

2020/334

N°2020.227.334.CD.CBS

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Département de la Gironde - Arrondissement d'Arcachon - Canton de Gujan-Mestras

**ARRÊTÉ DU MAIRE**

**OBJET : MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE GUJAN-MESTRAS**

**LE MAIRE DE GUJAN-MESTRAS**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-44 ;  
VU la délibération en date du 18/04/2005 approuvant le PLU ;  
VU la délibération approuvant la modification n°1 du PLU en date du 04/05/2006 ;  
VU la délibération approuvant la modification n°2 du PLU en 11/07/2007 ;  
VU la délibération approuvant la modification n°3 du PLU en date du 18/11/2011 ;  
VU la délibération approuvant la modification n°4 du PLU en date du 26/03/2012 ;  
VU la délibération prescrivant le lancement de la révision du PLU en date du 24/04/2014 ;  
VU la délibération arrêtant le projet du PLU en date du 10/11/2014 ;  
VU la délibération approuvant la modification n°5 du PLU en date du 08/04/2019 ;  
VU la délibération autorisant le Maire à prescrire la modification n°7 du PLU en date du 30/06/2020 ;

- CONSIDÉRANT que le PLU de Gujan-Mestras, approuvé en 2005, a été modifié à plusieurs reprises pour adapter certaines de ses règles aux évolutions législatives et réglementaires, mais également pour améliorer, préciser ou compléter certaines de ses dispositions inadaptées ou ne donnant pas satisfaction dans leur application.
- CONSIDÉRANT que la dernière évolution a été opérée en 2019 avec l'approbation de la modification n°5 du PLU rénovant en profondeur la présentation du règlement et faisant évoluer certaines règles en vigueur.
- CONSIDÉRANT qu'il s'avère nécessaire de faire de nouveau évoluer ce document pour mettre en œuvre des dispositions destinées à améliorer l'insertion des constructions dans le tissu urbain existant, pour participer à la protection des espaces verts de la zone urbaine et contenir certaines formes de densification inopportunes.
- CONSIDÉRANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à:
  - Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
  - Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
  - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- CONSIDÉRANT en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Accusé de réception en préfecture  
033-213301997-20201020-2020-227  
-334-CD-AR  
Date de réception préfecture :  
19/11/2020

• **Suite arrêté N°2020.227.334.CD.CBS**

- **CONSIDÉRANT** que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majoration de droit à construire définies à l'article L151-28 du Code de l'urbanisme

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1 :** Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005 est engagée en vue de faire évoluer ce document pour mettre en œuvre des dispositions destinées à améliorer l'insertion des constructions dans le tissu urbain existant, pour participer à la protection des espaces verts de la zone urbaine et contenir certaines formes de densification inopportunes.

A ce titre, le projet de modification aura notamment pour objet :

- de faire évoluer la notion d'espace en pleine terre :
  - par l'ajout d'une définition d'espace en pleine terre ;
  - par l'évolution de la règle afférente pour limiter l'imperméabilisation et assurer le maintien du couvert forestier des espaces pavillonnaires

Cette évolution se fera à travers l'identification d'un couvert forestier représentatif de la ville pavillonnaire et par la création d'un sous-secteur sur les zones concernées par les nappes sub-affleurantes ;

- de modifier des dispositions de mesure du recul des constructions à l'intérieur des terrains à bâtir (redéfinition du point de mesure du L=H ou H/2, aujourd'hui mesuré à l'égout du toit) ;
- d'interdire des opérations d'immeubles de type collectif dans des lotissements identifiés de la Ville ;
- de rectifier, ajouter et supprimer certains emplacements réservés ;
- de mettre à jour la liste des éléments remarquables du bâti identifiés sur la commune, et introduire une disposition interdisant leur démolition ;
- d'introduire de nouvelles servitudes de mixité sociale sur des terrains à identifier ;
- de créer un sous-secteur de la zone UE permettant le développement d'opérations mixtes d'habitat et de commerces (îlot Ecole Pasteur, bâtiment Saint Exupéry), et intégrer la « Maison Daussy » dans le secteur UE ;
- de réécrire certaines règles relatives aux accès sur voie ;
- de mettre en œuvre un dispositif de contrôle de la division des propriétés bâties ;
- de revoir l'écriture des règles relatives au stationnement ;
- de rectifier le classement erroné ou inadapté de certaines parcelles identifiées ;
- de reclasser le lotissement « Le Bois de la Haute-Lande » (1AUa) en zone UD suite à son aménagement et à l'extinction des règles du lotissement ;
- d'interdire les toitures-terrasses/toitures plates sauf secteurs identifiés.

**ARTICLE 2 :** Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A.) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme pour avis avant le début de l'enquête publique.

Accusé de réception en préfecture  
033-213301997-20201020-2020-227  
-334-CD-AR  
Date de réception préfecture :  
19/11/2020

2020/336

• **Suite arrêté N°2020.227.334.CD.CBS**

**ARTICLE 3 :** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

**ARTICLE 4 :** A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des P.P.A., des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

**ARTICLE 5 :** Conformément aux article R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie d'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 au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à GUJAN-MESTRAS, le 20 octobre 2020

**Marie-Hélène DES ESGAULX**  
**Maire de Gujan-Mestras**



**Document Certifié exécutoire**  
**publication le...19 novembre 2020.....**  
**GUJAN-MESTRAS le...19 novembre 2020**

Accusé de réception en préfecture  
033-213301997-20201020-2020-227  
-334-CD-AR  
Date de réception préfecture :  
19/11/2020