

LIURET

B

PLANIFICATION

J'ELABORE MON DOCUMENT
D'URBANISME

GUIDE D'APPLICATION DU

SAR Schéma d'Aménagement
Régional
de Guyane



LIURET

B

PLANIFICATION

SOMMAIRE

FICHE **B1**  J'élabore mon SCoT p27

FICHE **B2**  J'élabore mon PLU/PLUI p37

FICHE **B3**  J'élabore ma carte communale p55



1

Qu'est-ce que un SCoT ?

1 / Un document d'urbanisme régit par le Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégique à long terme (environ 15 ans), à l'échelle intercommunale, créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000. **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est régi par le Code de l'Urbanisme** et principalement par les articles : L141-1 à L144-1 et R141-1 à R143-16. La loi littoral, présente dans le Code de l'Urbanisme, **vient préciser les règles applicables aux territoires concernés.**

2 / Un projet de territoire qui fixe le cap à horizon 15/20 ans sur les questions d'aménagement du territoire

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement...

Un SCoT pour :

- **Anticiper sur les politiques et équipements à mettre en œuvre** (combien d'habitants, comment répartir les logements, où développer l'emploi ?)
- **Assurer un développement cohérent et équitable du territoire** (comment permettre à chacun de se développer, en respectant les équilibres ?)
- **Analyser les impacts croisés des différentes dimensions de l'aménagement** (interface « équipements/logements/emplois/commerces »)



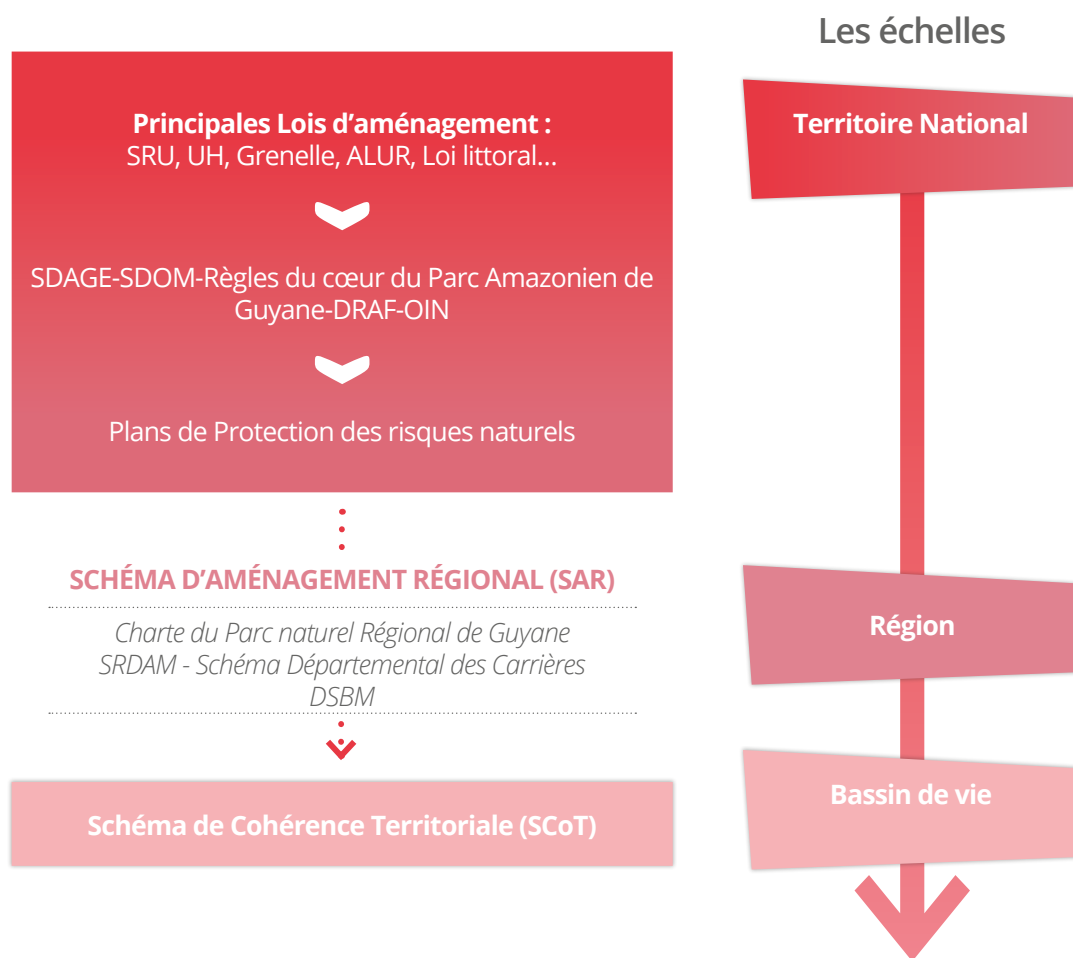
Attention,
l'ordonnance 2020-744 relative à la modernisation des SCOT fait évoluer son contenu et est applicable au 1er avril 2021.

3 / Un document de planification intercommunal encadré par des documents supra communaux : le SAR en particulier

Ce document stratégique doit prendre en compte et être compatible avec de nombreux documents de rang supérieur, définis dans les articles L131-1 et L131-2 du CU, notamment avec ceux de rang régional comme le Schéma d'Aménagement Régional. Pour plus d'information il convient de se reporter au chapitre 3 du livret A.



Attention, l'ordonnance 2020-745 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme peut modifier les dispositions applicables au SAR en vigueur.



4 / Un document « intégrateur »

Depuis la loi ALUR de 2014, le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SAR) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

À l'échelle intercommunale locale, il assure ainsi la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU), des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) ou communaux (PLU) et des cartes communales qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.

Enfin il fixe des orientations applicables aux principales opérations foncières et d'aménagement, ainsi qu'aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

2

Le SAR s'impose-t-il directement à mon SCoT



La réponse à cette question est : **Oui.**

Entre le SAR et le SCoT c'est un **rapport de compatibilité** qui s'applique (cf. article L131-1 du CU). A la différence de la conformité, la compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle. Il s'agit d'une obligation de non-contrariété. Le document ne doit pas être contraire aux orientations ou principes fondamentaux et doit contribuer, même partiellement, à sa réalisation. Cela signifie que le document subordonné pourra comporter quelques différences, à condition que :

- elles ne soient pas importantes, par rapport au document de rang supérieur ;
- elles ne constituent pas un obstacle possible à l'application de la norme supérieure.

→ **Si vous élaborez un SCoT, ou que vous prévoyez d'élaborer, n'oubliez donc pas de prendre connaissance des orientations et règles du SAR (définies en page 224 à 309 du SAR) afin de définir un projet de territoire compatible avec le SAR.**

→ **Si vous avez déjà un SCoT approuvé, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec le SAR dans un délai de trois ans (cf. article L131-3 du CU).**

GUIDE

LIVRET E



3

Les bons reflexes à avoir pour que mon SCoT soit compatible avec le SAR

3 étapes clés pour que mon SCoT soit compatible avec le SAR :

ÉTAPE 1

S'approprier les données et les objectifs (diagnostic)

ÉTAPE 2

Les croiser avec les connaissances et les dynamiques sur son périmètre (PADD)/ Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

ÉTAPE 3

Les retranscrire à l'échelle de son territoire (DOO)

La relation SCoT / SAR : le SCoT doit affiner à l'échelle de son territoire les enjeux et les objectifs du SAR tout en laissant assez de marge aux communes et EPCI pour s'approprier les enjeux et objectifs à leur échelle.



ÉTAPE 1

EN PHASE DIAGNOSTIC, JE ME POSE LES QUESTIONS SUIVANTES

Pour rappel, le diagnostic d'un SCoT est « établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services » (cf. article L141-3 du CU).

De quel bassin de vie dépend ma commune ?

Pour cela je **consulte le SAR**. Mon territoire est tout ou partie concerné par un ou plusieurs des six territoires suivants : Centre Littoral, Bas Maroni, Haut Maroni, Savanes, territoire de l'Est, et le cœur de Guyane.

Je prends connaissance des objectifs et priorités de développement de mon territoire en consultant la partie 2, chapitre 3 du SAR. Je porte une attention particulière aux objectifs de production de logements de mon territoire.

Ces objectifs ont été définis au regard du scénario de croissance démographique retenu pour les différents territoires lors de l'élaboration du SAR en 2016. Chaque territoire doit adapter ces objectifs au regard des dynamiques de croissance démographiques les plus récentes et de sa capacité de développement.

Après avoir pris connaissance de ces éléments **je consulte la carte de destination générale des sols de mon territoire** qui est téléchargeable sur le site de la collectivité territoriale de Guyane.

Cela me permettra de connaître :

- la destination des sols de mon territoire ;
- les projets d'équipements et d'infrastructures qui concernent mon territoire.

Je consulterai ensuite la partie « orientations et règles du SAR » qui me permettra de prendre connaissance des grandes lignes de développement qu'il faudra que je précise et adapte à l'échelle de mon SCoT en fonction des caractéristiques de mon territoire.

Quelles sont les prescriptions environnementales, définies dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du SAR, qui s'appliquent sur mon territoire ?

Pour savoir à quelles prescriptions environnementale mon territoire est soumis, je consulte la carte des « objectifs de préservation ou de remise en état des continuités écologiques » qui se trouve dans la partie 3, chapitre 3 « la Trame Verte et Bleue régionale ».

Après avoir pris connaissance des éléments de la TVB présents sur mon territoire, je me renseignerai sur les objectifs de préservation de ces espaces à retranscrire dans mon SCoT au regard des enjeux que le diagnostic de mon SCoT aura fait ressortir.



PAGE
176



PAGES 174>221
ET 184



PAGES
224>260



PAGE
260 > 284



En effet, le SAR étant réalisé à l'échelle régionale, le diagnostic de votre SCoT devra préciser cette TVB à l'échelle de votre territoire. Cet état des lieux de la TVB vous permettra de faire ressortir les enjeux précis de votre territoire sur cette thématique.

Au regard de ces enjeux, et en compatibilité avec les objectifs du SAR, votre SCoT devra en phase PADD et DOO, définir ses objectifs et orientations en matière de préservation des enjeux écologiques.

Quels sont les éléments du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) qui concernent mon territoire ?

Pour cela je consulte :

- la carte « SAR 2016 07 06 - SMVM » du SAR approuvé qui est téléchargeable sur le site de la collectivité territoriale de Guyane.
- le SAR qui précise le périmètre du SMVM.

Après avoir pris connaissance de la destination des sols sur mon territoire et des équipements existants et en projet identifiés sur la carte « SAR 2016 07 06 - SMVM » je me renseignerai sur les orientations et règles du SMVM à retranscrire dans mon projet de SCoT en fonction des caractéristiques de mon territoire .

Il s'agira dans votre SCoT de définir, de façon plus précise que le SAR, les orientations et prescriptions que les documents d'urbanisme de rang inférieur devront respecter.

ÉTAPE 2

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD du SCoT définit le projet de territoire à horizon 15/20 ans en fixant « les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques » (cf. article L141-4 du CU).

Je m'assure que mes objectifs sont cohérents avec ceux du SAR

Pour cela :

- Je consulte une nouvelle fois la **partie 2, chapitre 3 « les objectifs du SAR »** pour m'assurer que mes objectifs sont compatibles avec ceux du SAR, notamment en matière de production de logements et de projets d'équipements et d'infrastructures;
- Je m'assure que les objectifs de développement définis dans mon PADD sont cohérents avec la destination des sols définie dans le SAR pour mon territoire :
 - » pour les territoires hors SMVM ;
 - » pour les territoires concernés par le SMVM.
- Je m'assure que les objectifs de développement définis dans mon PADD sont cohérents avec les orientations destinées à remettre en bon état les continuités écologiques définies dans la **partie 3, chapitre 3 du SAR**.



ÉTAPE 3

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE TERRITOIRE : DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO)

Dans le respect des orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1. les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
2. les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
3. les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

CU

ART. L141-5

Je m'assure que les orientations et prescriptions de mon SCoT sont compatibles avec les orientations et règles du SAR (définies en pages 222 à 309 du SAR) au regard des enjeux et des dynamiques de mon territoire

Pour cela :

je consulte la **partie 3 du SAR** pour m'assurer que mes orientations et prescriptions sont compatibles avec celles du SAR.

Je m'assure que mon SCoT a bien intégré, dans son projet de territoire, les équipements existants ou en projet identifiés dans le SAR (cf. carte de destination générale de mon territoire). Si ce n'est pas le cas, il faudra que je justifie pourquoi ils n'ont pas été retenus dans le SCoT au regard des enjeux et dynamiques de mon territoire (cf. partie suivante « *apprécier la compatibilité de mon SCoT avec le SAR* »).

SAR

PAGES
222 > 309

GUIDE

FICHES
EA / D6



ÉTAPE 4

JE COMPLÈTE MON RAPPORT DE PRÉSENTATION, JE JUSTIFIE MON PROJET

Le rapport de présentation justifie les choix d'aménagement du territoire retenus, évalue les incidences du SCoT sur l'environnement. Il précise également les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du SCoT. Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale doivent justifier de la compatibilité avec le SAR !

Après avoir défini le projet de territoire de mon SCoT, je complète mon rapport de présentation en justifiant mon projet et sa compatibilité avec le SAR

→ ***Je justifie les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de mon SCoT au regard des enjeux issus du diagnostic.***

Le rapport de présentation doit permettre de répondre aux questions suivantes : à quels enjeux du territoire mon orientation/projet répond ? - Quel est son objectif ?

→ ***Je justifie les choix retenus pour établir le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) au regard de mon projet de territoire et des enjeux et dynamiques de mon territoire.***

Le rapport de présentation doit permettre de répondre à la question suivante : pourquoi les orientations et prescriptions du DOO sont définies ainsi ? - En quoi permettent-elles d'atteindre les objectifs fixés dans mon PADD ?

→ ***Je justifie la compatibilité de mon SCoT avec les orientations et règles du SAR***

Le rapport de présentation doit permettre d'expliquer en quoi le projet de SCoT (PADD et DOO) est compatible avec les orientations et prescriptions du SAR.

Le rapport de présentation doit permettre de répondre à la question suivante : *Comment le SCoT retranscrit / décline sur son territoire les orientations et règles du SAR ?*

Un tableau de correspondance peut être réalisé (cf. partie ci-après) afin de faire le parallèle entre les orientations et prescriptions du SAR et la transcription dans le SCoT.

A titre exceptionnel, si les objectifs du SAR ne correspondent pas à la réalité de mon territoire et qu'il est décidé de ce fait d'adapter le projet à cette réalité, le rapport de présentation devra justifier de cette « incompatibilité exceptionnelle avec le SAR ». Une argumentation étayée devra permettre de justifier les raisons pour lesquelles il n'est pas possible et pas souhaitable d'être compatible avec le SAR. Attention, il ne peut s'agir que de cas exceptionnels liés à une incohérence manifeste entre le SAR et la réalité du territoire.

Afin de faciliter l'appréciation de la compatibilité de mon projet avec le SAR, je peux réaliser un tableau permettant de faire le parallèle entre les objectifs/orientations et prescriptions du SAR et la déclinaison faite dans le projet de territoire de mon SCoT.



Objectif du SAR	Déclinaison et articulation avec le SCoT
« Garantir la cohésion sociale et l'équilibre territorial de la Guyane »	Je justifie comment le projet de mon SCoT décline cet objectif général et ces sous-objectifs et notamment comment mon SCoT :
1. Organiser la Guyane et ses territoires autour de polarités et définir clairement leurs fonctions respectives.	définit un projet de territoire organisé en fonction de polarités, quelles fonctions mon SCoT leur a attribuées et pourquoi ;
2. Assurer une mixité fonctionnelle dans chaque polarité, et identifier les zones d'activités économiques d'envergure régionale.	organise l'offre foncière à vocation économique en fonction de la répartition par pôle définie dans le SAR ;
3. Optimiser les <u>espaces urbanisés</u> et garantir le cadre de vie.	assure une consommation économe de l'espace en luttant contre l'étalement urbain. L'ensemble des orientations et prescriptions de mon SCoT prises en ce sens serviront à la justification : maintien des espaces agricoles, définition d'une densité minimale, identification des limites à l'urbanisation, orientations en matière de renouvellement urbain, etc. ;
4. Permettre les extensions urbaines et les repartir de manière préférentielle en continuité des espaces actuellement urbanisés.	répond à la logique de confortement des villes et bourgs de Guyane en réservant notamment des espaces d'urbanisation future en continuité de ceux déjà urbanisés et en y incitant la réalisation de projets exemplaires notamment en matière de formes urbaines durables, etc. ;
5. Prendre en compte l'existence de secteurs d'urbanisation spontanée et contenir leur développement.	traite la problématique de <u>l'urbanisation spontanée</u> en Guyane et quelles orientations/prescriptions/solutions il met en œuvre pour traiter cette problématique ;
6. Mailler les territoires et favoriser leurs connections	traite la question des transports et des déplacements dans son projet de territoire et comment il répond aux problématiques prioritaires retenues par le SAR ;
7. Renforcer la cohésion sociale par un meilleur accès à la culture.	permet de renforcer la cohésion sociale du territoire et notamment comment le projet de mon SCoT permet de valoriser la diversité des cultures et des identités de mon territoire tout en définissant un projet urbain commun.

SAR

PAGE
176

SAR

PAGE
177

SAR

PAGE
179

SAR

PAGE
179

SAR

PAGE
180

SAR

PAGES
180-182

SAR

PAGE
182



PAGE
259



Orientation du SAR	Déclinaison et articulation avec le SCoT
Améliorer et développer le maillage du territoire en équipements et en acteurs de santé dans le domaine sanitaire et médicosocial afin que l'inégalité d'accès aux soins diminue.	Je justifie comment le projet de mon SCoT permet de diminuer l'inégalité d'accès aux soins sur mon territoire. Je montre par exemple quels actions et projets, décrits dans mon SCoT, participent à répondre à cette orientation : • identification des établissements de santé à réaliser en cohérence avec le SAR et/ou en complément de ce dernier sous réserve que ces espaces puissent accueillir un tel développement ; • amélioration de la desserte des lieux de santé.

PAGE
256

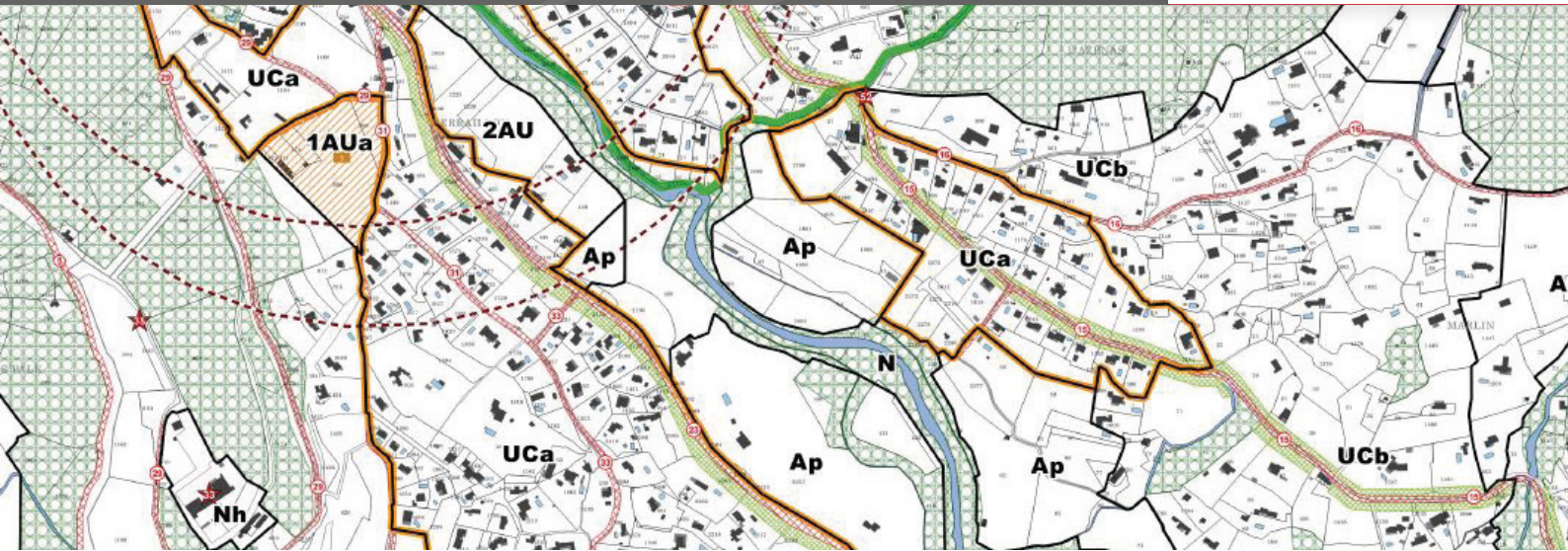


Orientation / Prescription du SAR	Déclinaison et articulation avec le SCoT
Satisfaire les besoins énergétiques de la Guyane / développer l'accès à cette ressource. Les emplacements nécessaires aux équipements de production, de stockage et de transport d'<u>énergies renouvelables</u> devront être réservés dans les documents d'urbanisme dans les espaces où ils peuvent être légalement réalisés.	Je justifie la cohérence et la <u>compatibilité</u> de mon projet de SCoT par rapport à cette orientation/prescription : Pour cela, je peux par exemple montrer que mon SCoT : • prévoit et identifie des secteurs pouvant accueillir des <u>énergies renouvelables</u>. Je montre comment mon SCoT confirme et précise localement les projets identifiés dans le SAR et comment il définit les conditions de leur développement et/ou pourquoi il identifie des projets non identifiés dans le SAR en justifiant que ces derniers ne portent pas atteinte aux autres prescriptions définies dans le SAR (maintien des zones naturelles par exemple). • explique comment favoriser les énergies renouvelables sur mon territoire ; • a minima, n'empêche pas le développement de ces énergies

PAGE
285



Prescription du SAR	Déclinaison et articulation avec le SCoT
Les continuités doivent être maintenues sous la forme d'espaces dans lesquels toutes activités, travaux ou aménagements doivent maintenir cette fonctionnalité.	Je justifie la compatibilité de mon projet de SCoT par rapport à cette orientation/prescription. Je montre comment mon projet de SCoT maintient les continuités écologiques définies à l'échelle de mon territoire par exemple en justifiant que mon SCoT : • transcrit à une échelle plus précise les corridors mentionnés dans le SAR • identifie les continuités écologiques à maintenir sur une carte de prescription ; • définit des objectifs de limitation de la consommation d'espace ; • identifie des limites urbaines à respecter ;



Extrait d'un PLU

1

Qu'est ce que le plan local d'urbanisme (PLU / PLUi) ?

1 / Un document d'urbanisme régit par le Code de l'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU/PLUi) est régi par Le Code de l'Urbanisme et principalement par les articles : L.151-1 à L.154-4 et R.151-1 à R.153-22. **La loi littoral**, présente dans le Code de l'Urbanisme, **vient préciser les règles applicables aux territoires concernés**. Le Plan Local d'Urbanisme peut être Intercommunal (PLUi). Dans ce cas, il s'applique aux communes qui constituent l'établissement public de coopération intercommunale compétent.





2 / PLU, 3 lettres pour définir un document



COMME PLAN

Le PLU/PLUi va déterminer pour chaque secteur, les règles de constructibilité qui devront s'y appliquer.



COMME LOCAL

Le PLU/PLUi est le document qui fixe les règles d'urbanisme applicables sur l'intégralité du territoire communal ou intercommunal.



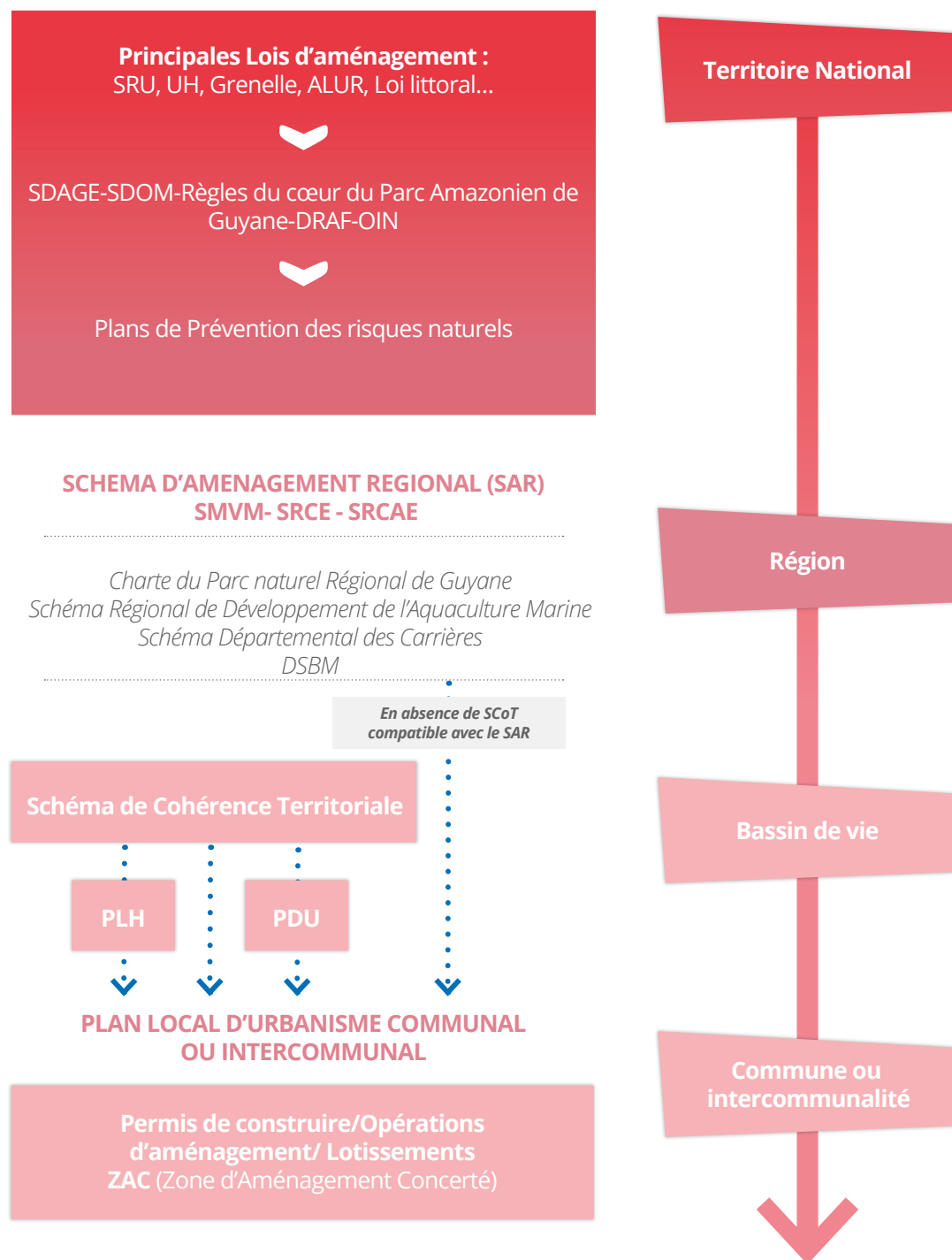
COMME URBANISME

Le PLU/PLUi traduit en termes réglementaires les principaux objectifs de la municipalité ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, dans un souci de développement durable.



3 / Un document de planification communal encadré par des documents supra communaux : le SAR en particulier

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte et être compatibles avec de nombreux documents de rang supérieur.



2

Le SAR s'impose t-il directement à mon PLU / PLUi ?

La réponse à cette question est : **Oui dans certains cas, non dans d'autres cas.** Vous devez donc commencer par vous poser les bonnes questions.

Pour cela, je m'interroge sur le cas de figure dans lequel se situe ma commune et le territoire auquel j'appartiens.

SITUATION 1



Ma commune est couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé après le 08 juillet 2016, c'est-à-dire après la publication du SAR

Dans ce cas, l'ensemble des enjeux, orientations et objectifs a été en principe retranscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT intégrateur).



Je n'ai pas l'obligation de prendre connaissance du SAR mais il est recommandé de le faire.

En revanche mon PLU/PLUi doit être compatible avec le SCoT dont je dois retranscrire les orientations et objectifs dans mon projet

Je prends connaissance du chapitre suivant qui détaille la démarche à suivre dans la « **situation n°1** »

SITUATION 2



Ma commune est couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) **approuvé** avant le 08 juillet 2016, c'est-à-dire avant la publication du SAR



Mon projet de PLU/PLUi devra être directement compatible avec le SAR et avec les dispositions du SCoT qui ne sont pas incompatibles avec le SAR

Je prends connaissance du chapitre suivant qui détaille la démarche à suivre dans la « **situation n°2** »

SITUATION 3



Ma commune n'est pas couverte par un SCoT



Mon projet de PLU/PLUi devra être directement compatible avec le SAR

Je prends connaissance du chapitre suivant qui détaille la démarche à suivre dans la « **situation n°3** »

SITUATION 4



Ma commune est couverte par un SCoT **en cours d'élaboration**



Mon projet de PLU/PLUi devra être directement compatible avec le SAR

Je prends connaissance du chapitre suivant qui détaille la démarche à suivre dans la « **situation n°4** »

SITUATION 1

MA COMMUNE EST COUVERTE PAR UN SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCoT) COMPATIBLE AVEC LE SAR DE GUYANE.



Si ma commune est concernée par un SCoT COMPATIBLE avec le SAR :

1

Je dois élaborer mon PLU/PLUi en compatibilité avec le SCoT qui lui-même est compatible avec les documents supra communaux : SAR, Charte de PNR, Charte de parc national, etc (cf. article L131-1 et L131-2 du Code de l'Urbanisme).

► Pour cela je consulte les pièces écrites et graphiques du SCoT, notamment le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

2

Lorsqu'ils existent, mon PLU/PLUi doit également être compatible avec les documents intercommunaux de politique sectorielle de portée inférieure au SCoT, notamment ceux qui précisent plus finement les objectifs pour mon territoire (cf. article L131-4 du CU) :

- **Plan de Déplacements Urbains (PDU)** ;
- **Programme Local de l'Habitat (PLH)**.

► Pour cela je consulte les pièces écrites et graphiques de ces documents lorsqu'ils existent.

3

Je pense à respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) qui s'appliquent sur ma commune et notamment les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- Je prends connaissance de la liste des SUP qui impactent mon territoire.
- Dans le cas où deux servitudes impactent les mêmes zones de mon territoire, c'est la règle la plus restrictive qui s'impose.

SITUATION 2

MA COMMUNE EST COUVERTE PAR UN SCOT APPROUVE AVANT LE SAR DE GUYANE

Si ma commune est concernée par un SCoT approuvé avant le SAR de 2016 :

1

Je dois élaborer mon PLU/PLUi en compatibilité avec le SAR de Guyane

- » Pour cela, je suis les étapes décrites dans le chapitre suivant « Prendre en compte le SAR dans mon PLU/PLUi : les bons réflexes à avoir ».

2

Je dois élaborer mon PLU/PLUi en compatibilité avec le SCoT

- » Pour cela je consulte les pièces écrites et graphiques du SCoT, notamment le Document d'orientations et d'objectifs (DOO). Il convient d'être vigilant sur les dispositions du SCoT qui seraient incompatibles avec celles du SAR. Le SAR prévaut dans ce cas.

3

Lorsqu'ils existent, mon PLU/PLUi doit également être compatible avec les documents intercommunaux de politique sectorielle de portée inférieure au SCoT, notamment ceux qui précisent plus finement les objectifs pour mon territoire (cf. article L.131-4 du Code de l'Urbanisme) :

- Plan de Déplacements Urbains (PDU) ;
- Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Dispositions particulières aux zones de Bruits.

- » Pour cela je consulte les pièces écrites et graphiques de ces documents lorsqu'ils existent.
- » Je m'assure que les objectifs de ces documents sont compatibles avec le SAR.

4

Je pense à respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) qui s'appliquent sur ma commune et notamment les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- » Je prends connaissance de la liste des SUP qui impactent mon territoire.
- » Dans le cas où deux servitudes impactent la même zone de mon territoire, c'est la règle la plus restrictive qui s'impose.

SITUATION 3

MA COMMUNE N'EST PAS COUVERTE PAR UN SCOT

Si ma commune n'est pas couverte par un SCOT :

1

Je dois élaborer mon PLU/PLUi en compatibilité avec le SAR de Guyane

» Pour cela, je suis les étapes définies dans le chapitre suivant « Prendre en compte le SAR dans mon PLU/PLUi : les bons réflexes à avoir ».

2

Lorsqu'ils existent, mon PLU/PLUi doit également être compatible avec les documents intercommunaux de politique sectorielle (cf. article L.131-4 du Code de l'Urbanisme) :

- Plan de Déplacements Urbain (PDU) ;
- Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Dispositions particulières aux zones de Bruits.

» Pour cela je consulte les pièces écrites et graphiques de ces documents lorsqu'ils existent.

» Je m'assure que les objectifs de ces documents sont compatibles avec le SAR.

3

Je pense à respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) qui s'appliquent sur ma commune et notamment les Plans de Prévention des Risques (PPR).

» Je prends connaissance de la liste des SUP qui impactent mon territoire.

» Dans le cas où deux servitudes impactent les mêmes zones de mon territoire, c'est la règle la plus restrictive qui s'impose.

Principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT :

Ce principe ne s'applique pas en Guyane puisque le territoire est doté d'un SAR approuvé ! En effet, le SAR tient lieu de SCOT sur ce principe d'urbanisation limitée (cf. article L142-4 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, les communes **ne sont pas soumises à la « règle d'urbanisation limitée »** qui empêche d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

SITUATION 4

MA COMMUNE EST COUVERTE PAR UN SCOT EN COURS D'ELABORATION

Si ma commune est concernée par un SCoT en cours d'élaboration :

1

Je dois élaborer mon PLU/PLUi en compatibilité avec le SAR de Guyane.

» Pour cela, je suis les étapes définies dans le chapitre suivant « Prendre en compte le SAR dans mon PLU/PLUi : les bons réflexes à avoir ».

Je n'ai pas d'obligation de prise en compte du SCoT en cours d'élaboration mais il est vivement recommandé de prendre en compte les travaux du SCoT en cours d'élaboration puisqu'une fois le SCoT approuvé mon PLU devra être compatible avec ce dernier (délais de 1 à 3 ans de mise en compatibilité).

» Je consulte les travaux en cours du SCoT.

2

Lorsqu'ils existent, mon PLU/PLUi doit également être compatible avec les documents intercommunaux de politique sectorielle (cf. article L.131-4 du Code de l'Urbanisme) :

- **Plan de Déplacements Urbain (PDU)** ;
- **Programme Local de l'Habitat (PLH)** ;
- **Dispositions particulières aux zones de Bruits**.

» Pour cela je consulte les pièces écrites et graphiques de ces documents lorsqu'ils existent.
» Je m'assure que les objectifs de ces documents sont compatibles avec le SAR.

3

Je pense à respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) qui s'appliquent sur ma commune et notamment les Plans de Prévention des Risques (PPR).

» Je prends connaissance de la liste des SUP qui impactent mon territoire.
» Dans le cas où deux servitudes impactent la même zone de mon territoire, c'est la règle la plus restrictive qui s'impose.

Principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT :

Ce principe ne s'applique pas en Guyane puisque le territoire est doté d'un SAR approuvé ! En effet, le SAR tient lieu de SCoT sur ce principe d'urbanisation limitée (cf. article L142-4 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, les communes **ne sont pas soumises à la « règle d'urbanisation limitée »** qui empêche d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

Prendre en compte le SAR dans mon PLU / PLUi : les bons reflexes à avoir



ÉTAPE 1

EN PHASE DIAGNOSTIC, JE ME POSE LES QUESTIONS SUIVANTES

Pour rappel, le Diagnostic expose l'état des lieux de la commune (diagnostic, état initial de l'environnement, définition des besoins, analyse des perspectives d'évolution).

De quel bassin de vie dépend ma commune ?

Pour cela, **je consulte le SAR**. Ma commune sera identifiée dans un des six territoires suivants : Centre Littoral, Bas Maroni, Haut Maroni, Savanes, territoire de l'Est, et le cœur de Guyane.

Je pourrais ainsi comprendre les objectifs et priorités de développement de mon territoire en prenant connaissance de la partie 2, chapitre 3 du SAR. Je pourrais notamment **connaître, les objectifs de production de logements du territoire dont ma commune fait partie (page 184).**

Ces objectifs ont été définis au regard du scénario de croissance démographique retenu pour les différents territoires lors de l'élaboration du SAR en 2016. Chaque commune doit adapter ces objectifs au regard des dynamiques de croissance démographiques les plus récentes et de sa capacité de développement.

Après avoir pris connaissance de ces éléments je consulte la carte de destination générale des sols de mon territoire qui est téléchargeable sur le site de la collectivité territoriale de Guyane.

Cela me permettra de connaître :

- la destination des sols de ma commune;
- les projets d'équipements et d'infrastructures qui concernent ma commune.

Je consulterai ensuite la partie « orientations et règles du SAR » qui me permettra de prendre connaissance des grandes lignes de développement à respecter dans mon PLU/PLUi en fonction des caractéristiques de mon territoire.



PAGES
284 ET
260>283



PAGES
285>288
ET 291>293



FICHE
E1



Quelles sont les prescriptions environnementales, définies dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du SAR, qui s'appliquent sur mon territoire ?

Pour savoir à quelles prescriptions environnementale mon territoire est soumis **je consulte la carte des « objectifs de préservation ou de remise en état des continuités écologiques »** qui se trouve dans la partie 3, chapitre 3 « la trame verte et bleue régionale ».

Après avoir pris connaissance des éléments de la TVB présents sur mon territoire, **je me renseigne sur les objectifs de préservation de ces espaces à respecter dans mon PLU/PLUi.**

Par exemple, si ma commune est concernée par des « grands corridors de l'intérieur », mon PLU/PLUi devra les maintenir en prévoyant un espace dans lequel toutes activités, travaux ou aménagements devront maintenir cette fonctionnalité.



Quelles sont les mesures du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) qui concernent ma commune ou les communes de mon EPCI ?

Pour cela je consulte :

- la carte « **SAR 2016 07 06 - SMVM** » du SAR approuvé qui est **téléchargeable sur le site de la collectivité territoriale de Guyane.**
- le rapport du **SAR** qui précise le périmètre du SMVM.

Après avoir pris connaissance de la destination des sols sur ma commune et des équipements existants et en projet identifiés sur la carte « **SAR 2016 07 06 - SMVM** », **je consulte la partie orientations et règles du SMVM qui me permet de connaître les règles à respecter dans mon projet de PLU/PLUi** en fonction des caractéristiques de mon territoire.

Par exemple, si sont identifiés des « espaces naturels remarquables du littoral » dans ma commune, mon PLU/PLUi doit respecter ce que le SMVM rappelle, en page 300 du SAR : ne peuvent être autorisés sur ces espaces « *que les installations, aménagements ou constructions légers prévus par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme, soit : « les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux [...]* »

PAGES
295>297



PAGES
298>309



ÉTAPE 2

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Il s'agit du projet de politique communale qui définit les objectifs d'aménagement dans tous les domaines de la vie quotidienne : logement, activités économiques, déplacements, transports, équipements publics, cadre de vie, environnement, patrimoine, ... dans un souci de durabilité, d'équilibre, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que de remise en bon état des continuités écologiques..



→ *Je m'assure que mes objectifs communaux sont cohérents avec ceux du SAR*

Pour cela :

- je consulte une nouvelle fois la **partie 2, chapitre 3 « les objectifs du SAR »** pour m'assurer que mes objectifs sont compatibles avec ceux du SAR ;
- je m'assure que les objectifs de développement définis dans mon PADD sont cohérents avec la destination des sols définie dans le SAR pour mon territoire ;
- je m'assure que les objectifs de développement définis dans mon PADD sont cohérents avec les orientations destinées à remettre en bon état les continuités écologiques définies dans la **partie 3, chapitre 3 du SAR**.

SAR

PAGES
174>208

SAR

PAGES
224>260
ET 298>309

SAR

PAGES
285>293





ÉTAPE 3

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION + RÈGLEMENT + ZONAGE)

Le territoire communal est découpé en différentes zones (plan de zonage : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières). A chaque zone correspond une réglementation portant sur l'utilisation du sol et le droit à construire. Elle répond aux questions « Où construire ? » et « Comment construire ? ». Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent définir des actions permettant de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Ces orientations, qui peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, sont définies sur des secteurs ou quartiers stratégiques pour le développement communal.

PAGES
222>309



PAGES
226>249



Je consulte la partie 3 « les orientations et règles du SAR »

En fonction de la destination des sols de mon territoire (cf. **étape 1**), **je consulte les prescriptions et préconisations du SAR qui y sont liées dans le chapitre 1 « la destination générale des espaces ».**

Les prescriptions et préconisations du SAR, que mon PLU/PLUi doit prendre en compte, me permettront de **connaître les grands principes à suivre pour réglementer et zoner chaque secteur de ma commune.**

Par exemple, si mon territoire est concerné par un « espace d'activités économiques existant », sur la carte de destination des sols, mon PLU/PLUi doit :

- **Définir cet espace comme prioritaire pour l'implantation de nouvelles entreprises et pour la restructuration de zones d'activités : je vérifie que les zones d'activités existantes ne sont pas en capacité d'accueillir le développement envisagé avant de prévoir le développement de nouvelles zones d'activités.** La carte de destination des sols me permettra de voir si des espaces d'activités économiques futurs sont envisagés par le SAR sur mon territoire.
- **Maintenir la vocation des espaces d'activités économiques existants :** le PLU/PLUi doit prévoir un **classement approprié** qui ne permette pas un changement de destination incompatible avec la vocation strictement économique du secteur. **Le PLU/PLUi doit préciser**, pour chaque espace d'activités économiques existant, **la nature des activités autorisées** (artisanat, industrie, commerce, entrepôts...).

Dans ces conditions :

- **Le zonage du PLU/PLUi peut définir un secteur urbanisé à vocation d'activité économique de type UE ;**
- **Le règlement du PLU/PLUi doit définir les activités autorisées et interdire toutes constructions incompatibles avec les activités de la zone ou dont la nature viendrait compromettre la vocation de l'espace et son développement.** Par exemple, les logements devront être interdits dans le règlement de la zone, à l'exception de ceux liés au gardiennage lorsqu'ils s'avèrent strictement nécessaires. Le PLU/PLUi devra également assurer le dimensionnement des accès, le traitement des entrées de ville, la végétalisation des interfaces entre les espaces publics et privés...



→ **Je consulte le chapitre 2 de la partie 3 du SAR** relative aux prescriptions et préconisations du SAR en matière d'équipements et d'infrastructures sur ma commune ou les communes de mon EPCI.

Je peux ainsi connaître les grands principes à suivre pour réglementer et zoner chaque secteur de ma commune.

Par exemple, si mon territoire est concerné par un des équipements de type aéroport, aérodrome ou héliport, mon PLU/PLUi doit :

- Dans son règlement graphique (zonage), réserver **les emplacements nécessaires à l'aménagement de ces équipements et des activités liées à leur exploitation et à leur attractivité économique** (notamment immobilier d'entreprises et services) : le PLU/PLUi devra donc définir un zonage spécifique.
- Dans son règlement écrit :
 - » veiller à ce que ces espaces soient équipés en vue d'une exploitation efficiente : accès suffisant aux sources d'énergie, fourniture en nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC)...
 - » proscrire tout projet ou décision d'occupation du sol qui pourrait faire obstacle à la réalisation de ces aménagements et équipements ou s'avérer incompatible.

→ **Mon règlement écrit et graphique doit prendre en compte les prescriptions et préconisations environnementales du SAR.**

Par exemple :

- *si ma commune est concernée par un « corridor écologique du littoral sous pression » des savanes sèches, savanes inondables et sables blancs les espaces concernés sont à préserver dans leur vocation naturelle. Dans cette situation, **le zonage du PLU/PLUi doit par exemple maintenir ces espaces en zone naturelle (N).***
- *si ma commune est concernée par un « corridor écologique du littoral sous pression » en espace agricole du SAR, le développement de l'activité agricole devra se faire dans le respect de la détermination d'un maillage local d'espaces naturels. **Le zonage du PLU/PLUi doit donc définir, dans la zone agricole (A), les continuités en état naturel ou à restaurer à préserver (zone N ou EBC par exemple).***

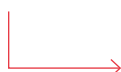
SAR

PAGES
250>260

GUIDE

FICHE
E4





Je consulte le chapitre 4 de la partie 3 du SAR relatif au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

Les prescriptions et préconisations du SMVM que mon PLU/PLUi doit prendre en compte, me **permettront de connaître les grands principes à suivre pour réglementer et définir le zonage des secteurs du SMVM qui concernent ma commune ou les communes de mon EPCI.**



Par exemple, si la carte du SAR relative au SMVM identifie le maintien des coupures d'urbanisation, sur ma commune, mon PLU/PLUi devra dans ces espaces définir un zonage et un règlement adapté à ces espaces naturels, par exemple :

- classement en zone naturelle (N) sur le plan de zonage ;
- règlement écrit autorisant seulement les aménagements légers.



ÉTAPE 4

JE COMPLÈTE MON RAPPORT DE PRÉSENTATION, JE JUSTIFIE MON PROJET

Le rapport de présentation justifie les choix d'aménagement retenus et la réglementation fixée, évalue les incidences du plan sur l'environnement. Il précise également les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue.

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale doivent justifier de la compatibilité avec le SAR !

Après avoir défini mon projet de PLU/PLUi et les règles d'urbanisme qui lui sont liées, je complète mon rapport de présentation en justifiant mon projet et sa compatibilité avec le SAR.

→ ***Je justifie les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de mon PLU/PLUi au regard des enjeux issus du diagnostic.***

Le rapport de présentation doit permettre de répondre aux questions suivantes : à quels enjeux du territoire mon orientation/projet répond ? - Quel est son objectif ?

→ ***Je justifie les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en fonction de mon projet de PLU/PLUi (PADD).***

Le rapport de présentation doit permettre de répondre aux questions suivantes : à quelle(s) orientation(s) du PADD mon OAP répond ? Quel est son objectif ?

→ ***Je justifie la délimitation des zones du règlement graphique et les dispositions réglementaires associées en fonction des enjeux et objectifs de mon territoire.***

Le rapport de présentation doit permettre de répondre à la question suivante : pourquoi le zonage a été réalisé de cette façon ? - En quoi le règlement du PLU/PLUi permet d'atteindre les objectifs fixés dans mon PADD ?

→ ***Je justifie la compatibilité de mon PLU/PLUi avec les orientations et règles du SAR***

Le rapport de présentation doit permettre d'expliquer en quoi le projet de PLU/PLUi (orientations du PADD, OAP, zonage et règlement) est compatible avec les orientations et règles du SAR.

Le rapport de présentation doit permettre de répondre à la question suivante : comment le PLU/PLUi répond aux orientations du SAR ?

Un tableau de correspondance peut être réalisé afin de faire le parallèle entre les orientations et règles du SAR et la transcription dans le PLU/PLUi. Par exemple, si ma commune est concernée par un espace agricole du SAR, je montre comment mon PLU/PLUi répond à la prescription du SAR notamment en m'appuyant sur des cartes (cf. pages suivantes).

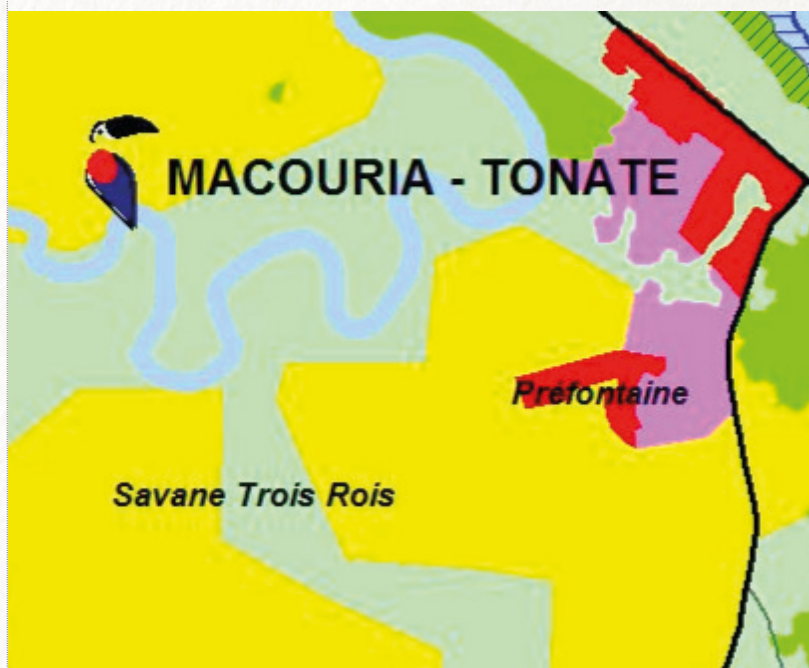


Orientations et règles du SAR

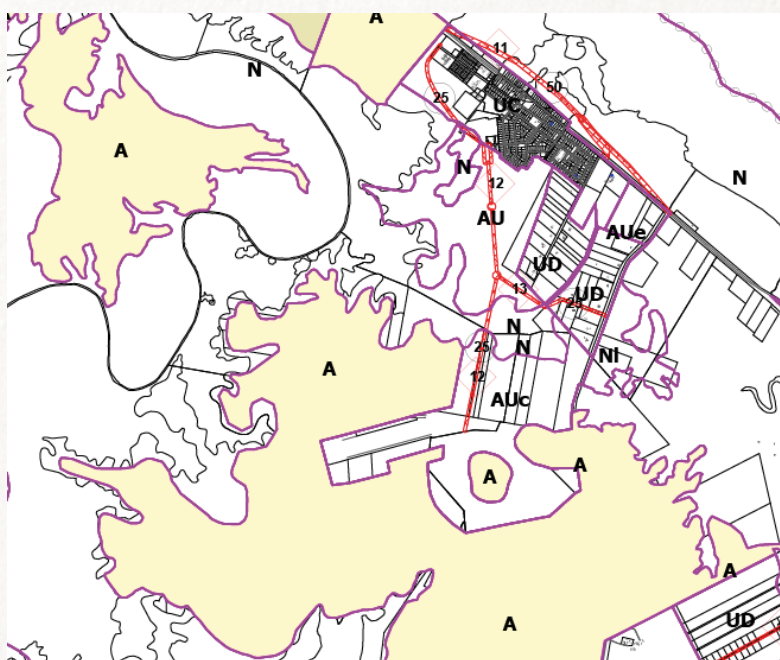
« Les espaces agricoles doivent être maintenus dans leur vocation. »

Transcription dans le PLU

Je justifie la compatibilité de mon PLU/PLUi avec cette prescription en montrant que mon PLU/PLUi maintient les espaces agricoles du SAR en espace agricole A sur le plan de zonage. Il est recommandé de compléter la justification avec des extraits cartographiques.



⤷ Extrait de la carte de destination des sols du SAR
(commune de Macouria)



⤷ Extrait du règlement graphique du projet de PLU de Macouria arrêté le
26 novembre 2018



Orientations et règles du SAR

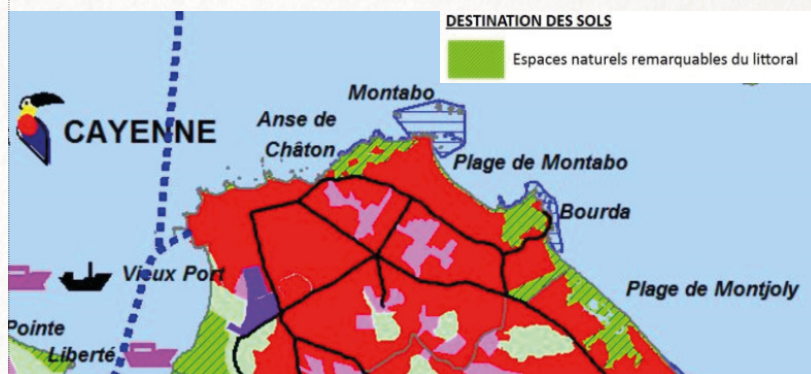
« Prescriptions particulières aux espaces naturels remarquables du littoral :

Il revient aux collectivités compétentes de procéder à leur échelle à leur délimitation précise dans leurs documents d'urbanisme locaux, fondée sur la présence des éléments qui contribuent à donner un caractère remarquable à ces espaces ; il leur est possible également d'identifier des espaces naturels remarquables du littoral complémentaires, d'intérêt plus local que ceux qu'identifie le SAR.»

« Ne peuvent être autorisés que les installations, aménagements ou constructions légers prévus par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme. »

Transcription dans le PLU

Par exemple, pour le PLU de la commune de Cayenne, le rapport de présentation peut notamment montrer que, conformément au SAR, les espaces naturels remarquables du littoral (identifiés dans la carte de destination des sols) ont été retranscrits en zone N sur le plan de zonage du PLU.



⤵ Extrait de la carte de destination des sols du SAR (commune de Cayenne)



⤵ Extrait du zonage du PLU de Cayenne en vigueur (27 septembre 2019) illustrant la transcription en zone naturelle (N) des espaces naturels remarquables du littoral identifiés dans le SAR



Je vérifie que la traduction réglementaire de mon PLU/PLUi n'est pas incompatible avec la carte de destination des sols du SAR.

Le tableau de « compatibilité type » suivant permet d'avoir une vision simplifiée de la transcription potentielle des orientations et règles du SAR dans votre PLU/PLUi.

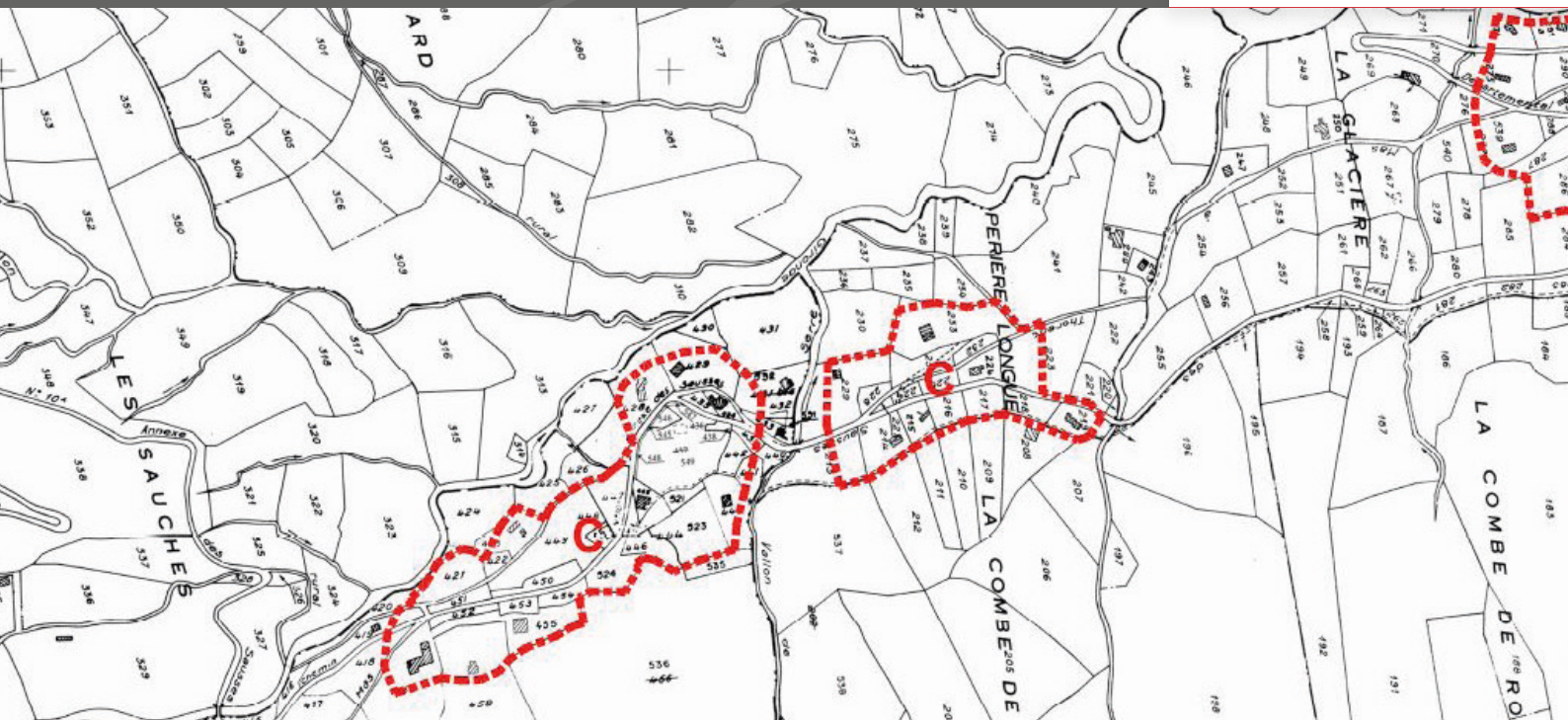
Chaque concepteur de PLU/PLUi devra analyser ces propositions au regard de son territoire afin de définir les meilleures règles possibles en compatibilité avec le SAR, le tableau ci-après n'est qu'une synthèse grossière des incompatibilités évidentes. En effet, **les prescriptions du SAR peuvent différer selon la nature des projets. Il convient donc de les consulter dans leur intégralité.**



Par ailleurs, il faut rappeler que la délimitation des zones à l'échelle cadastrale est à la charge du rédacteur du PLU/PLUi dans le respect du principe de compatibilité.

DESTINATION DU SOL (SAR)	ZONAGE PLU/PLUi INCOMPATIBLE			
	ZONE URBAINE (U)	ZONE A URBANISER (AU)	ZONE AGRICOLE (A)	ZONE NATURELLE (N)
Espaces naturels à haute valeur patrimoniale Espaces naturels de conservation durable				
Espaces forestiers de développement				
Espaces maritimes de conservation durable				
Espaces agricoles				
Espaces urbanisés Espaces d'activités économiques existants	Le classement logique est de la zone U mais sous réserve de justification tout autre zonage pourrait être envisagé. Il peut s'agir notamment de classer une zone urbanisée en zone naturelle pour des motifs liés à la présence d'un risque majeur.			
Espaces urbanisables Espaces d'activités économiques futurs	Pas d'incompatibilité. En effet, ces espaces sont des espaces qui peuvent être mobilisés pour l'urbanisation mais ils peuvent tout à fait être classés par le PLU/PLUi en zone agricole ou naturelle <i>Le SAR définit les espaces du territoire où il pourrait être envisagé un développement urbain (espaces urbanisables). Au regard des obligations de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain renforcées dans la loi ALUR et la loi Littoral, tous les espaces urbanisables du SAR n'ont pas forcément intérêt à être ouverts à l'urbanisation dans les documents de rangs inférieurs. Leur urbanisation dépend des besoins identifiés.</i>			
Espaces ruraux habités	Pas d'incompatibilité. Leur classement s'effectue au cas par cas en fonction des spécificités locales			

La compatibilité est à rechercher avant tout. Si toutefois le document d'urbanisme s'en écarte, à titre exceptionnel, le rapport de présentation devra exposer les motifs de non prise en compte des prescriptions du SAR (incohérence, erreur d'appréciation, évolution des données disponibles, enjeux très localisés non pris en compte à l'échelle du SAR). Dans le cas d'un site urbanisé, il conviendra notamment de justifier de l'antériorité de l'urbanisation du site au moment de l'élaboration du SAR et de la régularité des constructions édifiées.



↗ Extrait d'un zonage d'une carte communale

1

Qu'est ce qu'une carte communale ?

1 / Un document d'urbanisme régi par le Code de l'Urbanisme

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui permet de définir, à l'échelle communale, les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises (hormis quelques exceptions à cette inconstructibilité). La délimitation, par la carte communale, des secteurs constructibles et non constructibles vise à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte à la fois les besoins de tous les habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace). Le ou les documents graphiques qui définissent ces secteurs sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

La carte communale n'est pas un document d'urbanisme tenant lieu de PLU/PLUi, du fait de l'absence de règlement écrit. Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) qui réglementent l'usage des sols sur le territoire couvert par la carte.

La carte communale est régie par les articles L. 160-1 à L. 163-10 et R. 161-1 à R. 163-9 du Code de l'Urbanisme.

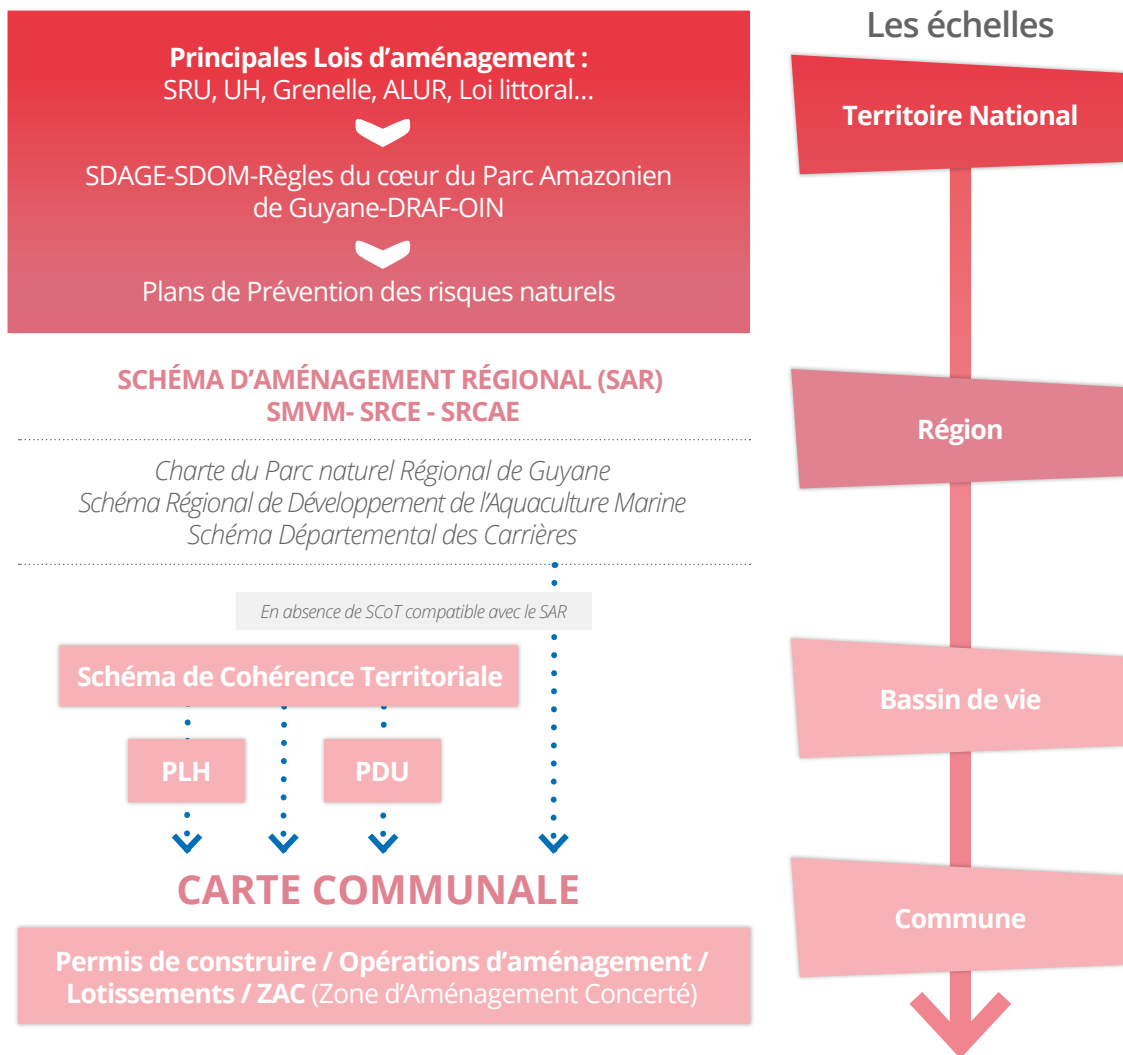




2 / Un document de planification communal encadré par des documents supra communaux : le SCoT et le SAR en particulier

Au titre des articles L131-1 et L131-7 du Code de l'Urbanisme, les cartes communales doivent être compatibles avec les SCoT, et en l'absence de SCoT, avec le SAR.

LIVRETS
D / E GUIDE



Si vous avez déjà une Carte Communale approuvée, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible avec le SAR dans un délai de trois ans à compter de son approbation (cf. article L131-3 du CU).

Rappel : Qu'est-ce que la compatibilité ?

A la différence de la conformité, la compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle. Il s'agit d'une obligation de non-contrariété (CE 10/01/1997 n°125534). Le document ne doit pas être contraire aux orientations ou principes fondamentaux et doit contribuer même partiellement à sa réalisation (Rép min n°419 du 5/09/2002).

Cela signifie que le document subordonné pourra comporter quelques différences, à condition que :

- elles ne soient pas importantes, par rapport au document de rang supérieur.
- elles ne constituent pas un obstacle possible à l'application de la norme supérieure.

Cette compatibilité avec un document de rang supérieur s'apprécie également au regard d'une analyse globale à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert et en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document de rang supérieur. Il s'agit de rechercher si le document d'urbanisme ne contrarie pas les objectifs qu'impose le document de rang supérieur, compte tenu des orientations de ce dernier et non pas de rechercher l'adéquation du document d'urbanisme avec chaque disposition ou objectif particulier du document supérieur (cf. jurisprudence CE du 18 décembre 2017, ROSO et autres, n° 395216).

2

Le SAR s'impose t-il directement à ma carte communale ?

La réponse à cette question est : **OUI DANS CERTAINS CAS, NON DANS D'AUTRES CAS.**
 Pour cela, je m'interroge sur le cas de figure dans lequel se situe ma commune et le territoire auquel j'appartiens.

SITUATION 1



Ma commune est couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) **approuvé** après le 08 juillet 2016, c'est-à-dire après la publication du SAR

Dans ce cas, l'ensemble des enjeux, orientations et objectifs ont été en principe retranscrits dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT intégrateur).

=

Ma carte communale n'a pas l'obligation d'être directement compatible du SAR. En revanche ma carte communale doit être compatible avec le SCoT

Je prends connaissance du chapitre suivant qui détaille la démarche à suivre dans la « **situation n°1** »

SITUATION 2



Ma commune est couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) **approuvé** avant le 08 juillet 2016, c'est-à-dire avant la publication du SAR

=

Mon projet de PLU/PLUi devra être directement compatible avec le SAR et avec les dispositions du SCoT qui ne sont pas incompatibles avec le SAR

Je prends connaissance du chapitre suivant qui détaille la démarche à suivre dans la « **situation n°2** »

SITUATION 3



Ma commune n'est pas couverte par un SCoT

=

Ma carte communale doit être directement compatible avec le SAR

Je prends connaissance du chapitre suivant qui détaille la démarche à suivre dans la « **situation n°3** »

SITUATION 4



Ma commune est couverte par un SCoT **en cours d'élaboration**

=

Ma carte communale doit être directement compatible avec le SAR

Je prends connaissance du chapitre suivant qui détaille la démarche à suivre dans la « **situation n°4** »



SITUATION 1

MA COMMUNE EST COUVERTE PAR UN SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCOT) COMPATIBLE AVEC LE SAR DE GUYANE.

Si ma commune est concernée par un SCoT compatible avec le SAR :

1

Je dois élaborer ma carte communale en compatibilité avec le SCoT uniquement, qui lui-même est compatible avec le SAR et les documents de normes supérieures.

Cela ne m'empêche pas de prendre connaissance du SAR et de ses orientations et objectifs.

► Pour cela je consulte les pièces écrites et graphiques du SCoT, notamment le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

► Je peux suivre les étapes définies dans le chapitre suivant « *Prendre en compte le SAR dans ma carte communale : les bons réflexes à avoir* ».

2

Lorsqu'ils existent, ma carte communale doit également être compatible avec les documents intercommunaux de politique sectorielle de rang inférieur au SCoT, notamment ceux qui précisent plus finement les objectifs pour mon territoire (cf. article L.131-4 du CU) :

- **Plan de Déplacements Urbains (PDU)** ;
- **Programme Local de l'Habitat (PLH)**.

► Pour cela je consulte les pièces écrites et graphiques de ces documents lorsqu'ils existent.

3

Je pense à respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) qui s'appliquent sur ma commune et notamment les Plans de Prévention des Risques (**PPR**).

► Je prends connaissance de la liste des SUP qui impactent mon territoire.

► Dans le cas où deux servitudes impactent les mêmes zones de mon territoire, c'est la règle la plus restrictive qui s'impose.

SITUATION 2

MA COMMUNE EST COUVERTE PAR UN SCoT APPROUVÉ AVANT LE SAR DE GUYANE

Si ma commune est concernée par un SCoT approuvé avant le SAR de 2016 :

1

Je dois élaborer ma carte communale en compatibilité avec le SAR de Guyane

- › Pour cela, je suis les étapes définies dans le chapitre suivant :
« Prendre en compte le SAR dans ma carte communale : les bons réflexes à avoir ».

2

Je dois également élaborer ma carte communale en compatibilité avec le SCoT

- › Pour cela, je consulte les pièces écrites et graphiques du SCoT, notamment le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

3

Lorsqu'ils existent, ma carte communale doit également être compatible avec les documents intercommunaux de politique sectorielle de rang inférieur au SCoT, notamment ceux qui précisent plus finement les objectifs pour mon territoire (cf. article L.131-4 du Code de l'Urbanisme) :

- Plan de Déplacements Urbains (PDU) ;
- Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

- › Pour cela, je consulte les pièces écrites et graphiques de ces documents lorsqu'ils existent.
- › Je m'assure que les objectifs de ces documents sont compatibles avec le SAR.

4

Je pense à respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) qui s'appliquent sur ma commune et notamment les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- › Je prends connaissance de la liste des SUP qui impactent mon territoire.
- › Dans le cas où deux servitudes impactent la même zone de mon territoire, c'est la règle la plus restrictive qui s'impose.

SITUATION 3

MA COMMUNE N'EST PAS COUVERTE PAR UN SCOT

Si ma commune n'est pas couverte par un SCoT :

1

Je dois élaborer ma carte communale en compatibilité avec le SAR de Guyane

- » Pour cela, je suis les étapes définies dans le chapitre suivant « Prendre en compte le SAR dans ma carte communale : les bons réflexes à avoir ».

2

Lorsqu'ils existent, ma carte communale doit également être compatible avec les documents intercommunaux de politique sectorielle de rang inférieur au SCoT, notamment ceux qui précisent plus finement les objectifs pour mon territoire (cf. article L.131-4 du Code de l'Urbanisme) :

- Plan de Déplacements Urbains (PDU) ;
- Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Dispositions particulières aux zones de Bruits.

- » Pour cela je consulte les pièces écrites et graphiques de ces documents lorsqu'ils existent.
- » Je m'assure que les objectifs de ces documents sont compatibles avec le SAR.

3

Je pense à respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) qui s'appliquent sur ma commune et notamment les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- » Je prends connaissance de la liste des SUP qui impactent mon territoire.
- » Dans le cas où deux servitudes impactent les mêmes zones de mon territoire, c'est la règle la plus restrictive qui s'impose.

Principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT :

Ce principe ne s'applique pas en Guyane puisque le territoire est doté d'un SAR approuvé ! En effet, le SAR tient lieu de SCoT sur ce principe d'urbanisation limitée (cf. article L142-4 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, les communes **ne sont pas soumises à la « règle d'urbanisation limitée »** qui empêche d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

SITUATION 4

MA COMMUNE EST COUVERTE PAR UN SCOT EN COURS D'ÉLABORATION

→ Si ma commune est concernée par un SCoT en cours d'élaboration :

1

Je dois élaborer ma carte communale en compatibilité avec le SAR de Guyane.

» Pour cela, je suis les étapes définies dans le chapitre suivant « Prendre en compte le SAR dans ma carte communale : les bons réflexes à avoir ».

Je n'ai pas d'obligation de prise en compte du SCoT en cours d'élaboration mais il est vivement recommandé de prendre en compte les travaux du SCoT en cours d'élaboration puisqu'une fois le SCoT approuvé ma carte communale devra être compatible avec ce dernier (délais de 1 à 3 ans de mise en compatibilité).

» Je consulte les travaux en cours du SCoT.

2

Lorsqu'ils existent, ma carte communale doit également être compatible avec les documents intercommunaux de politique sectorielle de rang inférieur au SCoT, notamment ceux qui précisent plus finement les objectifs pour mon territoire (cf. article L.131-4 du Code de l'Urbanisme) :

- Plan de Déplacements Urbains (PDU) ;
- Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Dispositions particulières aux zones de Bruits.

» Pour cela, je consulte les pièces écrites et graphiques de ces documents lorsqu'ils existent.

» Je m'assure que les objectifs de ces documents sont compatibles avec le SAR.

3

Je pense à respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) qui s'appliquent sur ma commune et notamment les Plans de Prévention des Risques (PPR).

» Je prends connaissance de la liste des SUP qui impactent mon territoire. Dans le cas où deux servitudes impactent la même zone de mon territoire, c'est la règle la plus restrictive qui s'impose.

Principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT :

Ce principe ne s'applique pas en Guyane puisque le territoire est doté d'un SAR approuvé ! En effet, le SAR tient lieu de SCoT sur ce principe d'urbanisation limitée (cf. article L142-4 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, les communes **ne sont pas soumises à la « règle d'urbanisation limitée »** qui empêche d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

3

Prendre en compte le SAR dans ma carte communale : les bons reflexes à avoir

Une carte communale ne contient pas d'équivalent au PADD d'un PLU/PLUi ou d'un SCoT. Toutefois, en identifiant les espaces susceptibles d'accueillir des constructions ou des activités, la carte communale traduit un acte d'aménagement du territoire. Cet acte affirme une volonté en termes de développement urbain et économique qui doit être jugé à l'aune des documents d'urbanisme de rang supérieur, SCoT (le cas échéant) et SAR. Il impose d'avoir une démarche proactive à chaque étape de l'élaboration ou de la révision d'une carte communale.

Trois étapes clefs sont nécessaires pour que ma carte communale soit compatible avec le SAR :

1

S'approprier les données et les objectifs du SAR (diagnostic)

2

Les retranscrire à l'échelle de son territoire (zonage)

3

Justifier de la compatibilité de ses choix (rapport de présentation)

Nota Bene :

- En présence d'un SCoT, la démarche suivante peut être appliquée concomitamment au SAR et au SCoT pour justifier d'une parfaite compatibilité.
- En l'absence de SCoT, la démarche suivante peut être appliquée uniquement au SAR. Au titre des articles L.4433-8 CGCT/ L.131-1 et L.131-7 CU, en l'absence de SCoT, les cartes communales doivent être directement compatibles avec le SAR.

ÉTAPE 1

EN PHASE DIAGNOSTIC, JE ME POSE LES QUESTIONS SUIVANTES

Pour rappel, le rapport de présentation d'une carte communale doit « analyser l'état initial de l'environnement et exposer les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique » (cf. article R161-2 du CU).

Pour cela, il est nécessaire d'identifier les enjeux de développement et de protection de l'environnement retenus sur mon territoire par le SAR.



De quel bassin de vie dépend ma commune ?

Pour cela, **je consulte le SAR**. Ma commune appartient à un des six bassins de vie suivants : Centre Littoral, Bas Maroni, Haut Maroni, Savanes, territoire de l'Est, ou le cœur de Guyane.

Je pourrai ainsi comprendre les objectifs et priorités de développement sur mon bassin de vie en prenant connaissance de la partie 2, chapitre 3 du SAR. Je pourrais notamment **connaître, les objectifs de production de logements de mon territoire (page 184)**.

Ces objectifs ont été définis au regard du scénario de croissance démographique retenu pour les différents territoires lors de l'élaboration du SAR en 2016. Chaque commune doit adapter ces objectifs au regard des dynamiques de croissance démographique récentes et de sa capacité de développement. De même, les communes couvertes par un PLH doivent s'y référer afin d'avoir une traduction adaptée au niveau local.

Après avoir pris connaissance de ces éléments je consulte la carte de destination générale des sols de ma commune. Cela me permet de connaître :

- la destination des parties du territoire définies dans ma commune ;
- les projets d'équipements et d'infrastructures qui concernent ma commune.

Je consulte ensuite les pages 224 à 260 du SAR (orientations et règles du SAR) qui me permettront de prendre connaissance des grandes lignes de développement qui concerne mon bassin de vie.

Dois-je tenir compte des dispositions de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SAR ?

Le rapport de présentation de ma carte communale doit contenir un état initial de l'environnement. Celui-ci doit donc définir la trame verte et bleue de ma commune. Même si aucune prescription réglementaire spécifique ne pourra être introduite dans la carte communale, cette connaissance de l'environnement me permettra de mieux définir puis justifier les limites de mes zones constructibles.

Pour cela, je consulte la carte des « objectifs de préservation ou de remise en état des continuités écologiques » qui se trouve dans la partie 3, chapitre 3 « la trame verte et bleue régionale ».

Après avoir pris connaissance des éléments de la TVB présents sur mon territoire, **je consulte les pages 285 à 288 et les pages 291 à 293 du SAR**. Cela me permettra de **connaître les objectifs de préservation de ces espaces au regard des enjeux de croissance démographique que le diagnostic de ma carte communale aura fait ressortir**.

En effet, le SAR étant réalisé à l'échelle régionale, le diagnostic de ma carte communale devra préciser cette TVB à une échelle plus adaptée.



PAGE
176



PAGE
174



PAGES
224>260



PAGES
284 ET
260>283



FICHE
E1



Dois-je tenir compte des dispositions de la Loi Littoral et du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) ?

Si je suis une commune littorale, je suis concernée par l'application de la Loi Littoral et pour certaines communes, par le SMVM du SAR. Pour cela je consulte :

- la carte « SAR 2016 07 06 - SMVM » du SAR approuvé.
- les pages 295 à 297 du SAR qui précisent le périmètre du SMVM.

Les pages 298 à 309 du SAR me permettront de connaître les orientations et règles du SMVM à applicables à mon territoire.

La carte communale ayant des possibilités réglementaires moindre que celles d'un PLU/PLUi, je ne peux pas intégrer toutes les dispositions. Je dois néanmoins identifier celles ayant potentiellement un impact.

Afin de faciliter mon travail ultérieur de traduction réglementaire, je peux synthétiser sous la forme d'un chapitre spécifique dans le diagnostic l'ensemble des orientations, objectifs et prescriptions du SAR qui s'appliquent à ma commune. Cette synthèse servira de mémo pour ne rien oublier lors des phases suivantes, et facilitera également les échanges avec les personnes publiques associées.



ÉTAPE 2

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE : LA CARTE DE ZONAGE

Le ou les documents graphiques de la carte communale définissent :

- au titre de l'article R161-4 du CU : « les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées » ;
- au titre de l'article R161-5 du CU, les secteurs : « réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».

Les possibilités de traductions réglementaires sont donc limitées dans une carte communale, puisque je ne peux identifier que des espaces constructibles à vocation mixte (dans le respect du RNU) ou des espaces dédiés à l'activité.



DESTINATION DU SOL (SAR)	ZONAGE CARTE COMMUNALE		
	ZONE CONSTRUCTIBLE «MIXTE»	ZONE CONSTRUCTIBLE A DESTINATION D'ACTIVITE	ZONE NON CONSTRUCTIBLE
Espaces naturels à haute valeur patrimoniale Espaces naturels de conservation durable			
Espaces forestiers de développement			
Espaces maritimes de conservation durable			
Espaces agricoles			
Espaces urbanisés Espaces d'activités économiques existants Espaces urbanisables Espaces d'activités économiques futurs	Le classement logique est de la zone constructible. Sous réserve de justification, tout autre zonage pourrait être envisagé. Il peut s'agir notamment de classer un espace urbanisable du SAR en zone non constructible pour des motifs liés à la présence d'un risque majeur. Cependant, tous les espaces urbanisables du SAR n'ont pas forcément intérêt à être ouverts à l'urbanisation dans les documents de rangs inférieurs. Leur urbanisation dépend des besoins identifiés.		
Espaces ruraux habités	Leur classement s'effectue au cas par cas en fonction des spécificités locales.		



Attention, le tableau ci-après n'est qu'une synthèse grossière des incompatibilités évidentes et ne prend pas en compte les exceptions. cf. SAR 224-249

Pour l'application du SRCE et la traduction de la trame verte et bleue, je veille à ce que les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité soient classés en zone non constructible.



LIVRET
D

GUIDE

LIVRET D
ET FICHE
E5

GUIDE

FICHE
E4

GUIDE

FICHE
D6

GUIDE

Quelles destinations du SAR peuvent être classées en zone constructible « mixte » ?

Les espaces urbanisés et urbanisables du SAR peuvent être classés en zone constructible « mixtes ». Certains espaces ruraux habités peuvent également être classés en zone constructible dès lors qu'il est envisagé de viabiliser la zone.

Quelles destinations du SAR peuvent être classées en zone constructible à vocation d'activité ?

Les espaces d'activités existants et futurs peuvent être classés en zone constructible à vocation d'activité.

Peuvent également être classés en zone constructible à vocation d'activité les espaces d'activités autorisés sous conditions dans les zones agricoles et naturelles comme les carrières ou les mines notamment.

Si le SAR identifie sur ma commune des équipements à réaliser (cf. carte de destination générale de mon territoire), je m'assure que le zonage que je propose, ou à défaut l'application du RNU, permet leur mise en œuvre.

Si ce n'est pas le cas il faudra que je justifie pourquoi ils n'ont pas été retenus dans la carte communale au regard des enjeux et dynamiques de mon territoire.

Comment définir les limites de mes zones ?

- Je tiens compte de l'occupation réelle du sol et de mes prévisions de développement.
- Je n'oublie pas que le SAR, s'appliquant sur une période plus longue que celle d'une carte communale, prévoit des espaces d'urbanisation importants. Ma carte communale ne doit pas systématiquement ouvrir toutes ces zones à la construction. Le classement de mes zones constructibles doit en effet permettre de répondre aux objectifs de croissance démographique que je me suis fixé sur la période d'application estimée de ma carte communale.
- Je pense à tenir compte de mes analyses sur la trame verte et bleue en phase diagnostic ainsi que de l'application du SMVM et de la Loi Littoral, si je suis une commune littorale.



ÉTAPE 3

JE COMPLÈTE MON RAPPORT DE PRÉSENTATION, JE JUSTIFIE MON PROJET

Au titre de l'article R161-2, le rapport de présentation :

- explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations ;
- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Au regard de ces éléments, le rapport de présentation, et éventuellement l'évaluation environnementale (art. R161-3) doivent justifier de la compatibilité de la carte communale avec le SAR !

Après avoir défini ma carte de zonage, je complète mon rapport de présentation en justifiant mon projet et sa compatibilité avec le SAR.

Je justifie les choix retenus pour établir mes prévisions de développement (économique et démographique) au regard des enjeux issus du diagnostic.

Le rapport de présentation doit permettre de répondre aux questions suivantes : à quels enjeux du territoire mon orientation/projet répond ? - Quel est son objectif ?

Je justifie la délimitation des zones en fonction des enjeux et objectifs de ma commune.

Le rapport de présentation doit permettre de répondre à la question suivante : pourquoi le zonage a été réalisé de cette façon ? (notamment sur les questions environnementales (TVB), de risques...)

Je justifie la compatibilité de ma Carte Communale avec les orientations et règles du SAR

Le rapport de présentation doit permettre d'expliquer en quoi la carte de zonage est compatible avec les orientations et règles du SAR. Pour cela, je reprends les orientations, objectifs et prescriptions identifiés dans le cadre de mon diagnostic et j'apporte des réponses spécifiques (ou communes si plus pertinentes) à chacun d'eux.

La compatibilité est à rechercher avant tout. Si toutefois le document d'urbanisme s'en écarte, à titre exceptionnel, le rapport de présentation devra exposer les motifs de non prise en compte des prescriptions du SAR (incohérence, erreur d'appréciation, évolution des données disponibles, enjeux très localisés non pris en compte à l'échelle du SAR). Dans le cas d'un site urbanisé, il conviendra notamment de justifier de l'antériorité de l'urbanisation du site au moment de l'élaboration du SAR et de la régularité des constructions édifiées.

Par exemple, si le SAR identifie une zone en espace agricole alors que cette zone est urbanisée sur mon territoire, je peux justifier le classement en zone constructible en montrant la preuve de cette urbanisation (cadastre à jour, photographie aérienne, légalité des constructions, etc.).

