

Envoyé en préfecture le 11/09/2023

Reçu en préfecture le 11/09/2023

Publié le

ID : 030-213001381-20230907-372023-DE



# Plan local d'urbanisme de Langlade

-

## Modification n° 1

Prescription de l'élaboration du PLU par DCM du 12 mai 2009 complétée par DCM du 22 septembre 2015

Arrêt du projet de PLU par DCM du 17 mars 2016

Approbation du PLU par DCM du 15 décembre 2016

Modification n° 1 du PLU par DCM du 7 septembre 2023



# Plan local d'urbanisme de Langlade

-

## Modification n° 1

Additif au rapport de présentation du plan  
local d'urbanisme de Langlade

## 1. Historique du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme de Langlade a été approuvé par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016.

Il n'a subi à ce jour aucune évolution.

La présente modification porte par conséquent le numéro 1.

## 2. Exposé des motifs

La modification n° 1 porte sur la rédaction d'une phrase de l'article UX1 du règlement de la zone UX.

### a. Rappel des énonciations du PLU en vigueur

L'orientation-cadre n°4 du PADD, intitulée « *Une économie locale à développer, principalement autour de l'agriculture, la viti/viniculture et les zones d'activités* » fixe notamment pour objectif de maintenir l'attractivité des deux zones d'activités que sont le Jardin des entreprises, au lieu-dit des Barrines, et la zone d'activités économiques du Vignaud, le long de la RD40.

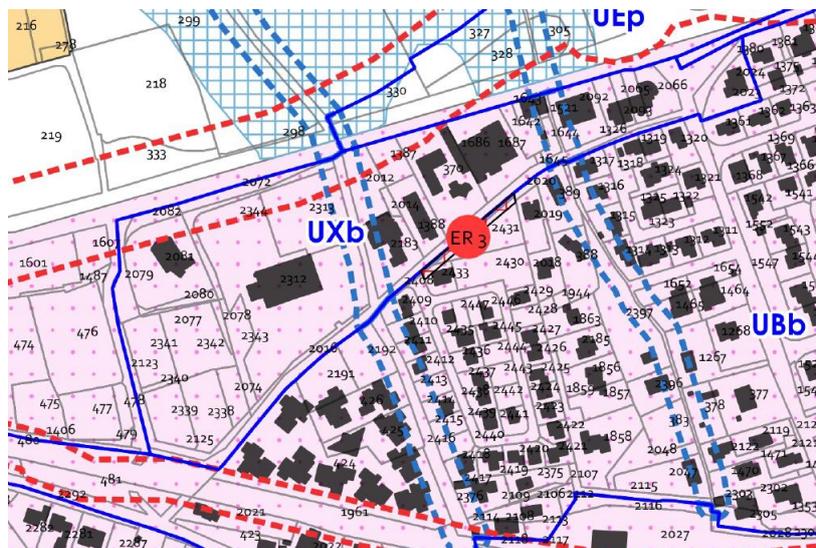
Le maintien de l'attractivité des zones d'activités passe en particulier, selon les actions définies par le PADD, par le comblement en priorité des dents creuses dans les zones d'activités existantes et la définition de prescriptions architecturales et paysagères dans un but de valoriser l'entrée de village Nord.

Le règlement du PLU délimite deux sous-secteurs au sein de la zone UX à vocation d'activités économiques : le sous-secteur UXa qui correspond au Jardin des entreprises et le sous-secteur Uxb qui correspond à la zone d'activités économiques du Vignaud.

Le Jardin des Entreprises a vocation à accueillir de l'activité économique non commerciale.

La zone d'activités du Vignaud, en entrée de ville Nord le long de la RD40, accueille quant à elle des activités commerciales (supermarché, restaurant), de services (pharmacie) et des PME.

Son positionnement sur la frange Nord de la tache urbaine permet de concentrer les éléments les plus anthropisés (ZA et RD40). La ZA constitue ainsi la vitrine de Langlade sur la RD40, aujourd'hui peu valorisante.



Extrait du plan de zonage – Zone UXb

## b. Objectif de la procédure

---

Aux termes de l'article UX1 du règlement du PLU en vigueur : « *Dans le sous-secteur UXb uniquement, seront également interdits : - les constructions à destination de commerces ou d'ensemble commercial dont la superficie totale excède 300 m<sup>2</sup> ».*

Est ainsi interdit tout ensemble commercial dont la superficie cumulée des magasins le composant dépasse 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette règle conduit à imposer de très petites surfaces au sein des ensembles commerciaux et même à interdire *de facto* la création de nouveaux magasins associés à un ensemble commercial atteignant ou approchant déjà le seuil de 300 m<sup>2</sup>.

Sont en revanche d'ores et déjà autorisés les magasins conçus de manière isolée (hors ensemble commercial) jusqu'à 300 m<sup>2</sup> par magasin.

Cette règle favorise donc très fortement les magasins créés en dehors de tout ensemble commercial et défavorise corrélativement les magasins créés au sein d'un ensemble commercial.

Or, la notion d'ensemble commercial est définie largement par l'article L.752-3 du code de commerce puisqu'elle inclut tous les projets qui :

- soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

Ainsi, la rédaction actuelle de l'article UX1 vient compromettre les projets de mutualisation de parcs de stationnement entre plusieurs magasins (par exemple entre un nouveau magasin et un magasin existant) ou la mise en place de campagnes de promotion publicitaire communes entre plusieurs magasins.

Cette règle vient en revanche favoriser les constructions à destination de commerce dissociées de tout ensemble commercial, c'est-à-dire sans cohérence architecturale et économique avec les commerces voisins.

En définitive, cette situation a pour conséquences d'affecter la qualité architecturale de cette zone stratégique d'entrée de ville et de nuire à son attractivité.

La modification n° 1 du PLU vient corriger cette maladresse rédactionnelle de l'article UX1 du règlement de la zone UX. Elle se limite à préciser que la limite de 300 m<sup>2</sup> s'apprécie magasin par magasin y compris dans les ensembles commerciaux.

Elle permet d'encourager les projets de mutualisation de services (notamment de parcs de stationnement) et d'améliorer la cohérence architecturale d'ensemble de la zone.

Conformément aux préconisations du SCOT, elle maintient expressément la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente par commerce.

Le périmètre et la superficie du sous-secteur UXb (4,77 ha) ne sont pas modifiés.

### 3. Incidences de la modification sur les pièces du PLU

#### a. Incidence sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par le présent additif.

#### b. Incidence sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Aucune évolution n'est apportée au PADD.

#### c. Incidence sur le plan de zonage

Aucune évolution n'est apportée au plan de zonage.

#### d. Incidence sur le règlement écrit

PLU approuvé le 15 décembre 2016	PLU issu de la modification n° 1 (modifications en rouge)
<p>▪ <b>Article UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p><b>Dans les sous-secteurs UXa et Uxb, sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les nouvelles constructions destinées à l'habitation,</li> <li>- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,</li> <li>- les terrains de camping ou de caravaning,</li> <li>- les usages d'entrepôts si elles ne sont pas destinées à des activités artisanales ou industrielles,</li> <li>- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,</li> <li>- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme,</li> <li>- les dépôts de véhicules,</li> <li>- les dépôts extérieurs et/ou le traitement de matériel et matériaux,</li> <li>- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport extérieur.</li> </ul> <p><b>Dans le sous-secteur UXa uniquement, seront également interdits :</b></p>	<p>▪ <b>Article UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p><b>Dans les sous-secteurs UXa et Uxb, sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les nouvelles constructions destinées à l'habitation,</li> <li>- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,</li> <li>- les terrains de camping ou de caravaning,</li> <li>- les usages d'entrepôts si elles ne sont pas destinées à des activités artisanales ou industrielles,</li> <li>- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,</li> <li>- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme,</li> <li>- les dépôts de véhicules,</li> <li>- les dépôts extérieurs et/ou le traitement de matériel et matériaux,</li> <li>- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport extérieur.</li> </ul> <p><b>Dans le sous-secteur UXa uniquement, seront également interdits :</b></p>

<p>- les constructions à destination de commerces.</p> <p><b>Dans le sous-secteur UXb uniquement, seront également interdits :</b></p> <p>- les constructions à destination de commerces ou d'ensemble commercial dont la superficie totale excède 300 m<sup>2</sup>.</p>	<p>- les constructions à destination de commerces.</p> <p><b>Dans le sous-secteur UXb uniquement, seront également interdits :</b></p> <p>- les constructions à destination de commerces ou d'ensemble commercial dont la superficie <b>totale</b> excède 300 m<sup>2</sup> <b>par magasin.</b></p>
---	---

## e. Incidence sur les annexes

---

Aucune évolution n'est apportée aux annexes.

## f. Incidence sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

---

Aucune évolution n'est apportée aux OAP.

## 4. Application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme

---

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme dispose que : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Le présent projet de modification ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, la zone UX étant d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation.

## 5. Application de l'article L.153-40-1 du code de l'urbanisme

---

L'article L.153-40-1 du code de l'urbanisme dispose que « *A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :*

*1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;*

*2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5. »*

Il n'y a pas lieu pour la commune de Langlade de solliciter l'avis du représentant de l'Etat sur les deux items susvisés puisque que le projet de modification se borne à modifier le règlement de la zone UX, dont le périmètre est maintenu à l'identique, sans entraîner aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

## 6. Compatibilité avec le SCOT

---

Aux termes de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT).

La commune de Langlade est couverte par le SCOT Sud Gard 2018-2030 approuvé le 10 décembre 2019.

Ce dernier document comporte diverses prescriptions et orientations relatives aux zones d'activités économiques et aux équipements commerciaux.

Le projet de modification n° 1 du PLU s'inscrit précisément dans l'objectif n° 3 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOT (« *Fixer des critères de localisation préférentielle des commerces* ») qui préconise notamment de :

- soigner la qualité des entrées de villes et des bordures de route en rendant compatible « *l'effet vitrine commerciale* » avec « *l'effet vitrine territoriale* ». La modification n° 1 du PLU vise en premier chef à permettre une amélioration de la qualité et une meilleure cohérence architecturale des projets ;
- encourager la mutualisation des espaces, notamment au niveau du stationnement. La modification du PLU facilitera notamment la mutualisation des parcs de stationnement ;
- se fixer un objectif d'aménagement commercial au sein du tissu urbain existant. La modification n° 1 du PLU vise précisément à renforcer l'attractivité d'une zone d'activités économiques existante en zone urbaine (UX) du PLU.

Par ailleurs, le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCOT comporte une prescription d'incitation à la densité des équipements commerciaux avec notamment pour solution de « *mutualiser les accès et le stationnement dans les ensembles commerciaux* ». La modification n° 1 du PLU s'inscrit précisément dans cette perspective.

Enfin, la commune de Langlade est identifiée par le DAAC comme une commune « *avec une petite offre de centre-ville* » où il est préconisé de ne pas développer d'offre commerciale en périphérie ou entrée de ville ou village en formation supérieur à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La modification n° 1 du PLU de Langlade maintient expressément la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente pour tout commerce au sein de la zone d'activités du Vignaud.

## 7. Incidences sur l'environnement de la modification n° 1 du PLU

---

### a. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document

---

Le sous-secteur UXb, seul impacté par la modification n° 1, est situé dans la tâche urbaine de Langlade.

Il comporte plusieurs constructions à usage professionnel.

L'intérêt que lui confère sa situation en entrée de ville justifie la modification n° 1 dont l'objet est notamment de permettre une amélioration de sa qualité architecturale.

## b. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document

---

La modification n° 1 du PLU porte sur des ajustements mineurs du règlement de la zone UX qui s'appliqueront sur un secteur urbanisé limité à une superficie de 4,77 ha.

La réduction des contraintes défavorisant les projets réalisés au sein d'ensemble commerciaux permettra d'améliorer le paysage urbain d'entrée de ville de Nord de Langlade.

Les nouvelles possibilités de mutualisation des parcs de stationnement permettront de limiter la consommation d'espace et l'imperméabilisation du sol.

La modification n° 1 du PLU est en revanche sans incidence sur les modes de déplacement des usagers de la zone d'activités économique du Vignaud.

La modification n° 1 est sans incidence notable sur l'environnement.