



# Commune de Ludon-Médoc

Arrêté 2016/140

portant prescription de la modification du  
PLU de la commune de Ludon-Médoc

**Le Maire de Ludon-Médoc,**

**VU** l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

**VU** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

**VU** l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme ;

**VU** le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et suivants, L 152-1 et suivants, L 153-1 et suivants et R 153-1 et suivants ;

**VU** l'article 12 du décret du 28 décembre 2015 susvisé, qui dispose que les articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de modification ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ludon-Médoc approuvé le 27 mars 2006 par délibération du Conseil Municipal ;

**VU** la modification du PLU de Ludon-Médoc approuvée le 18 février 2010 par délibération du Conseil Municipal ;

**VU** les deux révisions simplifiées et la modification du PLU de Ludon-Médoc approuvées le 28 juin 2011 par délibération du Conseil Municipal ;

**CONSIDÉRANT** qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

La commune est confrontée à un phénomène croissant de divisions parcellaires sur son territoire. Il s'agit d'une opération qui consiste à séparer une parcelle en plusieurs parcelles ce qui provoque une urbanisation non maîtrisée du territoire et remet en cause un développement harmonieux du cadre de vie des habitants s'il n'est pas encadré par la collectivité. En effet, cela peut avoir des conséquences importantes sur les réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité) ainsi que les voiries et dessertes avec la création de nouvelles habitations en seconde ligne et plus.

Afin de maîtriser cette situation, il est décidé d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.153.41 du Code de l'Urbanisme ;

**CONSIDÉRANT** qu'en application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;

**CONSIDÉRANT** qu'en vertu de l'article L153-41 du même code, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

**CONSIDÉRANT** que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique ;

**CONSIDÉRANT** qu'en application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification devra être notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L132.7 et L132.9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique ;

## **A R R Ê T E**

**ARTICLE 1 :** Une procédure de modification du PLU est engagée en application des dispositions de l'article L 153-37 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 2 :** Le projet de modification portera sur l'évolution de différents articles du règlement des zones impactées par le phénomène de divisions parcellaires telles que les zones UB et UC.

Notamment les articles suivants :

- *Article 3 : Accès et voirie*
- *Article 4 : Desserte par les réseaux*
- *Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- *Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Ces éléments ne constituent pas une liste exhaustive des évolutions qui seront apportées au règlement et les outils règlementaires les plus adaptés seront mis en place au cours du projet de modification.

**ARTICLE 3 :** Le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux PPA avant l'ouverture de l'enquête publique ; le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

**ARTICLE 4 :** A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil municipal.

**ARTICLE 5 :** Le présent arrêté sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en (sous-)préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Fait à Ludon-Médoc, le 19 décembre 2016,



Le Maire,

Benoît SIMIAN.