dans les trois collectivités où se tenaient les permanences (Grand Tarbes, Communes de Soues et Séméac) que leurs élus étaient très favorables au projet. Si le maire de Tarbes a, de son côté, manifesté son opposition (observation portée au registre de Séméac), c'est en termes mesurés et essentiellement au nom de la défense des commerces du centre-ville, c'est-à-dire sur une question dont nous avons déjà dit qu'elle n'entrait pas dans la compétence de la commission. Les riverains du site n'ont pas manifesté d'hostilité particulière (moyennant certaines précautions); au contraire nous avons senti une assez forte impatience de voir se réaliser un projet dont ils entendent parler depuis (trop) longtemps.

Un dossier très abouti, des critiques assez rares et surtout peu étayées: rien d'étonnant dans ces conditions, que nous n'ayons rien trouvé, ni dans les aménagements hydrauliques projetés, ni dans les permis de construire sollicités, qui soit de nature à avoir des incidences environnementales négatives ou, plus exactement dont les incidences négatives n'aient pas déjà été anticipées, palliées et compensées par les auteurs du projet.

**Nous émettrons donc 6 avis favorables, qui sont détaillés ci-après.**



## ZAC PARC DE L'ADOUR - CENTRE COMMERCIAL sur le territoire des communes de Séméac et Soues

### ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

#### Demande 1 Autorisation Loi sur l'eau

## AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

### Rappel du contexte et de l'objet de l'enquête

Dans le cadre des projets de construction d'un ensemble commercial au sein de la ZAC Séméac-Soues, des prévisions de travaux de dégagement des emprises et de viabilité, impliquent des modifications des écoulements hydrauliques. Ces modifications nécessitent une autorisation préfectorale au titre de la Loi sur l'eau.

#### Pétitionnaire et objet de la demande 1:

La Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne (CACG) assistée de la Société d'Équipement des Pays de l'Adour (SEPA) demande l'autorisation de réaliser des travaux d'aménagements hydrauliques au titre de la loi sur l'eau. Ces infrastructures seront ensuite rétrocédées à la Communauté d'Agglomération du Grand Tarbes.

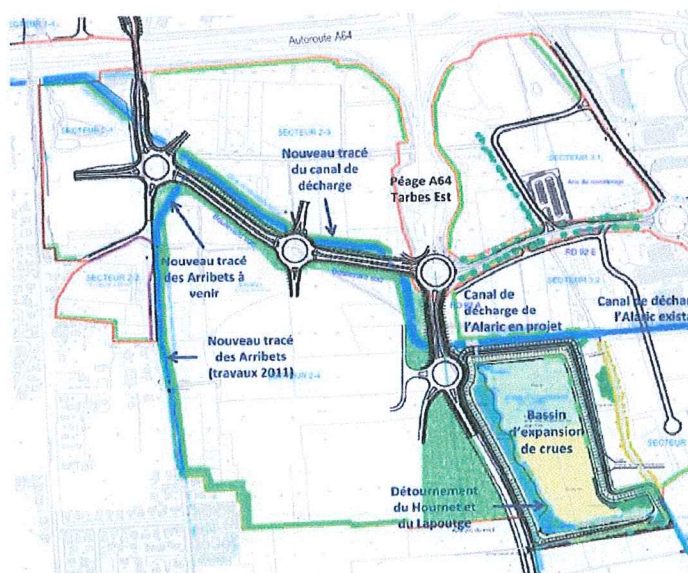
#### Présentation sommaire du projet.

Déplacement du canal de décharge de l'Alaric le long le futur Bd d'entrée dans l'agglomération afin de faciliter l'aménagement du secteur 2-3. Le ruisseau des Arribets, déplacé, en 2011, sera déporté sur un tronçon réduit à son extrémité nord. Les canaux Lapoutge et Hournet seront déviés sur l'emprise du bassin d'expansion des crues.

Dérivation et recalibrage des canaux existants

Création d'une zone d'expansion de crues. Création de passages souterrains sous les futures voies.

La gestion des eaux pluviales de la ZAC sera assurée par la combinaison des dispositifs suivants



- Pour les pluies courantes engendrant les eaux de ruissellement les plus polluées seront collectées dans un volume de rétention étanche calculé pour un débit de fuite de 3l/s/ha actif desservi pour une pluie de 18,4mm et de durée de 30mn.
- Un dispositif de traitement dimensionné pour ce premier débit de fuite.
- Pour les événements pluvieux plus rares, par un second volume de rétention potentiellement non étanche.

## **FORMULATION DE L'AVIS**

### **Les membres de la commission d'enquête :**

#### **Après avoir :**

- Étudié le dossier et les dispositions réglementaires en vigueur, observé les lieux et pris en compte l'historique administratif du projet,
- Rencontré les pétitionnaires, les représentant de l'État, les responsables municipaux et intercommunaux concernés,
- Obtenu les compléments d'informations souhaités,
- Consulté les documents d'urbanisme des communes de Séméac et Soues, ainsi que les Plan de Prévention des Risques Inondations,
- Analysé les observations émises lors de l'enquête,
- Remis la synthèse des observations au pétitionnaire et pris étudié ses réactions dans le cadre des analyses du rapport,

#### **Considérant d'une part, que**

- La totalité des observations émises dans le cadre de l'enquête ont concerné des points administratifs ou techniques développés dans le dossier et confirmés par les réponses apportées par le maître d'ouvrage suite à la remise de la synthèse des observations,
- Les analyses, telles que figurant dans le rapport traitent individuellement ou par catégories, les contributions du public,

#### **Considérant d'autre part, que :**

- Le projet permet dans le cadre d'un périmètre ouvert à l'urbanisation de dégager des secteurs fonciers pour des implantations commerciales,
- Les déviations des écoulements existants sont implantées le long des infrastructures routières dans le sens des pentes naturelles,



- Le déversoir du canal de l'Alaric situé actuellement dans le sens transversal de la vallée sera réimplanté le long de la voie structurante dans le sens de la composante des pentes,

- Pour le risque inondation, le dispositif de gestion des eaux pluviales "publiques" paraît correctement dimensionné,

- L'analyse des observations n'a pas révélé d'incidences négatives sur le futur régime hydraulique de la zone,

- La création du bassin de rétention est susceptible de réguler les écoulements en aval Nord-Est de la zone d'aménagement concerté.

► **En conclusion, aucun risque n'ayant été démontré concernant le projet de gestion des eaux pluviales publiques et les réseaux hydrauliques projetés apparaissant correctement dimensionnés,**

**Émettent un Avis Favorable au projet des travaux  
d'aménagements hydrauliques au titre de la loi sur l'eau, sur  
les périmètres de la ZAC dite Séméac- Soues**

Cet avis favorable, **justifié par les conclusions des analyses figurant dans le rapport**, est assorti de la recommandation suivante :

**Recommandation** : La Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne devra compléter sa demande par la fourniture d'un plan de masse indicatif, faisant apparaître par commune les secteurs fonciers (Assiettes routières et ouvrages hydrauliques spécifiques) ayant vocation à être transférées aux collectivités publiques.

**Justification** : Ce document qui pourra être visé dans l'autorisation, permettra de préparer les plans de récolements et la définition des emprises foncière définitives, intégrant celles nécessaires aux opérations d'entretien.


Fait à Soues le 28 octobre 2016,

Le président,



Jean Yves MADEC

Les membres de la commission d'enquête,

Christian FALLIÉRO      Christian BESSIERE





**ZAC PARC DE L'ADOUR - CENTRE COMMERCIAL**  
**sur le territoire des communes de Séméac et Soues**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

**Demande 2**  
**Autorisation Loi sur l'eau**  
**Ensemble commercial**

**AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**Rappel du contexte et objet de l'enquête.**

La société Grand Tarbes Investissement projette de construire au sein de la ZA Séméac-Soues un ensemble commercial. Il demande l'autorisation de rejeter les eaux pluviales des toitures, des parkings et des voies internes dans le milieu naturel, et dans le canal de décharge de l'Alaric.

La demande se rapporte à la création d'un ensemble commercial constitué d'un hypermarché d'un retail park, d'un magasin de bricolage.

**Pétitionnaire et objet de la demande :**

La société Grand Tarbes Investissement demande l'autorisation de réaliser des travaux d'aménagements hydrauliques au titre de la loi sur l'eau. Ces infrastructures seront ensuite rétrocédées à la Communauté d'Agglomération du Grand Tarbes.

**Présentation sommaire du projet**

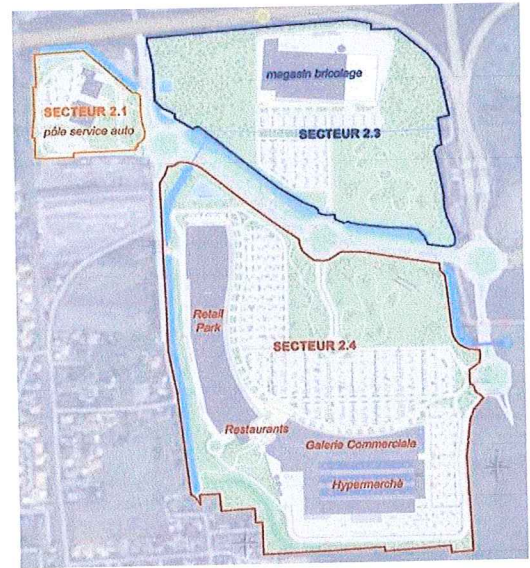
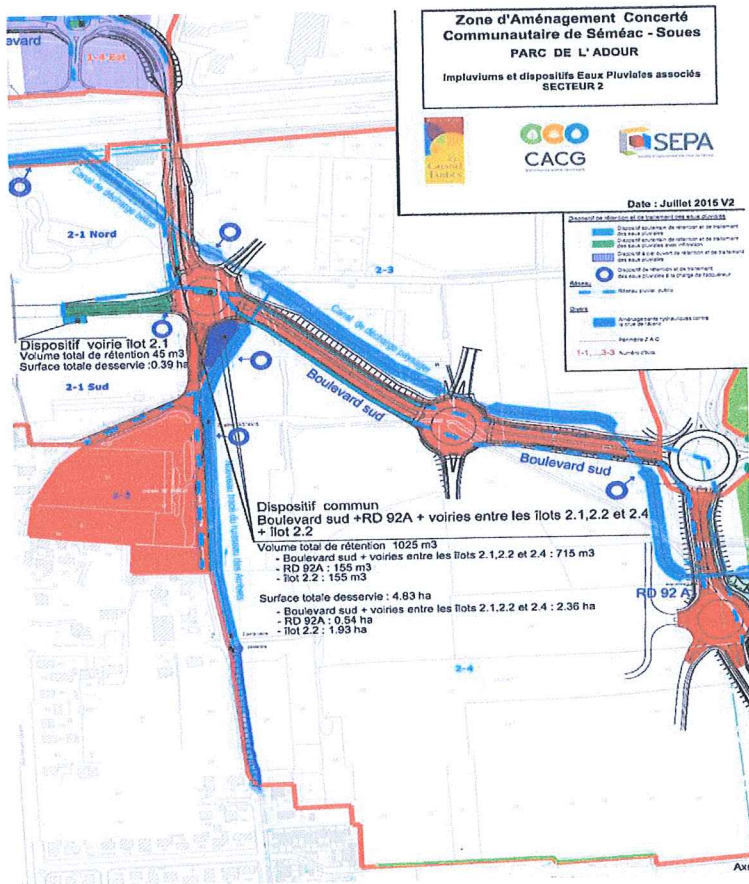
Selon les plans de masse ci-après, le projet consiste en la création d'un ensemble commercial constitué d'un hypermarché, d'un retail park, d'un magasin de bricolage. Le drainage des eaux pluviales du futur ensemble commercial sera organisé, pour chaque secteur en 2 réseaux, un réseau pour les eaux de toiture et d'un réseau pour les eaux de voiries et des parkings.

Les eaux pluviales des toitures seront infiltrées à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales des voies et des parkings sera assurée par la combinaison des dispositifs suivants avant d'être rejetées dans le milieu naturel :

- Pour les pluies courantes engendrant les eaux de ruissellement les plus polluées seront collectées dans un volume de rétention étanche calculé pour un débit de fuite de 3l/s/ha actif desservi pour une pluie de 18,4mm et d'une durée de 30minutes.
- Un dispositif de traitement dimensionné pour ce premier débit de fuite.

- pour les événements pluvieux plus rares, par un second volume de rétention potentiellement non étanche.



## FORMULATION DE L'AVIS

**Les membres de la commission d'enquête :**  
Après avoir :

- Étudié le dossier et les dispositions règlementaires en vigueur, observé les lieux et pris en compte l'historique administratif du projet,
- Rencontré les pétitionnaires, les représentant de l'État, les responsables municipaux et intercommunaux concernés,
- Obtenu les compléments d'informations souhaités,
- Consulté les documents d'urbanisme des communes de Séméac et Soues, ainsi que les Plan de Prévention des Risques Inondations,
- Analysé les observations émises lors de l'enquête,



→ Remis la synthèse des observations au pétitionnaire et pris étudié ses réactions dans le cadre des analyses du rapport,

**Considérant d'une part, que**

- La totalité des observations émises dans le cadre de l'enquête ont concerné des points administratifs ou techniques développés dans le dossier et confirmés par les réponses apportées par le maître d'ouvrage suite à la remise de la synthèse des observations,
- Les analyses, telles que figurant dans le rapport traitent individuellement ou par catégories, les contributions du public,

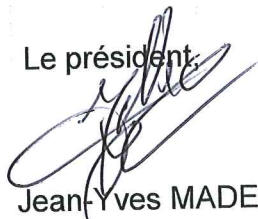
**Considérant d'autre part, que :**

- La collecte et le rejet des eaux pluviales vers les réseaux publics apparaissent convenablement étudiés,

**émettent un Avis Favorable au projet des travaux  
d'aménagements hydrauliques au titre de la loi sur l'eau, sur  
les périmètres de la ZAC dite Séméc- Soues**

Fait à Soues le 28 octobre 2016,

Le président,



Jean-Yves MADEC

Les membres de la commission d'enquête,



Christian FALLIÉRO Christian BESSIERE





**ZAC PARC DE L'ADOUR - CENTRE COMMERCIAL**  
**sur le territoire des communes de Séméac et Soues**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

**Demande 3**  
**Permis d'aménager pour réaliser un bassin**  
**d'expansion des crues**

**AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**Rappel du contexte et de l'objet de l'enquête**

Dans le cadre des aménagements hydrauliques au titre de la loi sur l'eau il est prévu de réaliser un bassin d'expansion des crues au sein de la ZAC Séméac-Soues. Ce projet nécessite un permis d'aménager, autorisation délivrée par le Maire de la commune de Soues.

**Pétitionnaire et objet de la demande 3:**

La Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne (CACG) a déposé une demande d'autorisation de permis d'aménager pour réaliser un bassin d'expansion des crues au titre du code de l'urbanisme. Ce projet et les aménagements hydrauliques ont pour objet de exonder les terrains de la ZAC Séméac-Soues et de permettre ultérieurement la révision des PPRI des communes de SOUES et de SEMEAC

**Présentation sommaire du projet.**

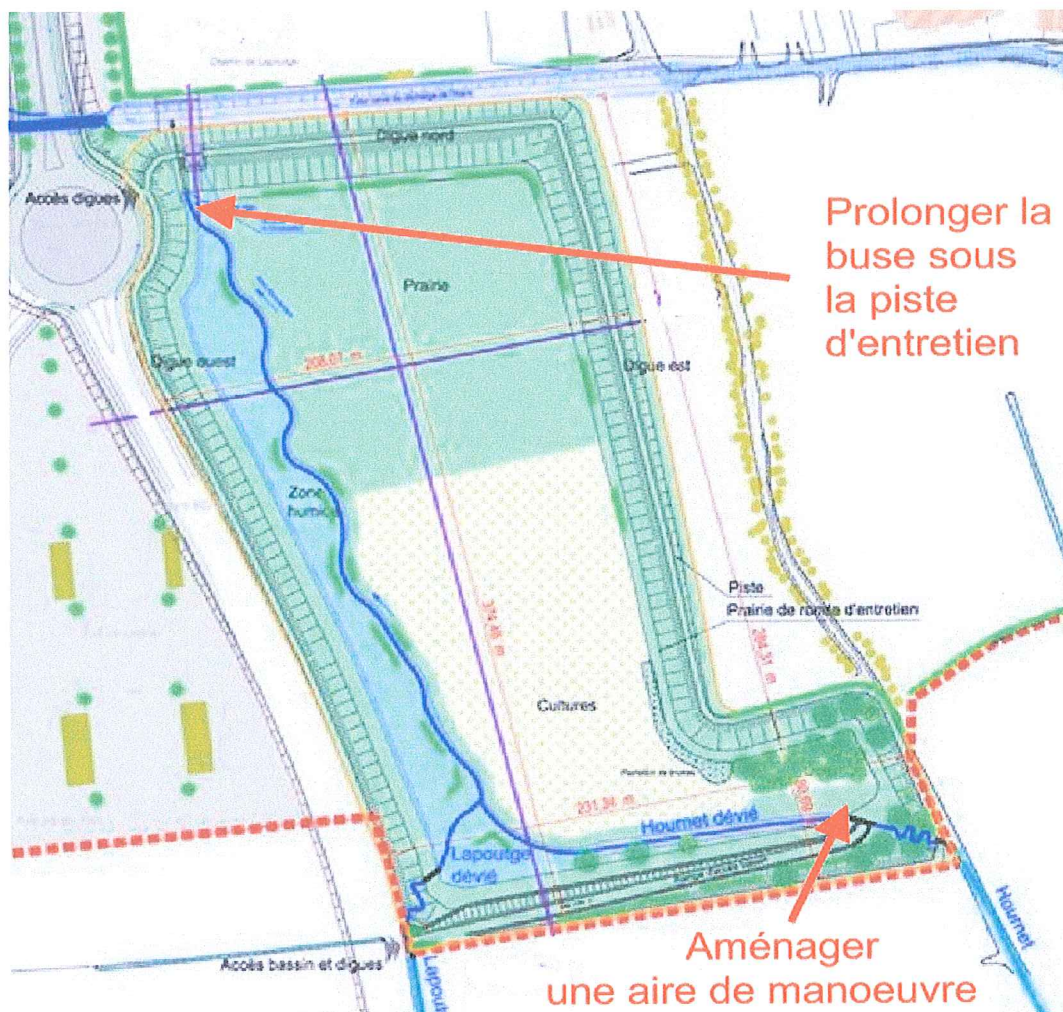
Ce bassin d'expansion de crues a été dimensionné de façon à protéger contre les crues les terrains de la ZAC, superficie 77680m<sup>2</sup>, capacité 179000m<sup>3</sup> au déversoir, 245 000m<sup>3</sup> au déversoir, profondeur de 1,50m à 3,80m par rapport au terrain naturel, avec une pente de 1% vers le nord, sens de l'écoulement.

Le bassin sera alimenté par les cours d'eau de Lapoutge et du Hournet qui seront déviés et regroupés pour être implantés en limite sud-ouest du bassin d'expansion des crues.

Le bassin sera la plupart du temps sec à l'exception des cours d'eau. Les berges seront aménagées de façon à permettre les conditions hydrauliques favorables à la vie aquatique et au développement d'une zone humide.

La terre végétale présente sur l'emprise du projet sera décapée et stockée temporairement pour être replacé au fond du bassin. Ainsi les surfaces du fond pourront être végétalisées pour accueillir un espace naturel (zone humide) et agricole (prairie et cultures).

En cas de crue, le bassin se vidangera de façon progressive et régulée par une buse d'évacuation placée sous la digue vers le canal de décharge de l'Alaric



## FORMULATION DE L'AVIS

### Les membres de la commission d'enquête : Après avoir :

- Étudié le dossier et les dispositions réglementaires en vigueur, observé les lieux et pris en compte l'historique administratif du projet,
- Rencontré les pétitionnaires, les représentant de l'État, les responsables municipaux et intercommunaux concernés,
- Obtenu les compléments d'informations souhaités,
- Consulté les documents d'urbanisme des communes de Séméac et Soues, ainsi que les Plans de Prévention des Risques Inondations,
- Analysé les observations émises lors de l'enquête,
- Remis la synthèse des observations au pétitionnaire et pris étudié ses réactions dans le cadre des analyses du rapport,



**Considérant que :**

- La totalité des observations émises dans le cadre de l'enquête ont concerné des points administratifs ou techniques développés dans le dossier et confirmés par les réponses apportées par le maître d'ouvrage suite à la remise de la synthèse des observations,
  - Les analyses, telles que figurant dans le rapport traitent individuellement ou par catégories, les contributions du public.
  - Les caractéristiques du bassin sont suffisantes pour protéger la ZAC Séméac - Soues des risques d'inondation.
  - Le projet présente une bonne intégration dans le paysage de la ZAC en cohérence avec le cône de vue.
  - Une demande de dérogation pour destruction des espèces protégées sera déposée.
    - Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact et les incidences vont faire l'objet de mesures compensatoires. La mesure de compensation de suivi et de résultat pourra conduire en cas d'absence de réussite de la création de la zone humide, à la mise en œuvre d'autres mesures de compensation.
    - Le suivi naturaliste consistera en un passage d'un spécialiste flore et d'un spécialiste faune pendant une durée de 25 ans si nécessaire.
    - Le fond du bassin sera travaillé par un agriculteur du voisinage.
    - La réimplantation du brome des champs de seigle est prévue

**Émettent un Avis Favorable a la demande d'un permis d'aménager pour réaliser un bassin d'expansion des crues, sur les périmètres de la ZAC dite Séméac- Soues**

Cet avis favorable, **justifié par les conclusions des analyses figurant dans le rapport d'ensemble**, est assorti de 2 recommandations :


**Recommandation 1** : Prolonger la buse côté digue nord sous la piste entretien pour assurer un passage hors d'eau pour le matériel agricole, selon le fléchage du plan ci-dessus.

**Justification** : Cela évitera de passer dans le lit des cours d'eaux réunis Lapoutge et le Hournet.

**Recommandation N° 2** : Aménager une aire de manœuvre en bas de la piste d'accès, selon le fléchage du plan ci-dessus.

**Justification** : Cela protégera la zone humide.

Fait à Soues le 28 octobre 2016,

Le président,  
  
 Jean Yves MADEC

Les membres de la commission d'enquête,  
  
 Christian FALLIÉRO Christian BESSIÈRE





## ZAC PARC DE L'ADOUR - CENTRE COMMERCIAL sur le territoire des communes de Séméac et Soues

### ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**Demande 4**  
**Permis de construire valant division pour créer un  
 pôle service auto**

## AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

### Rappel du contexte et de l'objet de l'enquête

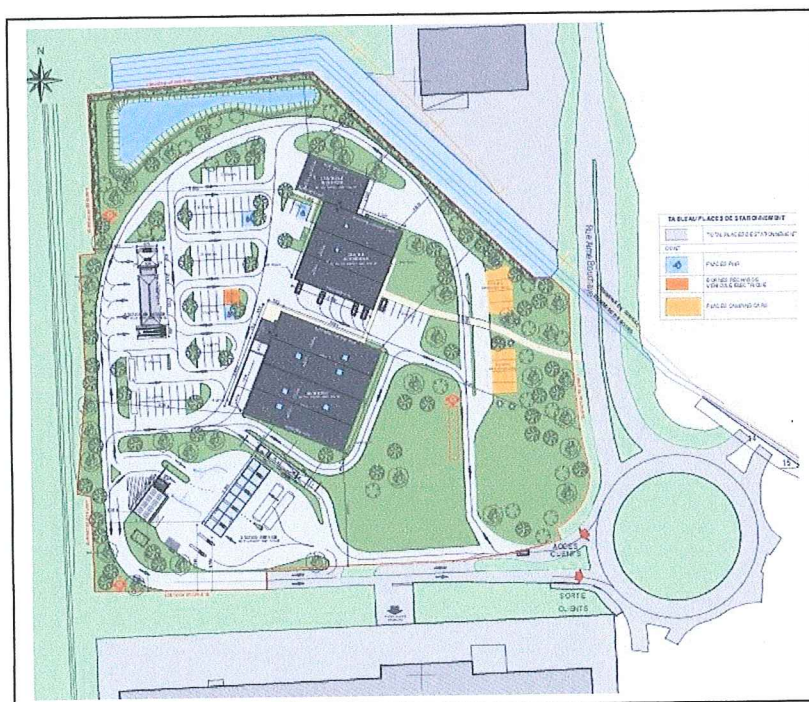
L'enquête publique relative à la réalisation d'un ensemble commercial sur le secteur 2 de la Zac Séméac-Soues prévoit la construction de 3 ensembles immobiliers sur les sous secteur 2-1, 2-3, 2-4.

Ces réalisations nécessitent 3 demandes de permis de construire.

#### Pétitionnaire et objet de la demande 4:

Le Grand Tarbes Investissement (G.T.I.) a déposé une demande de permis de construire valant division à la mairie de SOUES, en vue de réaliser une zone de service sur une partie du secteur 2-1 de la ZAC . Les aménagements intérieurs feront l'objet de demandes ultérieures.

#### Présentation sommaire du projet.



Création d'une zone de service de 2 415m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un terrain d'une emprise de 23 456m<sup>2</sup>.

Il comprend :

- Un bâtiment à usage d'entrepôt de 1343m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Un bâtiment accueillant un centre-auto et un centre de contrôle technique d'une surface de 1072m<sup>2</sup>
- Une station service carburants de 12 pistes et vente de bouteilles de gaz.
- Une station de lavage de 4 pistes et d'un automate.

Le bâtiment à usage d'entrepôt est de forme parallélépipède d'une hauteur de 8m, habillé en façade d'un bardage métallique de couleur noire avec un soubassement maçonné de couleur claire.

Le second bâtiment est constitué de 2 parallélépipèdes adjacents d'une hauteur de 6 m. Il sera habillé d'un bardage métallique gris clair. La façade principale est tournée côté nord est. Les 2 bâtiments auront une couverture à faible pente en bac acier.

- Un parking de 85 places.
- Des espaces verts aménagés et arborés

Cet ensemble sera divisé en 6 lots.

- 1<sup>er</sup> lot Le contrôle technique avec du parking, d'une surface de 1 444m<sup>2</sup>
- 2<sup>e</sup> lot Le centre automobile avec du parking d'une surface de 5 137m<sup>2</sup>
- 3<sup>ième</sup> lot L'entrepôt avec des espaces verts d'une surface de 4 420m<sup>2</sup>
- 4<sup>ième</sup> lot La station de lavage avec du parking d'une surface de 1 194m<sup>2</sup>
- 5<sup>ième</sup> lot La station-service carburant et vente de bouteilles de gaz , d'une surface de 3 078m<sup>2</sup>
- 6<sup>ième</sup> lot Espace vert

Les eaux de la station de lavage seront traitées avant le rejet dans le réseau d'assainissement public.

Les eaux pluviales de la station-service, des voies et des parkings seront traitées pour piéger les hydrocarbures.

Les eaux pluviales des couvertures seront infiltrées à la parcelle.

## FORMULATION DE L'AVIS

### **Les membres de la commission d'enquête :**

#### **Après avoir :**

- Étudié le dossier et les dispositions réglementaires en vigueur, observé les lieux et pris en compte l'historique administratif du projet,
- Rencontré les pétitionnaires, les représentant de l'État, les responsables municipaux et intercommunaux concernés,
- Obtenu les compléments d'informations souhaités,
- Consulté les documents d'urbanisme des communes de Séméac et Soues, ainsi que les Plan de Prévention des Risques Inondations,
- Analysé les observations émises lors de l'enquête,



- Remis la synthèse des observations au pétitionnaire et étudié ses réactions dans le cadre des analyses du rapport,
- Vu l'autorisation accordée par la CNAC

**Considérant que :**

- La totalité des observations émises dans le cadre de l'enquête ont concerné des points administratifs ou techniques développés dans le dossier et confirmés par les réponses apportées par le maître d'ouvrage suite à la remise de la synthèse des observations,
  - Les analyses, telles que figurant dans le rapport traitent individuellement ou par catégories, les contributions du public,
  - Ce projet s'inscrit dans les objectifs de rééquilibrage commercial par un développement à l'est d'un pôle commercial.
  - Le projet présente une bonne cohérence de ce sous secteur 2-1
  - Les eaux pluviale de la station-service, des voies et des parkings seront traitées pour piéger les hydrocarbures.
  - Les eaux de couvertures seront infiltrées à la parcelle.
  - Un dossier de déclaration ICPE a été déposé à la préfecture pour la station-service et la distribution du gaz.
  - Une demande de dérogation pour destruction des espèces protégées va être déposée.
  - Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact et les incidences vont faire l'objet de mesures compensatoires.
  - Une démarche de développement durable a été engagée (Isolation thermique économie d'eau et d'électricité, utilisation de l'eau de pluie pour arroser les espaces verts.

**Émettent un Avis Favorable à la demande de permis de construire valant division pour un pôle service auto, sur le secteur 2-1 de la ZAC dite Séméac- Soues**

Cet avis favorable, **justifié par les conclusions des analyses figurant dans le rapport**, est assorti d'une recommandation :

**Recommandation :**

GTI devrait traiter les façades arrière côté sud-est du centre auto et de l'entrepôt avec le même principe bois, pierre et bardage métallique que les façades principales côté nord-ouest

**Justification :** Cet embellissement donnera la même image à partir du boulevard des des façades commerciales des différents pôles commerciaux, magasin de bricolage, hypermarché et retail park

Le président,

Jean Yves MADEC

Fait à Soues le 28 octobre 2016,  
Les membres de la commission d'enquête,

Christian FALLIÉRO    Christian BESSIERE





## ZAC PARC DE L'ADOUR - CENTRE COMMERCIAL sur le territoire des communes de Séméac et Soues

### ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

#### **Demande 5** **Permis de construire pour un magasin de bricolage**

### **AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

#### **Rappel du contexte et de l'objet de l'enquête**

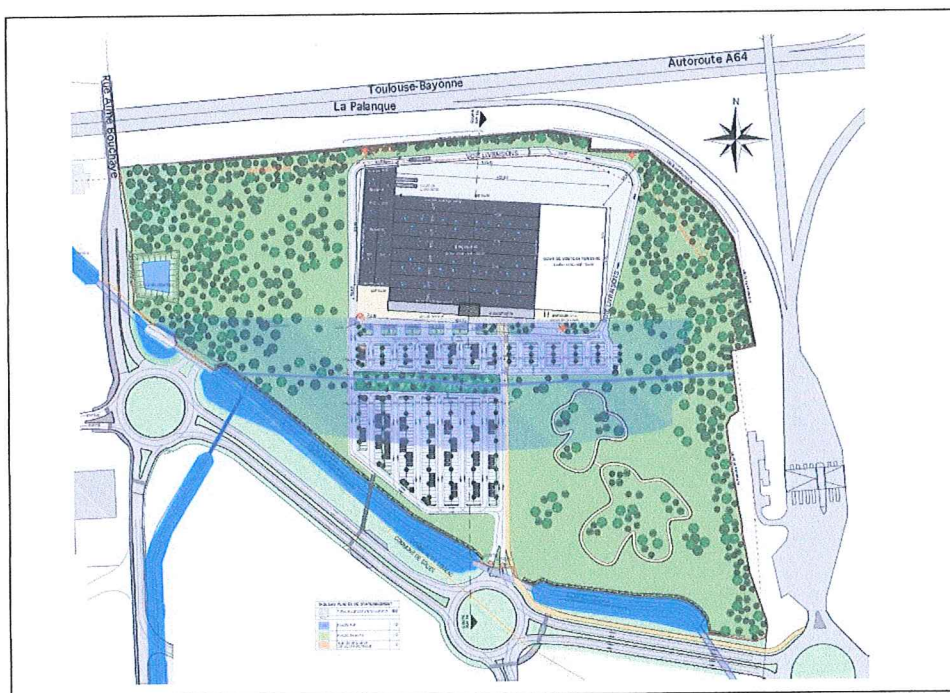
L'enquête publique unique relative à la réalisation d'un ensemble commercial sur le secteur 2 de la ZAC Séméac-Soues prévoit la construction de 3 ensembles immobiliers sur les sous secteur 2-1, 2-3, 2-4.

Ces réalisations nécessitent 3 demandes de permis de construire.

#### **Pétitionnaire et objet de la demande 5:**

Le Grand Tarbes Investissement (G.T.I.) a déposé à la mairie de SEMEAC une demande de permis de construire pour un magasin de bricolage sur le secteur 2-3 de la ZAC. Les aménagements intérieurs feront l'objet d'une demande d'autorisation ultérieure.

#### **Présentation sommaire du projet.**



Création d'un magasin de bricolage de 10 295 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un terrain d'une emprise de 110 112m<sup>2</sup>.

Comprenant :

- une surface de vente intérieure de 7 500m<sup>2</sup>
- une surface de vente extérieure de 3 500m<sup>2</sup>
- une réserve
- à l'étage des bureaux et des locaux.

Le bâtiment a été conçu avec une volumétrie simple, en façade une alternance de matériaux pierre, bois, bardage métallique, des menuiseries couleur anthracite et avec une couverture de faible pente en bac acier.

un parking paysager de 460 places représentant une surface de 9 200m<sup>2</sup> situé devant le magasin.

Le parking et la voie d'accès seront surélevés pour répondre aux prescriptions du PPRI de la commune de Séméac.

## **FORMULATION DE L'AVIS**

### **Les membres de la commission d'enquête :**

**Après avoir :**

- Étudié le dossier et les dispositions réglementaires en vigueur, observé les lieux et pris en compte l'historique administratif du projet,
- Rencontré les pétitionnaires, les représentants de l'État, les responsables municipaux et intercommunaux concernés,
- Obtenu les compléments d'informations souhaités,
- Consulté les documents d'urbanisme des communes de Séméac et Soues, ainsi que les Plan de Prévention des Risques Inondations,
- Analysé les observations émises lors de l'enquête,
- Remis la synthèse des observations au pétitionnaire et étudié ses réactions dans le cadre des analyses du rapport,
- Vu l'autorisation de la CNAC,

**Considérant que :**

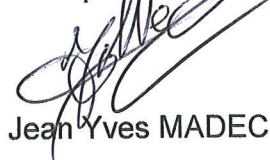
- La totalité des observations émises dans le cadre de l'enquête ont concerné des points administratifs ou techniques développés dans le dossier et confirmés par les réponses apportées par le maître d'ouvrage suite à la remise de la synthèse des observations,
- Les analyses, telles que figurant dans le rapport traitent individuellement ou par catégorie, les contributions du public,

- Ce projet s'inscrit dans les objectifs de rééquilibrage commercial de l'agglomération tarbaise par un développement à l'est d'un pôle commercial.
- Le projet répond aux prescriptions du PPRI de la commune de Séméac notamment par la surélévation des voies d'accès et parkings..
- Les eaux pluviales des voies et des parkings seront traitées pour piéger les hydrocarbures.
- Les eaux de couvertures seront infiltrées à la parcelle.
- Une demande de dérogation pour destruction des espèces protégées va être déposée.
- Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact et les incidences vont faire l'objet de mesures compensatoires.
- Une démarche de développement durable a été engagée (Isolation thermique économie d'eau d'électricité , utilisation de l'eau de pluie pour arroser les espaces verts
- Le projet vise la certification BREEAM à un niveau "Very Good "
- La charte de gestion des déchets sera établi par le preneur; les déchets seront triés à la source en vue d'être recyclés.
- Est prévue la réalisation d'une promenade piétonne entre le magasin et le boulevard.

**Émettent un Avis Favorable à la demande de permis  
de construire un magasin de bricolage sur le  
secteur 2-3 de la ZAC dite de Séméac Soues.**

Fait à Soues le 28 octobre 2016,

Le président,

  
Jean Yves MADEC

Les membres de la commission d'enquête,

   
Christian FALLIÉRO    Christian BESSIERE





**ZAC PARC DE L'ADOUR - CENTRE COMMERCIAL**  
**sur le territoire des communes de Séméac et Soues**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

**Demande 6**

**Permis de construire valant division pour créer un  
 Hypermarché, une galerie marchande un pôle  
 restauration et un retail park**

**AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**Rappel du contexte et de l'objet de l'enquête**

L'enquête publique unique relative à la réalisation d'un ensemble commercial sur le secteur 2 de la Zac Séméac-Soues prévoit la construction de 3 ensembles immobiliers sur les sous secteur 2-1, 2-3, 2-4.

Ces réalisations nécessitent 3 demandes de permis de construire.

**Pétitionnaire et objet de la demande 6:**

Le Grand Tarbes Investissement (G.T.I.) a déposé à la mairie de SOUES une demande de permis de construire valant division en vue de construire un ensemble commercial comprenant un hypermarché, une galerie commerciale, un pôle restauration et un retail park sur le secteur 2-4 de la ZAC . Le projet est situé sur les communes de SEMEAC et de SOUES. Les aménagements intérieurs feront l'objet de demandes ultérieures.

**Présentation sommaire du projet.**

Création d'un ensemble commercial de 45 348 m<sup>2</sup> sur un terrain d'une emprise de 215 449m<sup>2</sup> située sur les communes de SEMEAC et de SOUES en 2 bâtiments. Les bâtiments, le parking et une grande partie des espaces verts sont situés sur la commune de SOUES.

Il comprend :

- Un centre commercial de 26 374 m<sup>2</sup> de surface de plancher comptant 1 hypermarché avec réserve ,1 galerie commerciale de 33 boutiques, 3 restaurants 15 kiosques et 1 Jardinerie extérieure, 2 moyennes surfaces et 3 restaurants, d'une hauteur maximale de 11m..
- Un "Retail park"de 18 974m<sup>2</sup> de surface de plancher comptant 15 moyennes surfaces et 3 restaurants.

Ces 2 bâtiments s'articulent autour d'une placette avec un parking arboré de 2140 places située entre les bâtiments et un espace paysager longeant l'axe de circulation. Les bâtiments ont été conçus avec des volumétries simples, en façade une alternance de matériaux pierre, bois, bardage métallique, menuiseries couleur anthracite et avec une



couverture de faible pente en bac acier, reprenant les principes constructifs du magasin de bricolage.

Cet ensemble sera divisé en 3 lots.

- 1<sup>er</sup> lot regroupant l'hypermarché, la jardinerie extérieure et une partie du parking.
- 2<sup>ème</sup> lot regroupant la galerie commerciale de 33 boutiques 15 kiosques, le retail park, les espaces verts et l'autre partie du parking.
- 3<sup>ème</sup> lot Espaces verts.



Les eaux pluviales des voies et des parkings seront traités pour piéger les hydrocarbures.

Les eaux pluviales des couvertures seront infiltrées à la parcelle.



## FORMULATION DE L'AVIS

### Les membres de la commission d'enquête :

#### Après avoir :

- Étudié le dossier et les dispositions réglementaires en vigueur, observé les lieux et pris en compte l'historique administratif du projet,
- Rencontré les pétitionnaires, les représentant de l'État, les responsables municipaux et intercommunaux concernés,
- Obtenu les compléments d'informations souhaités,
- Consulté les documents d'urbanisme des communes de Séméac et Soues, ainsi que les Plan de Prévention des Risques Inondations,
- Analysé les observations émises lors de l'enquête,
- Remis la synthèse des observations au pétitionnaire et pris étudié ses réactions dans le cadre des analyses du rapport,
- Vu l'autorisation de la CNAC,

#### Considérant que :

- La totalité des observations émises dans le cadre de l'enquête demande ont concerné des points administratifs ou techniques développés dans le dossier et confirmés par les réponses apportées par le maître d'ouvrage suite à la remise de la synthèse des observations,
  - Les analyses, telles que figurant dans le rapport traitent individuellement ou par catégories, les contributions du public,
  - Ce projet s'inscrit dans les objectifs de rééquilibrage commercial de l'agglomération Tarbaise par un développement à l'est d'un pôle commercial.
  - Le projet présente une bonne cohérence de ce sous secteur 2-4
  - Les eaux pluviales des voies et des parkings seront traitées pour piéger les hydrocarbures.
    - Les eaux de couvertures seront infiltrées à la parcelle.
    - Un dossier de déclaration ICPE a été déposé à la préfecture pour les installations de l'hypermarché (préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine animale).
    - Une demande de dérogation pour destruction des espèces protégées va être déposé
    - Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact et les incidences vont faire l'objet de mesures compensatoires.
    - Une démarche de développement durable a été engagée (Isolation thermique économie d'eau et d'électricité, utilisation de l'eau de pluie pour arroser les espaces verts
      - Le projet vise la certification BREEAM à un niveau "Very Good "
      - La charte de gestion des déchets qui sera établie par le preneur ; Les déchets seront triés à la source en vue d'être recyclés.
      - L'autorisation de la CNAC
      - L'échappée entre les deux bâtiments donnant à voir la chaîne des Pyrénéens.

- Les circulations piétonnes du lotissement de Soues vers le futur boulevard à travers cet ensemble commercial et les aménagements des aires de pause.
- La réalisation des merlons pour protéger les riverains des nuisances.

**Émettent un Avis Favorable à la demande de permis de construire valant division pour réaliser un Hypermarché, une galerie marchande un pôle restauration et un retail park sur le secteur 2-4 de la ZAC dite Séméac- Soues**

Cet avis favorable, **justifié par les conclusions des analyses figurant dans le rapport**, est assorti d'une recommandation :

**Recommandation** :

Étudier la possibilité de diminuer le nombre de places de parking, tout en respectant les règles du PLU de la commune de Séméac.

**Justification** : Cela diminuerait la surface imperméabilisée, l'impact du parking et la surface des espaces verts serait plus conséquente.

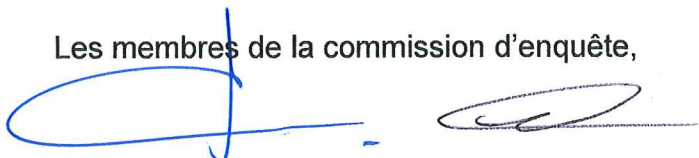
Fait à Soues le 28 octobre 2016,

Le président,



Jean Yves MADEC

Les membres de la commission d'enquête,



Christian FALLIÉRO    Christian BESSIERE