

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ORTHEZ

DU 2 SEPTEMBRE 2026

Le mercredi 2 septembre 2026, à 18 heures 30, le Conseil municipal de la commune d'Orthez/Sainte-Suzanne s'est réuni en mairie, sur la convocation de Monsieur le Maire, affichée le 27 août 2026 et transmise par voie électronique le 27 août 2026, et sous la présidence de ce dernier.

Présents : M. MOUTET, maire-président, Mme LOISON, M. LAPLACE, Mme COUDROY, M. CLEMENCEAU, Mme DARRIEUTORT, M. LARTIGUE, Mme PERES, M. PERRIN, Mme DOMBLIDES, adjoints, MM. MELIANDE, CHALARON, Mme NARIOO, M. GORMAND, Mmes LABAISSE, CORIC, MM. FONS, PEDEDAUT, BESSAUD, Mme ROUX, MM. MORNAY, POLLE, Mmes CARREZ, PIT, MM. CRESSON, DELTEIL, BERGES, LAGAHE.

Absents avec pouvoir : Mmes CAZALIS (pouvoir à Mme DOMBLIDES), LABARERE (pouvoir à M. PERRIN), DESTAINVILLE (pouvoir à M. CLEMENCEAU), M. VICARD (pouvoir à Mme DARRIEUTORT), Mme LAMAZERE DESTUGUES (pouvoir à Mme PIT)

Secrétaire de séance : M. LARTIGUE

Après avoir accueilli les participants et constaté que le quorum était atteint, le Président de séance propose de procéder à l'examen de l'ordre du jour suivant :

Transition – Urbanisme – Économie – Commerce – Sécurité

Proposition de saisine de la Commission Départemental d'Aménagement Commerciale (CDAC) - Conformité de projet de permis de construire déposé par IMMALDI & CIE

1. COMMUNICATION

- *Je vous rappelle que le prochain Conseil municipal aura lieu le 14 octobre 2026.*

2. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE PRÉCÉDENTE

Préalablement à la mise en discussion des affaires portées à l'ordre du jour, le Conseil municipal, par 32 voix pour – 1 abstention, approuve le procès-verbal de la réunion du 22 juillet 2026.

3. DÉLIBÉRATION N° 26-139 - PROPOSITION DE SAISINE DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTAL D'AMÉNAGEMENT COMMERCIALE (CDAC) - CONFORMITÉ DE PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE DÉPOSÉ PAR IMMALDI & CIE

Monsieur LAPLACE, maire-adjoint, expose que :

Vu le Code de commerce, et notamment ses articles L. 752-4 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez, et notamment son Orientation d'aménagement et de programmation relative à l'aménagement artisanal, commercial et logistique ;

Vu la demande de permis de construire n° PC 64430 26 10032, déposée le 11 août 2026 par la société IMMALDI & CIE, portant sur la démolition totale du bâtiment situé 33 rue Léon Blum à ORTHEZ et la construction en lieu et place d'un supermarché à l'enseigne ALDI Marché.

Ce projet porte sur le transfert de l'enseigne ALDI, actuellement implantée 6 rue Bergerau à ORTHEZ, vers la zone commerciale des Soarns. L'opération prévoit la démolition de l'actuel bâtiment occupé par BRICO 117 suivie

de la reconstruction d'un nouvel ensemble immobilier. Les futurs locaux développeront une surface de plancher totale de 1 408 m², pour une surface de vente finale fixée à 984 m².

En l'état, le projet déclarant une surface de vente inférieure à 1 000 m², n'est pas soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC). Toutefois, l'article L 752-4 et suivants du Code de commerce offre la possibilité aux communes de moins de 20 000 habitants qui le souhaitent, après délibération, de saisir la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), afin d'obtenir un avis sur les projets de constructions commerciales dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m².

Le projet présenté entrant dans ce champ d'application, il apparaît opportun de solliciter l'avis de cette instance d'expertise technique. La CDAC sera ainsi amenée à apprécier les effets du projet au regard des critères fixés par l'article L. 752-6 du Code de commerce, notamment en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs. Ainsi, le projet organisant le déplacement d'un flux commercial existant depuis son site actuel vers la zone commerciale des Soarns, il apparaît nécessaire d'évaluer notamment l'impact de cette relocalisation sur les flux de transports, sur l'accessibilité (proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie), sur les équilibres commerciaux de la commune, sur l'animation des autres quartiers et le risque de création d'une friche commerciale.

Il est précisé que la saisine de la CDAC aura pour effet de modifier le délai d'instruction du permis de construire conformément aux règles applicables en la matière.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, décide :

- de solliciter l'avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) sur le projet de permis de construire n° PC 64430 26 10032 sur le fondement de l'article L. 752-4 du Code de commerce,
- d'autoriser Monsieur le Maire à transmettre le dossier de permis de construire au secrétariat de la CDAC et à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Débat :

Monsieur le Maire « Je remercie les élus qui ont assisté à la commission d'hier soir. Les échanges étaient intéressants. On a pu faire évoluer la délibération. »

Madame PIT « En début de mandat, il est toujours difficile pour une équipe municipale de répondre de manière cohérente aux nombreuses demandes d'urbanisme qui se présentent à elle, surtout lorsque aucun projet économique clair n'est défini pour la commune. Pourtant, il ne peut y avoir de politique d'urbanisme pertinente sans vision d'ensemble, sans cap stratégique et sans articulation sérieuse entre l'aménagement du territoire, le développement économique et les besoins des habitants. Nous l'avons déjà souligné lors de la consultation relative au Centre Leclerc. À défaut, les décisions apparaissent fragmentées, parfois contradictoires, et souvent dictées par l'urgence plutôt que par une véritable ambition pour la ville. C'est, en tout cas, le ressenti que l'on peut avoir. Le recours à la CDAC souligne l'absence de ligne directrice stable de votre part en matière d'implantation commerciale et d'équilibre économique. Vous n'avez d'ailleurs fait aucune référence aux documents existants, notamment au PLUi, ni à l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), pourtant inscrite dans un programme national et constituant un axe fort de la politique de la ville. Il me semble qu'il y a là une véritable absence. Les arguments que vous avancez sont classiques et tout à fait recevables : la circulation, le stationnement, les nuisances, l'intégration dans le tissu local, l'atteinte à l'équilibre commercial, ainsi que les problématiques de desserte et de sécurité. En revanche, vous n'évoquez pas l'impact sur le centre-ville et vous ne mentionnez pas les deux permis de construire déjà accordés sur cette zone, selon vos dires. À la lecture de cette délibération, il est difficile de comprendre quelle est votre vision d'ensemble et ce que vous comptez mettre en œuvre sur ce secteur. On perçoit ainsi une difficulté à anticiper, à structurer et à accompagner les projets de manière lisible pour les acteurs du territoire. Cela met en évidence les limites d'une gestion au fil de l'eau, qui ne peut durablement tenir lieu de politique d'aménagement. Aussi, nous insistons une nouvelle fois sur la nécessité de définir une politique économique claire à l'échelle de la ville. Nous avons en effet l'impression que les actions menées manquent de cohérence globale et que les orientations prises partent dans des directions multiples sans stratégie clairement établie. Pour autant, nous sommes conscients des conséquences importantes que pourrait avoir ce projet. C'est pourquoi nous sommes favorables à la saisine de la CDAC, peut-être pas pour les mêmes raisons que les vôtres, mais parce qu'elle nous paraît indispensable. »

Monsieur le Maire « Vous avez des doutes et, visiblement, beaucoup d'interrogations. Votre propos est très généraliste concernant ce que vous considérez comme notre manque de structuration. Si vous aviez besoin d'affiner votre vision, il aurait été utile que nous puissions en discuter hier en commission. À aucun moment lors de cette réunion, votre groupe n'a évoqué un défaut d'information concernant notre capacité à encadrer les projets commerciaux. Notre vision du commerce est simple : redynamiser le centre-ville. Cela a été dit durant la campagne électorale et nous nous y sommes engagés. Des commerces se sont installés en centre-ville. Celui-ci a été nettoyé et réaménagé. L'attractivité des événements organisés démontre également notre volonté de privilégier ce type de projet au cœur de la ville.

Aujourd'hui, Orthez est une ville représentative de nombreuses communes françaises, située entre deux zones commerciales. La problématique qui nous occupe aujourd'hui, à savoir le déménagement d'ALDI vers la zone

des Soams, est simple. Elle ne traduit en rien un manque de structuration, puisque chacun constate que les enseignes souhaitent s'implanter aux Soams. Au cours des vingt dernières années, cette zone a connu un développement considérable. Vous ne pouvez donc pas nous reprocher un manque de stratégie ou de cohérence. Il s'agit ici d'un acteur privé qui avait déjà exprimé, dès 2021, sa volonté de s'installer aux Soams. Une opportunité immobilière s'est présentée et il souhaite aujourd'hui concrétiser ce projet. De notre côté, nous mènerons un travail compensatoire afin de poursuivre les investissements et l'accompagnement du commerce en centre-ville. Vous ne pouvez pas nous reprocher de présenter cette délibération. Nous l'avons démontré lors de la précédente CDAC : notre priorité est d'accompagner le centre-ville et d'éviter l'ouverture de cellules commerciales sans destination ou sans projet identifié. Nous l'observons notamment sur la zone ouest, où de nombreux commerces ont fermé. Le commerce traverse une période difficile et nous ne souhaitons pas créer de nouveaux mètres carrés commerciaux sans projet structuré derrière. Je comprends que votre intervention puisse paraître trop générale. Dites-nous précisément ce qui, selon vous, ne fonctionne pas et n'hésitez pas à l'exprimer en commission. Hier, ce n'était absolument pas le sens de votre intervention. Veillez à harmoniser la position de votre groupe afin que nous puissions avoir des échanges constructifs. Ne lancez pas de telles affirmations sans éléments précis à l'appui. Dans le cas contraire, cela s'apparente davantage à un effet d'annonce. »

Madame PIT « Ce n'est pas un effet d'annonce. Il s'agit tout de même d'une affirmation inscrite dans une délibération portant sur la politique de votre ville et servant de fondement à la saisine de la CDAC. Il me paraît donc important que cet élément soit évoqué. Par ailleurs, nous avons demandé qu'une place supplémentaire soit attribuée à notre groupe au sein de la commission afin que je puisse y siéger. Cette demande nous a été refusée et je regrette que cela n'ait pas été possible. Enfin, pour saisir la CDAC, il est nécessaire de s'appuyer sur des arguments solides et clairement définis. »

Monsieur CRESSON « On m'accuse souvent de faire de la politique. Dès lors, je trouve que l'intervention de Mme PIT est un peu excessive. Je pense que nous disposons d'assez de conseils municipaux et d'instances de discussion pour nous exprimer, sans qu'il soit nécessaire de partir dans tous les sens sur une délibération qui, au fond, me paraît assez consensuelle. Il y a eu de l'écoute et du dialogue. Nous avons pu affiner cette délibération, que je trouvais initialement un peu légère et potentiellement risquée. L'ajout des références au PLUi et à l'OAP Commerce la renforce utilement et lui donne davantage de solidité.

Je regrette toutefois la prise de risque sur la notion de création d'une friche commerciale. Vous l'avez vous-même rappelé, nous nous sommes déjà vu opposer cet argument par le passé et avons déjà été retoqués sur ce fondement. J'ai également du mal à comprendre un discours qui critique aujourd'hui une démarche déjà engagée auparavant par Monsieur HANON. Il avait eu le même réflexe en saisissant la CDAC pour des raisons que nous partageons tous : nous ne voulons pas perdre un commerce alimentaire supplémentaire en centre-ville. C'est pourquoi j'ai des difficultés à comprendre le sens de votre intervention, Madame PIT. »

Madame PIT « Merci d'être l'avocat de Monsieur le Maire. Mon intervention ne portait pas sur la critique de la saisine de la CDAC elle-même. Au contraire, nous avons indiqué que nous y étions favorables. Ce que je souligne, c'est l'absence d'une vision politique globale et clairement affirmée pour la ville, qui viendrait donner tout son sens et toute sa cohérence à cette saisine de la CDAC. C'est cet élément qui, à mes yeux, manque aujourd'hui. Nous verrons bien, par la suite, comment ces arguments seront repris.

Monsieur CRESSON « Je peux partager le point concernant l'absence de vision globale. Toutefois, je pense que ce n'est pas le sujet qui nous préoccupe aujourd'hui. Nous aurons d'autres délibérations à examiner, notamment budgétaires, et nous aurons alors l'occasion de nous exprimer sur l'existence, ou non, d'une vision et d'une stratégie pour la commune. »

Question écrite de Monsieur BERGES

Vous avez fait de l'attractivité et de la diversification du tissu économique local un engagement fort de votre mandat. Aussi, je souhaite, par la présente question écrite, attirer votre attention sur la situation de deux acteurs économiques orthéziens.

1. S'agissant de l'entreprise du secteur électronique

Implantée au cœur de notre centre-ville depuis plus de 60 ans, cette société spécialisée dans l'électronique — notamment reconnue dans le monde agricole aux niveaux national et international — constitue un fleuron de notre savoir-faire local.

Cette entreprise a entamé des démarches laissant penser qu'elle envisagerait une délocalisation. Qu'est-ce que la ville a proposé pour éviter cette situation et assurer la pérennité des 20 emplois associés ?

2. S'agissant du commerce de dépôt-vente

Cette structure a fait l'objet d'une décision d'expulsion notifiée par vous-même, dans le cadre des prérogatives de police administrative liées à la sécurité des biens et des personnes.

Quelles solutions la Ville envisage-t-elle pour accompagner ce commerce dans la recherche d'un nouveau local et préserver les deux emplois concernés ?

Monsieur le Maire, les acteurs économiques locaux attendent aujourd'hui que vos engagements se traduisent par des actions concrètes de soutien et d'accompagnement.

Réponse de Monsieur le Maire

« Nous avons déjà eu l'occasion d'échanger sur ce sujet en commission, puisque vous aviez transmis votre question juste avant sa tenue. Nous parlons ici de deux situations distinctes : d'une part, de l'entreprise du secteur de l'électronique CREB, située rue Saint-Pierre, et d'autre part, du commerce de dépôt-vente « Charlotte et Lulu », situé route de Bayonne. »

Monsieur BERGES *« Je pense qu'il n'est pas souhaitable de citer les entreprises en séance du Conseil municipal. Ce type d'échange peut avoir sa place dans le cadre d'une réunion de travail ou en commission, mais il convient, en séance publique, de conserver une certaine neutralité . »*

Monsieur le Maire *« Nous venons d'évoquer Brico 117 et Aldi, et cela ne vous a pas posé de problème. Vous posez des questions factuelles. La manière dont vous aviez formulé votre première question m'a amené à penser que vous disposiez d'éléments nouveaux par rapport à la situation de 2025 et que celle-ci avait évolué. J'ai donc appelé le chef d'entreprise hier pour lui demander si son projet avait changé. Il m'a répondu que non et que l'entreprise CREB allait bien déménager à Puyoô. Elle a acquis des bâtiments à proximité de la gare. C'est une véritable tristesse et un échec pour la ville. Ce sont une vingtaine d'emplois qui quittent Orthez, alors même qu'il s'agit d'un chef d'entreprise profondément attaché à notre commune. On peut également imaginer les retombées indirectes que représente une telle activité pour le commerce local, notamment pour la restauration. Je lui ai demandé ce qui avait conduit à cette décision. Il s'agit principalement d'une problématique immobilière. Les locaux qu'il occupe actuellement ne sont plus adaptés à ses besoins. C'est un dirigeant expérimenté qui réfléchit également à la transmission de son entreprise et souhaite le faire dans de bonnes conditions. Cette réflexion a débuté en septembre 2025. L'acquisition des nouveaux locaux a été finalisée entre décembre 2025 et janvier 2026. Je lui ai demandé si je pouvais évoquer ces éléments en Conseil municipal ; il m'a donné son accord. Il m'a également indiqué que j'étais le seul élu à l'avoir contacté. Il était passé par une agence immobilière, car il recherchait environ 300 m² en centre-ville d'Orthez. Or, ce type de bien est difficile à trouver. Il a notamment visité l'ancien site Baobab, mais le prix demandé était particulièrement élevé, ce qui a constitué un frein. Entre septembre et décembre 2025, nous n'étions pas en responsabilité. Vous étiez, quant à vous, présents au Conseil municipal. Il ne faut pas attendre de la majorité qu'elle fasse tout, seule. Oui, la CREB quitte Orthez, et je le regrette profondément. Cela m'agace d'autant plus qu'il s'agit d'une entreprise emblématique de notre territoire. Cette situation doit nous servir de rappel. Nous devons poursuivre et renforcer notre travail de proximité avec les entreprises et les commerçants. La collectivité ne peut pas tout faire, mais elle peut faciliter les démarches, être à l'écoute et accompagner les acteurs économiques. Force est de constater que cette écoute n'a pas été au rendez-vous entre septembre et décembre. Concernant le commerce de dépôt-vente, un refus d'autorisation de travaux a été délivré. Lorsqu'une activité commerciale souhaite s'installer, elle doit obtenir les autorisations nécessaires avant l'ouverture au public. Dans ce cas précis, l'établissement a choisi d'ouvrir malgré ce refus. La précédente majorité n'avait pas autorisé les travaux en raison des contraintes et des risques liés à cette zone. Dans le cadre de son pouvoir de police, le maire de l'époque avait estimé qu'il n'était pas possible de garantir la sécurité des clients comme celle des exploitants. Il s'agit donc bien d'un refus d'autorisation de travaux et non d'une procédure d'expulsion. Je me suis rendu sur place aujourd'hui. Dans les conditions actuelles, la situation économique de l'établissement apparaît difficilement viable. Au sein de la municipalité, un volet spécifique est consacré au commerce. Les élus concernés travaillent à accompagner les porteurs de projet et à sécuriser au mieux leurs démarches. Dans le cas présent, il existe par ailleurs un passif financier important qui remonte à plusieurs années. Les deux situations que vous évoquez relèvent de problématiques très différentes et ne présentent pas, selon moi, de cohérence particulière entre elles. Néanmoins, je tenais à vous apporter ces éléments de réponse. Même lorsque cela ne relève pas directement de nos compétences, nous défendons les intérêts d'Orthez et nous nous mobilisons pour préserver et développer l'activité économique locale. Depuis le début de la mandature, nous avons rencontré une dizaine de porteurs de projets. Certains ont pu concrétiser leur installation. Pour d'autres, nous avons estimé qu'il était préférable de faire preuve de prudence, lorsque le modèle économique apparaissait trop fragile. Notre groupe ne peut donc pas être accusé de ne pas être aux côtés des entreprises et des commerçants du territoire. »*

Monsieur BERGES *« Vous affirmez vouloir accompagner les entreprises, mais vous n'avez proposé aucun local à ce commerce ni étudié les possibilités permettant de préserver ses deux emplois. Certes, vous n'êtes pas agent immobilier, mais vous auriez pu les accompagner concrètement en allant à leur rencontre. Nous savons tous que ce commerce doit quitter cette zone. Pour autant, l'accompagnement ne se limite pas à des déclarations d'intention : il se traduit par des actes et une présence sur le terrain. Ces personnes attendaient de votre part que vous preniez le temps d'aller les voir. »*

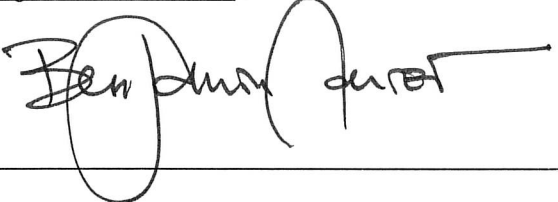
Concernant la CREB, vous indiquez effectivement avoir contacté le chef d'entreprise aujourd'hui. Or, je vous avais transmis ma question écrite en commission, alors même que je n'y étais pas tenue. Vous avez donc pris votre téléphone aujourd'hui et remué ciel et terre pour obtenir des informations que vous n'aviez pas été chercher sur le terrain auparavant. Vous n'étiez pas présent lorsque ce projet de déménagement était en cours de préparation. Par ailleurs, vous avez été élu deuxième vice-président de la CCLO en charge de la mobilité et vous siégez également à la commission Économie. À ce titre, vous disposez d'un accès direct aux dossiers et aux permis instruits par l'intercommunalité. Dès lors, nous avons du mal à comprendre comment vous avez pu ignorer l'existence de ce permis depuis votre prise de fonction. Celui-ci a été validé le 17 avril 2026, à une date où vous exercez déjà vos responsabilités. Il vous appartenait donc de vous renseigner. Peut-être que vos collègues de la CCLO ne vous en ont pas informé, mais ce permis a bien été délivré pendant votre mandat. Ne retournez pas la question en affirmant que mon interrogation est dénuée de sens. La réalité est qu'aujourd'hui, et seulement aujourd'hui, vous avez travaillé sur ce dossier afin d'apporter des réponses et de tenter de contester une question qui avait pourtant toute sa légitimité. Nous parlons ici d'une entreprise historique d'Orthez, présente sur notre territoire depuis près de 80 ans et dont les statuts ont été déposés en 1946. Comme votre propre société, elle fait partie du patrimoine économique orthézien. Vous l'avez vous-même indiqué : cette entreprise va s'installer à Puyoô. Cela constitue une forme de délocalisation et c'est une situation regrettable. Entre les discours, les méthodes et les actes, il peut parfois exister un écart. Sur ce dossier précis, j'estime que ce sont les actes qui ont manqué. »

Monsieur le Maire « Je vous remercie d'avoir confirmé les dates. Le 17 avril 2026, vous imaginez bien qu'un permis de construire ne se dépose pas du jour au lendemain. Une telle démarche intervient lorsque l'on est déjà sécurisé sur l'acquisition du bâtiment et sur le projet d'aménagement envisagé pour accueillir une vingtaine de salariés. Tout cela ne s'est évidemment pas construit au 17 avril 2026. Si demain je devais déménager mon entreprise sur un nouveau site, cela ne pourrait pas se faire en deux mois. Ce type de projet nécessite des négociations foncières, des études, des démarches administratives et un important travail de préparation. Cela confirme les éléments que je vous ai indiqués : dès septembre 2025, le chef d'entreprise s'était mis à la recherche d'un nouveau local. Il en a trouvé un en décembre. À partir de là, il n'allait pas annuler une vente en cours chez le notaire, remettre en cause le travail effectué avec le cabinet d'architectes ou renoncer aux dépenses déjà engagées. Vous imaginez bien qu'entre septembre et décembre, il a d'abord cherché à Orthez, puisqu'il souhaitait y rester. Les agents immobiliers n'ont rien trouvé en trois mois ; comment imaginer que nous aurions pu trouver une solution en une semaine ? Sa position est claire : il souhaite prochainement transmettre son entreprise et il doit donc la placer dans les meilleures conditions possibles pour assurer son avenir. Vous cherchez aujourd'hui à vous dédouaner, mais je m'interroge sur ce qui a été fait lorsque vous siégiez au conseil municipal, alors même que vous mettiez en avant votre expérience d'ancien chef d'entreprise. Ne commencez donc pas à nous donner des leçons. Je le répète : nous regrettons le départ de la CREB. Nous le subissons parce que ce travail de proximité n'a pas été réalisé suffisamment tôt. La CREB, tout comme l'entreprise « Charlotte et Lulu », m'a indiqué que c'était la première fois qu'un élu venait à sa rencontre. Cela doit nous interpeller collectivement. Nous avons encore beaucoup de travail à accomplir. Le secteur économique nous a été laissé dans une situation difficile, comme c'est d'ailleurs le cas dans de nombreux territoires en France. C'est pourquoi nous devons rester particulièrement vigilants et renforcer notre présence auprès des entreprises locales. »

Monsieur BERGES « Sur la presse locale le PDG de la CREB mentionnait son attachement à la ville d'Orthez. »

Monsieur le Maire « Cela remonte à un an. Or, qui siégeait au Conseil municipal il y a un an ? Votre courrier concernant la CREB et « Charlotte et Lulu », daté du 2 septembre 2026, intervient en réalité avec un an de retard. Si ces situations vous préoccupaient déjà à l'époque, il aurait été plus utile d'alerter la majorité dès le 2 septembre 2025, puisque vous en aviez connaissance. »

La délibération prise au cours de la séance est numérotée 26-139.

Signature du Président : 	Signature du secrétaire de séance : 
---	---

