

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

**ARRETE DU MAIRE**

**OBJET : MODIFICATION N°5 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.153-41 ;  
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 ;

- CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire de procéder à une modification du PLU pour apporter des adaptations au règlement d'urbanisme, visant notamment à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme, à clarifier les conditions de mesure de la hauteur ou du retrait des constructions, aux conditions de raccordement aux réseaux divers, et à rendre sans objet les anciennes règles relatives à la caractéristique des terrains.
- CONSIDÉRANT également que le règlement du PLU nécessite certaines évolutions liées à la nouvelle configuration des terrains à bâtir, aux adaptations du bâti existant, nécessitant notamment de généraliser l'implantation en semi-continuité des constructions de simplifier et d'assouplir les règles relatives au stationnement des véhicules, à l'implantation des piscines, à la hauteur des clôtures, à la largeur des passages et accès.
- CONSIDÉRANT que la modification peut également permettre d'ajuster le ratio d'espaces verts communs des zones à urbaniser, d'apporter des précisions sur le caractère de certaines zones, de restreindre les occupations du sols autorisées dans les zones naturelles, d'ajuster certaines règles d'implantation ou de constructions autorisées dans les zones de loisirs ou zones d'activités.
- CONSIDÉRANT que la situation de carence de la commune de GUJAN-MESTRAS, au regard de la production de logements sociaux prévue par l'article 55 de la la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains nécessite un abaissement du seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale pour favoriser la production de logements locatifs aidés.
- 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.

2018/497

Suite de l'arrêté n°2018.290.496

## **ARRETE**

**ARTICLE 1 :** Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005 est engagée en vue d'adapter et corriger certains articles du règlement, afin de faciliter, de simplifier la mise en œuvre du règlement d'urbanisme applicable, de préciser certaines occupations du sol admises, et de favoriser la production de logement locatifs aidés.

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

- d'intégrer des dispositions générales applicables à toutes zones, précisant notamment les règles relatives aux accès et voirie, réseaux divers, implantation par rapport aux limites séparatives, emprise au sol, hauteur des constructions, stationnement des véhicules ;
- dans toutes les zones, de rendre sans objet les articles relatifs à la caractéristique des terrains pour se mettre en conformité avec la Loi ALUR ;
- d'autoriser une dérogation concernant la hauteur des murs de clôture le long des axes identifiés au titre du classement des infrastructures sonores ;
- de préciser les règles d'implantation des constructions principales dans les zones pavillonnaires, celle des annexes, de faciliter celle des piscines ;
- de ramener le seuil de déclenchement de l'obligation de création de logements sociaux à 12 logements et maintenue à 35 % pour tout programme immobilier ;
- de préciser le type de logement autorisé en zone AUT ;
- de créer un sous-secteur de densité moyenne UC1 au Nord de la gare de Gujan.
- de préciser les occupations du sol autorisées en zone NL, en zone UX,
- d'augmenter la hauteur des bâtiments non ostréicoles en zone NP

**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.

**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.

2018/498

**Suite de l'arrêté n°2018.290.496**

**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 7 août 2018

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



**Document Certifié exécutoire**  
**notification le 9 août 2018**  
**GUJAN-MESTRAS le 9 août 2018**