



DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE BAGNERES-DE-LUCHON



P.L.U

Modification simplifiée n°4  
du Plan Local d'Urbanisme  
Dossier approuvé

0 Partie administrative

Modification simplifiée  
du P.L.U :  
Approuvée le

Visa  
Date :  
Signature :



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
contact@paysages-urba.fr

0

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE BAGNERES-DE-LUCHON



P.L.U

Modification simplifiée n°4  
du Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

0 Partie administrative

*0.1 – Délibérations*

Modification simplifiée  
du P.L.U :

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
contact@paysages-urba.fr

0.1

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BAGNERES DE LUCHON**  
**SEANCE DU 14 JUIN 2024**  
**N° DEL20240089**

L'an deux mille vingt-quatre, le quatorze juin, à dix-huit heures, le conseil municipal s'est réuni, sous la présidence de monsieur Eric AZEMAR, maire, en session ordinaire, dans la salle du conseil municipal, en mairie de Bagnères de Luchon, sur la convocation qui lui a été adressée par monsieur le maire, le dix juin deux mille vingt-quatre conformément aux articles L.2121-10 et L.2121-11 du code général des collectivités territoriales.

**Étaient présents :** M. Eric AZEMAR, Maire, M. Didier LE PAGE, Mme Danielle CERZO, Mme Michèle BOY, Adjointes au Maire.

Mme Danièle LABORDE, Mme Françoise BRUNET-LACOUÉ, M. Xavier MONTLAUR, Mme Françoise DE SABRAN PONTEVES, M. Claude LEBOURGEOIS, M. Sylvain MERIC, Mme Michèle CAU, Mme Catherine PEYGE, M. Gérard SUBERCAZE, M. Louis FERRE, Conseillers Municipaux.

**Excusés :**

M. Olivier PERUSSEAU, ayant donné pouvoir à M. Didier LEPAGE  
M. Pierre FOURCADET, ayant donné pouvoir à Mme Michèle BOY  
Mme Marie-Dominique GUIRAUD, ayant donné pouvoir à Mme BRUNET-LACOUÉ  
M. Jean-Claude PLANA, ayant donné pouvoir à Mme Danielle CERZO  
Mme Martine BERENGUER, ayant donné pouvoir à M. Éric AZEMAR

**Absents :** 0.

Les conseillers présents forment la majorité des membres en exercice conformément à l'article L.2121-17 du CGCT. Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du CGCT, un secrétaire a été désigné, M. Sylvain MERIC ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

**LANCEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME AVEC POUR OBJECTIF LA PROTECTION DES CELLULES COMMERCIALES DU LINÉAIRE MARCHAND**

**Rapporteur :** Mme Danielle CERZO

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36, L. 153-37 et L.153-45

Vu la délibération du 13 janvier 2006 ayant approuvé le Plan Local de l'Urbanisme

Vu la délibération du 25 avril 2014 ayant approuvé la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme

Vu la délibération du 11 décembre 2015 ayant approuvé la 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme

Vu la délibération du 30 août 2019 ayant approuvé la 3<sup>ème</sup> modification simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme

Vu la délibération du 28 février 2020 ayant approuvé la modification allégée du Plan Local de l'Urbanisme

Monsieur le maire présente à l'assemblée délibérante les raisons pour lesquelles le Plan Local de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée, à savoir :

Envoyé en préfecture le 04/05/2026

Reçu en préfecture le 04/05/2026

Publié le 19/06/2024

ID : 031-213100423-20260428-DEL20260074-DE

ID : 031-213100423-20240614-DEL20240089-DE

La procédure de modification simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme est rendue nécessaire. Élaborée dans le cadre de l'action 2.2.1 : « Encadrer les transformations d'usage et protéger les locaux commerciaux » de l'Opération de Revitalisation de Territoire de la commune, cette dernière vise à :

- Éviter les modifications de destination des locaux commerciaux (transformation en habitation ou garage en rez-de-chaussée) afin de protéger le linéaire marchand de la commune identifié par : la place Gabriel Rouy, la rue du Docteur Germès, la place Joffre, l'Avenue Carnot, la rue Lamartine (jusqu'à l'Impasse Mazens), l'Allée d'Étigny et la rue Sylvie.

Cette modification est nécessaire au bon développement du tissu économique et touristique de la ville qui connaît un nouvel essor, notamment avec le remplacement de la télécabine reliant Luchon à la station de Superbagnères, la rénovation et la réouverture du Casino de jeux, la rénovation et l'extension des Thermes, la rénovation de la gare ainsi que la réouverture de la ligne de train entre Gourdan-Polignan et Luchon.

Après avoir entendu cet exposé et avoir délibéré, monsieur le Maire propose aux élus de décider de l'autoriser à engager par arrêté une procédure de modification simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Éviter les modifications de destination des locaux commerciaux (transformation en habitation ou garage en rez-de-chaussée) afin de protéger le linéaire marchand de la commune identifié par : la place Gabriel Rouy, la rue du Docteur Germès, la place Joffre, l'Avenue Carnot, la rue Lamartine (jusqu'à l'Impasse Mazens), l'Allée d'Étigny et la rue Sylvie.

Monsieur le maire précise aux élus que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie conforme aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme et sera transmise au contrôle de légalité.

M. le maire propose à l'assemblée délibérante :

- D'approuver le lancement de la quatrième modification simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme de la commune.

Le conseil municipal après délibération à l'unanimité, approuve le lancement de la quatrième modification simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme de la commune.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Eric AZEMAR.



Affichée le : 21/06/2024.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'état.*



Feuillet n° 018

## Arrêté prescrivant la 4<sup>ème</sup> modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de BAGNERES-DE-LUCHON

Le Maire de la commune de Bagnères de Luchon,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-37 et L. 153-45 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 janvier 2006, modifié les 25 avril 2014, 11 décembre 2015, 30 août 2019 et ayant fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 21 décembre 2020 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 juin 2024 ayant décidé de modifier le PLU afin de Protéger le linéaire marchand de la commune ; Éviter les modifications de destination des locaux commerciaux (transformation en habitation ou garage en rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification simplifiée du PLU pour les motifs suivants :

La procédure de modification simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme est rendue nécessaire. Élaborée dans le cadre de l'action 2.2.1 : « Encadrer les transformations d'usage et protéger les locaux commerciaux » de l'Opération de Revitalisation de Territoire de la commune, cette dernière vise à :

- Protéger une **partie** du linéaire marchand de la commune sur les voies suivantes : **Allée d'Etigny, Rue Sylvie, Rue Lamartine, Avenue Carnot, Place Joffre, Place du Comminges, Rue du Docteur Germès, Place Gabriel Rouy, Avenue Jean Jaurès, Rue Thiers et Rue Gambetta ;**
- Éviter les modifications de destination des locaux commerciaux ou professionnel (transformation en habitation ou garage en rez-de-chaussée).

### ARRETE ARR-2025-0011

**Article 1<sup>er</sup>.** Une procédure de modification simplifiée du PLU est engagée en vue de permettre la réalisation de l'objectif suivant :

Interdire le changement de destination des locaux commerciaux, bureaux et constructions artisanales en habitation ou garage en rez-de-chaussée sur les principaux axes commerciaux du centre-ville.

**Article 2.** Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme avant le début de la mise à disposition du public.

Feuillet n° 019

A savoir :

- L'Etat (Mr le Sous-Préfet) ;
- Le Conseil Régional (Mme la Présidente) ;
- Le Conseil Départemental (M. le Président) ;
- Le PETR chargé du SCOT (Schéma de cohérence territoriale) (M. le Président) ;
- La chambre d'agriculture (M. le Président) ;
- La chambre de commerce et d'industrie (M. le Président) ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat (M. le Président) ;

**Article 3.** La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie sera sollicitée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, pour donner son avis sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée.

**Article 4.** Il sera procédé à une mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA.

**Article 5.** Les modalités de cette mise à disposition seront fixées par une délibération du conseil municipal et feront l'objet de mesures de publicité, **au moins 8 jours** avant le début de la mise à disposition.

**Article 6.** A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public, ainsi que le bilan de la mise à disposition du public, seront approuvés par délibération du conseil municipal.

**Article 7.** Le présent arrêté sera transmis au Sous-Préfet de la Haute-Garonne, arrondissement de Saint-Gaudens.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera, en outre, publié sur le site Internet de la commune.

**Article 8.** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Bagnères de Luchon, le 9 janvier 2025

Le Maire,  
Eric AZEMAR



Arrêté affiché le 10 janvier 2025

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BAGNERES DE LUCHON**  
**SEANCE DU 02 JUILLET 2025**  
**N° DEL20250088**

L'an deux mille vingt-cinq, le deux juillet, à dix-neuf heures trente, le conseil municipal s'est réuni, sous la présidence de monsieur Eric AZEMAR, maire, en session ordinaire, dans la salle du conseil municipal, en mairie de Bagnères de Luchon, sur la convocation qui lui a été adressée par monsieur le maire, le vingt-sept juin deux mille vingt-cinq conformément aux articles L.2121-10 et L.2121-11 du code général des collectivités territoriales.

**Etaient présents** (16) : M. Eric AZEMAR, Maire, M. Didier LE PAGE, Mme Danielle CERZO, M. Olivier PERUSSEAU, Mme Michèle BOY, M. Pierre FOURCADET, Adjoints au Maire.  
Mme Danièle LABORDE, Mme Marie-Dominique GUIRAUD, Mme Françoise BRUNET-LACQUE, Mme Françoise DE SABRAN PONTEVES, Mme Martine BERENQUER, Mme Véronique JACQUELIN, Mme Michèle CAU, Mme Catherine PEYGE, M Gérard SUBERCAZE, M Philippe BASCOUL, Conseillers Municipaux.

**Excusés** (2) :

M. Xavier MONTLAUR, ayant donné pouvoir à M Eric AZEMAR.  
M. Louis FERRE, ayant donné pouvoir à Mme Michèle CAU.

**Absent** (1) : M. Jean-Claude PLANA.

Les conseillers présents forment la majorité des membres en exercice conformément à l'article L.2121-17 du CGCT. Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du CGCT, une secrétaire, Mme Danielle CERZO ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle accepte.

**MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE LA 4<sup>EME</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME).**

**Rapporteur** : Mme CERZO

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-40, L153-47, R104-33 et R104-35 ;

Vu la saisine de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) en date du **11 mars 2025** la commune de Bagnères-de-Luchon, en application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, pour avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur la procédure de la 4<sup>eme</sup> modification simplifiée du PLU ;

Vu l'avis conforme de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) du **24 avril 2025** rendu en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale la 4<sup>eme</sup> modification simplifiée du PLU ;

Vu les avis des personnes publiques associées sur le dossier ;

Madame CERZO présente les raisons pour lesquelles le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bagnères-de-Luchon approuvé le 13 janvier 2006, modifié les 25 avril 2014, 11 décembre 2015,

30 août 2019 et ayant fait l'objet d'une révision allégée le 21 décembre 2020, fait l'objet d'une procédure d'une 4<sup>ème</sup> modification simplifiée :

La procédure de modification simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme est rendue nécessaire. Élaborée dans le cadre de l'action 2.2.1 : « Encadrer les transformations d'usage et protéger les locaux commerciaux » de l'Opération de Revitalisation de Territoire de la commune, cette dernière vise à :

- Protéger une **partie** du linéaire marchand de la commune sur les voies suivantes : **Allée d'Etigny, Rue Sylvie, Rue Lamartine, Avenue Carnot, Place Joffre, Place du Comminges, Rue du Docteur Germès, Place Gabriel Rouy, Avenue Jean Jaurès, Rue Thiers et Rue Gambetta ;**
- Interdire les modifications de destination des locaux commerciaux ou professionnels (transformation en habitation ou garage en rez-de-chaussée).

Cette modification est nécessaire au bon développement du tissu économique et touristique de la ville qui connaît un nouvel essor, notamment avec le remplacement de la télécabine reliant Luchon à la station de Superbagnères, la rénovation et la réouverture du Casino de jeux, la rénovation et l'extension des Thermes, la rénovation de la gare ainsi que la réouverture de la ligne de train entre Gourdan-Polignan et Luchon.

Mme CERZO précise que le projet de 4<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU doit faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant un délai d'un mois minimum, afin de recueillir ses observations et que le conseil municipal doit délibérer sur les modalités de cette mise à disposition, ainsi que sur l'information du public concernant les dates et moyens de la mise à disposition.

Après avoir entendu l'exposé et après en avoir délibéré par 17 voix pour, 0 contre et 1 abstention, le conseil municipal décide :

- 1) De ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la 4<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU, en application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme et au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale (MRAe) en dispensant la procédure ;
- 2) La mise à disposition du public sera réalisée selon les modalités suivantes :
  - Le projet de la 4<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU, l'exposé de ses motifs, ainsi que les éventuels avis émis par les personnes publiques associées (PPA), seront consultables en mairie de Bagnères-de-Luchon du **mercredi 22 Juillet 2025 9h00 au vendredi 22 Août 2025 17h00 inclus**, aux jours et heures d'ouverture habituels du **lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00**, ainsi que sur le site de la mairie : [www.mairie-luchon.fr](http://www.mairie-luchon.fr) ;
  - L'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale et joint au dossier de mise à disposition du public [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-conformes-de-la-mrae-occitanie-en-2025-a1468.html#H\\_AVRIL](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-conformes-de-la-mrae-occitanie-en-2025-a1468.html#H_AVRIL) ;
  - Les personnes intéressées par le dossier pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais ;
  - Un registre établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par Monsieur le Maire, sera tenu à disposition du public pour recueillir ses observations au lieu où est déposé le dossier ;
  - Les observations pourront également être adressées par écrit à Monsieur le maire à l'adresse suivante : Mairie de Bagnères-de-Luchon - 23, Allée d'Etigny - 31110 Bagnères-de-Luchon, ou

Envoyé en préfecture le 04/05/2026

Reçu en préfecture le 04/05/2026

Publié le

Reçu en préfecture le 04/07/2025

ID : 031-213100423-20260428-DEL20260074-DE

ID : 031-213100423-20250702-DEL20250088-DE

**Feuillet n° : 0360**

- par courrier électronique à l'adresse suivante [accueil@mairie-luchon.fr](mailto:accueil@mairie-luchon.fr) pendant la durée de la mise à disposition du public.
- 3) Les modalités de cette mise à disposition feront l'objet d'une information du public, au moins huit (8) jours avant son début, selon les moyens suivants :
- Affichage de la délibération en mairie de Bagnères-de-Luchon, affichage prolongé pendant toute la durée de la mise à disposition ;
  - Avis affiché sur la commune et notamment sur les lieux concernés, prolongé pendant toute la durée de la mise à disposition ;
  - Avis de cette mise à disposition inséré sur le site Internet [www.mairie-luchon.fr](http://www.mairie-luchon.fr) ;
  - Avis de cette mise à disposition inséré dans un journal diffusé sur le département ;
- 4) A l'issue de la mise à disposition Monsieur le Maire présentera au conseil municipal qui en délibèrera le bilan de celle-ci ;
- 5) Le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public et du bilan de la mise à disposition, sera approuvé par délibération motivée du conseil municipal.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie, pendant un mois et sera transmise à Monsieur Le Sous-Préfet de Haute-Garonne, arrondissement de Saint-Gaudens.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Eric AZEMAR.



Affichée le : 07/07/2025.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'état.*

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE BAGNERES-DE-LUCHON



P.L.U

Modification simplifiée n°4  
du Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

0 Partie administrative

*0.2 – Avis des personnes publiques  
associées*

Modification simplifiée  
du P.L.U :

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
contact@paysages-urba.fr

0.2



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**OCCITANIE**

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

**Avis conforme  
de dispense d'évaluation environnementale,  
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,  
sur la modification simplifiée n°4 du PLU de Bagnères de Luchon (31)**

N°Saisine : 2025-014511

N°MRAe : 2025ACO59

Avis émis le 24 avril 2025

La mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023, 04 septembre 2023, 1<sup>er</sup> janvier 2024, 29 août 2024 et 25 novembre 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2025-014511,**
- **modification simplifiée n°4 du PLU de Bagnères de Luchon (31),**
- **déposée par la commune de Bagnères de Luchon,**
- **reçue le 11 mars 2025 ;**

**Considérant** qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ni sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

### **Rend l'avis conforme qui suit :**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Bagnères de Luchon (31), objet de la demande n°2025-014511, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme est joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

#### **Article 2**

Le présent avis est publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Cet avis a été adopté par délégation par Éric TANAYS conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



MONSIEUR ÉRIC AZÉMAR  
MAIRIE DE BAGNÈRE-DE-LUCHON  
23 ALLÉE D'ÉTIGNY

31110 BAGNÈRE-DE-LUCHON

Réf : CD.PA.SD.2025\_111  
Service urbanisme et foncier  
Dossier suivi par : Pauline ALDEGUER  
Tél : 06 71 30 40 12  
urbanisme@haute-garonne.chambagri.fr

Toulouse, le 20 mars 2025

**Siège social**  
32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 Toulouse Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

**Antennes**  
Château de Capdeville  
140 allée du château  
31629 Fronton  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque  
31460 Caraman  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.76.92

28 route d'Esunes  
31605 Muret Cedex  
Tél. : 05.34.66.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot  
31800 St-Gaudens  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

**Objet : Projet de 4<sup>ème</sup> modification du PLU**

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu le 12 mars 2025, vous nous avez transmis le dossier concernant la 4<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Vous trouverez ci-dessous nos observations et avis sur ce dossier.

La présente modification porte sur :

- L'intégration d'une prescription de « linéaire commercial protégé » sur plusieurs axes stratégiques du centre-ville (Allée d'Etigny, Rue Sylvie, Rue Lamartine, Avenue Carnot, Place Joffre, Place du Comminges, Rue du Docteur Germès, Place Gabriel Rouy, Avenue Jean Jaurès, Rue Thiers et Rue Gambetta) ;
- L'interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux en d'autres usages (notamment habitation ou garage) sur ces linéaires ;
- La mise à jour des règlements écrit et graphique pour intégrer cette prescription.

Cette modification s'inscrit dans une logique de maintien et de dynamisation de l'activité commerciale en centre-ville, dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays Comminges Pyrénées.

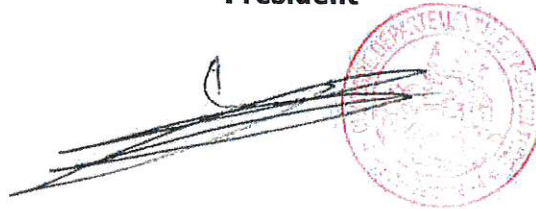
Après analyse, il apparaît que cette modification n'entraîne aucune incidence sur les espaces agricoles ou naturels, ni sur les conditions d'exploitation agricole. Le périmètre concerné se limite exclusivement aux secteurs urbanisés et n'impacte pas de surface agricole.



Au regard des éléments fournis et de l'absence d'impact sur le foncier et l'activité agricole, la **Chambre d'agriculture formule un avis favorable à la modification simplifiée n°4 du PLU de Bagnères-de-Luchon.**

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

**Christian DÉQUÉ,**  
**Président**



Le Président

**MAIRIE DE LUCHON**  
Le: 25 MARS 2025  
Courier d'arrivée n° 498

Référence  
FS  
Objet  
Modification simplifiée  
du PLU de Bagnères-de-Luchon

Monsieur Eric AZEMAR  
Maire de Bagnères-de-Luchon  
Hôtel de Ville  
23 allée d'Etigny  
31110 BAGNERES-DE-LUCHON

Toulouse, le 17 mars 2025

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous nous avez adressé le projet cité en objet.

Après consultation de mes collègues et instruction de ce dossier par mes services, la Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne émet un avis favorable sur la modification simplifiée du P.L.U.de Bagnères-de-Luchon.

Les dispositions réglementaires visant à interdire les modifications de destination des locaux commerciaux ou professionnels pour éviter leur transformation en habitation ou garage en rez-de-chaussée devraient permettre le maintien du dynamisme et de l'attractivité commerciale du centre-ville.

Parallèlement les mesures de protection des linéaires marchands s'inscrivent en complémentarité de l'Opération de Revitalisation du Territoire et des orientations du SCoT Comminges-Pyrénées.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Patrick PIEDRAFITA

Destinataire :	M. le Maire.
Chargé :	<del>C. Artigue</del> / Puisseux
En collaboration :	
Pour information :	D. Lepurge.

Cerezo



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Saint-Gaudens, le 31 mars 2025

La directrice départementale des  
territoires

à

Monsieur le maire  
Mairie de Bagnères-de-Luchon  
Service Urbanisme  
23 Allée d'Etigny  
31110 BAGNERES DE LUCHON

Objet : Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Bagnères-de-luchon

Réf. : Votre courrier en date du 12 mars 2025

La commune de Bagnères de Luchon a approuvé son PLU le 13 janvier 2006, et l'a modifié plusieurs fois jusqu'à ce jour. Elle a lancé la modification simplifiée N°4 par délibération en date du 14 juin 2024 avec pour objectif la protection des cellules commerciales des linéaires marchands.

**Définie dans le cadre de l'action 2.2.1 « Encadrer les transformations d'usage et protéger les locaux commerciaux » de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de la commune**, cette modification vise à éviter les changements de destination des locaux commerciaux (transformation en habitation ou garage en rez-de-chaussée) sur des linéaires marchands identifiés : la place Gabriel Rouy, la rue du Docteur Germès, la place Joffre, l'Avenue Carnot, la rue Lamartine (jusqu'à l'Impasse Mazens), l'Allée d'Étigny et la rue Sylvie.

Cette modification accompagne la dynamique du tissu économique et touristique de la ville, en lien notamment avec le remplacement de la télécabine reliant Luchon à la station de Superbagnères, la rénovation et la réouverture du Casino de jeux, la rénovation et l'extension des Thermes, la rénovation de la gare ainsi que la réouverture de la ligne de train entre Gourdan-Polignan et Luchon, et la volonté de revitaliser le coeur ancien autour de la halle marchande.

La DDT n'a pas d'observation particulière concernant cette modification simplifiée sur la protection des linaires commerciaux des allées d'Etigny ainsi que des deux rues perpendiculaires.

La DDT émet un avis favorable à cette modification simplifiée n°4, cohérente avec les objectifs de son opération de revitalisation.

La cheffe du Pôle Territorial Sud

Marion GRUA



POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL  
ET RURAL

DU PAYS COMMINGES PYRENEES

pays@commingespirenees.fr

www.commingespirenees.fr

Tél : 05.61.88.88.66

Fax : 05.61.79.47.17

Envoyé en préfecture le 04/05/2026

Reçu en préfecture le 04/05/2026

Publié le

ID : 031-213100423-20260428-DEL20260074-DE



Saint-Gaudens, le 5 mai 2025

Monsieur le Maire  
Mairie de Bagnères-de-Luchon  
23 Allée d'Etigny  
31110 BAGNERES-DE-LUCHON

N/Réf. : AF/JF/044/2025

Affaire suivie par : Madame Johanna FABARON - 07.71.92.84.76

**Objet : Avis du SCoT du Pays Comminges Pyrénées portant sur le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Bagnères-de-Luchon**

Monsieur le Maire,

Le conseil municipal de la commune de Bagnères-de-Luchon a prescrit la modification simplifiée n°4 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 14 juin 2024, et complété par arrêté municipal du 9 janvier 2025.

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le Pays Comminges Pyrénées a bien reçu le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Bagnères-de-Luchon pour analyser sa compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT du Pays Comminges Pyrénées, approuvé le 4 juillet 2019.

La commission SCoT du Pays Comminges Pyrénées, réunie le 30 avril 2025, a émis **un avis favorable avec observations en rappelant toutefois que certains éléments du PLU de Bagnères-de-Luchon ne sont pas compatibles avec le SCoT.**

### **Analyse de la demande au regard du SCoT du Pays Comminges Pyrénées**

Le PLU de Bagnères-de-Luchon a été approuvé par délibération en date du 13 janvier 2006. Par délibération en date du 14 juin 2024, complété par arrêté municipal du 9 janvier 2025, le conseil municipal a décidé de procéder à la modification simplifiée n°4 de son PLU. Les documents ont été réceptionnés le 12 mars 2025 par les services du Pays Comminges Pyrénées.



### Éléments de cadrage contextuel

La commune de Bagnères-de-Luchon recense 2 081 habitants en 2022 (source INSEE). Elle est considérée comme pôle structurant de bassin de vie sur le territoire du Pays Comminges Pyrénées avec les communes de Montauban-de-Luchon et Saint-Mamet (mesure C01 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT).

La modification simplifiée n°4 du PLU de Bagnères-de-Luchon a pour objet de :

- Éviter le changement de destination des locaux commerciaux ou professionnels en habitation ou garage en rez-de-chaussée sur les principaux axes commerciaux du centre-ville, conformément à l'action 2.2.1 de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de 2023.

### Observations du projet au titre du SCoT du Pays Comminges Pyrénées

1. Le SCoT fixe, pour les pôles structurants de bassin de vie, les objectifs suivants :
  - ❖ Permettre un accueil de population notable, favorisé par un urbanisme qualitatif et de proximité, la mixité des fonctions (habitat, services, emplois) et l'amélioration du cadre de vie ;
  - ❖ Développer des projets économiques structurants et de qualité, répondant aux besoins de proximité des habitants et participant à l'attractivité du territoire (mesures C41, C44 et R41) ;
  - ❖ Conforter et renforcer les équipements et services intermédiaires, et dans une moindre mesure les équipements et services structurants, afin de les rapprocher des habitants (C64) ;
  - ❖ Améliorer la desserte en transports alternatifs à la voiture individuelle, notamment en renforçant leur rôle de pôles d'échanges (mesures C67, C69 et R56).
2. Le projet de modification n'entraîne aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), conformément à la mesure C03 du DOO. Il vise uniquement à préserver le bâti existant en centre-bourg afin d'éviter un changement de destination. Il ne s'inscrit donc pas dans une logique d'étalement urbain. Par ailleurs, le périmètre concerné se situe en dehors de la Trame Verte et Bleue (TVB).
3. Le SCoT encourage par ailleurs l'intégration des activités économiques au sein du tissu urbain, affirmant le rôle central des centres-bourgs dans l'accueil de l'offre commerciale et artisanale de proximité. Compte tenu de l'attractivité touristique de Bagnères-de-Luchon, il conviendra toutefois de veiller à une insertion paysagère et environnementale cohérente des commerces, conformément à la mesure C50 du DOO.
4. En accord avec les mesures C40 et C41 du DOO, cette modification contribue au maintien des commerces et des locaux artisanaux en centre-ville, soutenant ainsi l'accueil prioritaire de l'économie productive et présente. Elle participe également à l'objectif de préservation du ratio d'un emploi pour trois habitants.



5. Enfin, le maintien de ces commerces en cœur de ville contribuera à limiter l'usage de la voiture individuelle, en cohérence avec la mesure C69 du DOO.
6. Eu égard aux points susmentionnés, il n'existe aucune incompatibilité vis-à-vis des orientations et objectifs du SCoT du Pays Comminges Pyrénées.

### Observations complémentaires

7. L'arrêté municipal en date du 9 janvier 2025 précise que l'objectif de la modification simplifiée est d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux, des bureaux et des constructions artisanales en habitation ou en garage en rez-de-chaussée, sur les principaux axes commerciaux du centre-ville. Toutefois, la notion de *bureaux* n'apparaît que dans cet arrêté, autrement dit, elle n'est pas reprise dans l'exposé des motifs. Nous attirons donc l'attention sur ce point, au cas où cette mention aurait été omise dans le contenu même de la modification.
8. Par ailleurs, le paragraphe relatif au linéaire commercial protégé figure à l'article 2 du règlement écrit des zones U1 et U2. Il est actuellement formulé ainsi :  
« *Le changement de destination des rez-de-chaussée à destination de commerces et d'artisanat est interdit pour les secteurs de diversité commerciale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-16 du CU. L'aménagement d'accès aux étages supérieurs, notamment aux logements, est autorisé.* ».  
Il serait pertinent d'envisager une reformulation de ce passage, qui, en l'état, peut prêter à confusion.

\*\*\*



### Conclusion du projet au titre du SCoT du Pays Comminges Pyrénées

Les objectifs retenus dans le cadre de cette modification simplifiée n°4 du PLU de Bagnères-de-Luchon sont compatibles avec le SCoT. Toutefois, **certains éléments du PLU ne sont pas compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT du Pays Comminges Pyrénées.**

Pour rappel, la commune disposait de 3 ans pour mettre en compatibilité ses documents d'urbanisme avec le SCoT du Pays Comminges Pyrénées à compter de son approbation (4 juillet 2019).

Par ailleurs, suite à l'introduction de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, nous vous rappelons également que les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain devront être intégrés dans vos documents d'urbanisme avant le 22 février 2028, à défaut aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans une zone à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou une zone constructible d'une carte communale jusqu'à ce qu'intervienne l'entrée en vigueur des documents modifiés ou révisés (Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et 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).

Mes services se tiennent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

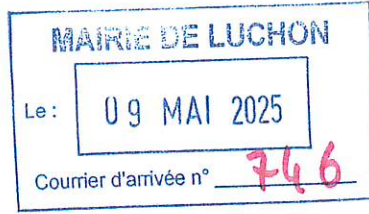
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

*Bien cordialement*

**François ARCANGELI**  
Président du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural  
Pays Comminges Pyrénées



DIRECTION  
DÉVELOPPEMENT  
ET APPUI AUX  
TERRITOIRES



Toulouse le 05 MAI 2025

**Monsieur Eric AZEMA**

Maire  
Mairie de Luchon  
23 allée d'Etigny  
31 110 BAGNERES DE LUCHON

Dossier suivi par :  
Catherine TEULERE  
Tél : 05 34 33 46 05  
Réf. à rappeler :  
DDAT / CT /

Destinataire : <i>A. le Maire.</i>
Chargé : <i>C. Artigue.</i>
En collaboration :
Pour information : <i>D. lepage.</i>

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de modification simplifiée n°4 du P.L.U. de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe qu'il n'appelle de ma part, aucune observation particulière.

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

**Sébastien VINCINI**  
Président

COPIE :  
- Mme Roselyne ARTIGUES et M. Patrice RIVAL  
Conseillers Départementaux du canton de BAGNERES DE LUCHON