

LIURET D

CARTE DES SOLS

J'UTILISE LA CARTE
DE DESTINATION DES SOLS POUR
ÉLABORER, MODIFIER MON PLU/PLUI

GUIDE D'APPLICATION DU

SAR Schéma d'Aménagement
Régional
de Guyane



LIURET D

CARTE DES SOLS

J'UTILISE LA CARTE
DE DESTINATION DES SOLS POUR
ÉLABORER, MODIFIER MON PLU/PLUI

SOMMAIRE

FICHE D1		Les espaces naturels et maritimes (ENHVP, ENCD et EMCD)	p93
FICHE D2		Les espaces forestiers de développement	p105
FICHE D3		Les espaces agricoles	p109
FICHE D4		Les espaces ruraux habités	p123
FICHE D5		Les espaces urbanisés et urbanisables & les espaces d'activités économiques existants et futurs	p129
FICHE D6		Transcription de la carte de destination des sols	p147

Préambule

Ce livret permet de comprendre et de retranscrire la carte de destination du SAR dans son projet de PLU/PLUi. Pour la réalisation des autres documents d'urbanisme il convient de se référer aux fiches du livret B. Le guide propose un certain nombre d'outils permettant de retranscrire les objectifs et orientations du SAR, Il n'impose pas ces outils. La liste des outils proposés n'est pas exhaustive.

Parmi les outils proposés, il convient de rappeler que l'usage de certains outils dans les PLU et PLUi doit rester limité, en particulier le recours aux Secteurs de Taille et d'Accueil Limités (STECAL).



1 Rappel du SAR

1 / Les espaces naturels à haute valeur patrimoniale (ENHVP)

Sont identifiés dans le SAR comme « espaces naturels à haute valeur patrimoniale » les espaces à vocation naturelle répartis au sein du territoire de la Guyane qui font l'objet de protections réglementaires particulières, les Espaces Naturels Remarquables du Littoral (ENRL) ou les ZNIEFF de type I lorsqu'elles ne sont déjà incluses dans un périmètre de protection.

Ces espaces regroupent : le cœur du Parc Amazonien de Guyane, les Réserves Naturelles Nationales, les Réserves Naturelles Régionales, les Réserves Biologiques Intégrales, les Arrêtés Préfectoraux de Protection du Biotope, les sites naturels classés et les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 1.

Le régime de protection et d'utilisation de ces espaces est, pour l'essentiel, défini par les dispositions législatives et réglementaires particulières à chaque catégorie ainsi que, pour certains, par l'acte de classement. Sur ces espaces, le SAR a donc un rôle subsidiaire complémentaire de protection.



Le SAR doit donc être respecté en complément des réglementations particulières de ces différents espaces qui sont :

- les règles générales de protection applicables aux parcs nationaux de Guyane (cf. articles L331-4 et suivants du Code de l'Environnement, les dispositions particulières aux départements d'outre-mer et au parc amazonien en Guyane sont précisés dans l'article L331-15) ;
- les règles générales de protection applicables aux réserves naturelles nationales de Guyane (cf. articles L332-9 et suivants du Code de l'Environnement) ;
- les règles générales de protection applicables à la réserve naturelle régionale du Trésor (délibération du 12 février 2010)
- les décrets de créations qui apportent des prescriptions spécifiques aux réserves ;
- les arrêtés préfectoraux de protection de biotope ;
- la réglementation liée aux sites classés.

Ces prescriptions ne sont complémentaires aux réglementations que dans la mesure où ces dernières sont plus ou moins contraignantes. Cela est le cas :

- pour les ZNIEFF qui sont des inventaires écologiques élaborés par les services déconcentrés de l'Etat pour lesquelles le SAR fixe les règles applicables en fonction de la destination des sols.
- lorsque les dispositions législatives et réglementaires générales relatives à certains de ces espaces naturels à haute valeur patrimoniale permettent d'y envisager des travaux, aménagements, installations et équipements, notamment destinés à leur valorisation touristique : **le SAR précise, s'il y a lieu et selon le cas, les finalités desdits aménagements et les prescriptions spécifiques qui s'y appliquent.**

Dans cet objectif, le SAR prescrit, en complément des réglementations particulières de ces différents espaces, le maintien de la vocation naturelle de l'ensemble des espaces naturels à haute valeur patrimoniale.

Concernant les espaces naturels remarquables du littoral, le SAR précise qu'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'identifiés le SAR.* »

Le SAR définit des prescriptions particulières aux zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (znief) de type 1 en y précisant les règles autorisées.

Par ailleurs, en pages 230 et 231 du SAR ce dernier définit :

- des préconisations pour les espaces naturels à haute valeur patrimoniale
- des préconisations relatives au cœur du parc amazonien de Guyane.

2 / Les espaces naturels de conservation durable (ENCD)

Les espaces naturels de conservation durable regroupent de vastes parties du territoire de la Guyane qui possèdent un caractère remarquable, sans faire l'objet de protections réglementaires, ou participent à cette « nature ordinaire ».

Sur ces espaces, le SAR définit les règles avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles. Il énumère notamment, les autorisations admises sur ces espaces.

Le SAR vise à préserver les espaces naturels de conservation durable qui apportent de multiples services écologiques, notamment pour la protection des ressources en eau ou la prévention des risques.

Dans cet objectif, le SAR prescrit le maintien de la vocation naturelle de ces espaces.

Dans les espaces naturels de conservation durable situés dans le Parc Naturel Régional peuvent être autorisés, outre les autorisations définies dans le SAR, celles de la charte du Parc Naturel Régional de Guyane dans les conditions fixées par celle-ci (L4433-9 du CGCT).

Le SAR définit des prescriptions particulières aux zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 en y précisant ce qui peut être autorisé.

Par ailleurs, en page 234 du SAR ce dernier définit :

- des préconisations générales relatives aux espaces naturels de conservation durable ;
- des préconisations particulières à l'activité minière ;
- des préconisations particulières aux savanes.



SAR

PAGE
233

SAR

PAGE
232

SAR

PAGE
234





3 / Les espaces maritimes de conservation durable (EMCD)

Sont identifiés dans le SAR comme « espaces maritimes de conservation durable » les espaces maritimes qui relèvent d'enjeux patrimoniaux.

Le SAR/SMVM identifie les espaces maritimes de conservation durable afin de soutenir les politiques spécifiques qui devraient être mises en place dans le cadre d'une gestion intégrée des zones côtières.

Dans cet objectif, le SAR prescrit la limitation des impacts des aménagements et des activités réalisées dans les espaces maritimes de conservation durable.

Par ailleurs, en page 301 du SAR ce dernier définit des préconisations particulières aux espaces maritimes de conservation durable.

PAGE
301



FICHE
E3



Les EMCD sont étroitement liés à la mise en œuvre du volet Schéma de Mise en Valeur de la Mer du SAR.



2

La méthode pour y arriver



Le maintien de la vocation naturelle de ces espaces dans les documents d'urbanisme se met en place tout au long de l'élaboration du document, de la phase diagnostic - où sont définis les enjeux du territoire - à la phase réglementaire, en passant par la définition du projet de territoire (PADD).

► EN PHASE DIAGNOSTIC

La phase diagnostic des documents d'urbanisme est essentielle pour définir un projet de territoire qui maintienne la vocation des espaces naturels puisqu'elle permet de les identifier précisément à l'échelle locale, de les caractériser ainsi que de rappeler les réglementations particulières qui leurs sont liées et qui devront être respectées dans le PLU/PLUi.

Le diagnostic doit donc répertorier chaque espace naturel concerné (parc, réserve, ZNIEFF, espaces remarquables du littoral, etc.), réaliser des études complémentaires si cela est nécessaire, afin d'identifier les enjeux à l'échelle locale.

La définition et la caractérisation des différents espaces naturels sont de plus étroitement liées à la définition de la trame verte et bleue.

► EN PHASE PROJET (PADD)

Au regard des enjeux issus du diagnostic, le projet de territoire doit définir :

- les objectifs à atteindre pour permettre le maintien de la vocation naturelle de ces différents espaces
- un projet urbain économe en foncier qui préserve les terres naturelles :

Par exemple, un projet est économe en foncier s'il :

- » *est adapté et calibré aux enjeux et besoins du territoire. La phase diagnostic qui identifie les atouts, points faibles, opportunités, menaces du territoire est essentielle pour définir un projet adapté au mieux aux besoins du territoire ;*
- » *visé à mobiliser en premier lieu l'enveloppe urbanisée existante pour le développement urbain. Cela signifie limiter les extensions urbaines en ouvrant à l'urbanisation des zones agricoles, naturelles ou forestières seulement si cela est nécessaire au territoire ;*
- » *visé à optimiser le développement urbain et le tissu urbanisé existant en valorisant la densification urbaine, en cohérence avec les spécificités et sensibilités du territoire.*

► TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Il revient aux collectivités compétentes de définir un règlement (écrit et graphique) adapté à leur territoire afin de limiter les impacts sur leurs différents espaces naturels dans leur PLU/PLUi. Cette réglementation doit être définie en lien avec les orientations et objectifs retenus dans le PADD.



Les espaces naturels à haute valeur patrimoniale disposent de limites bien définies. Ces limites ne sont donc pas à réinterroger, mais peuvent être élargies en raison d'enjeux à l'échelle locale.

La carte de destination des sols du SAR étant réalisée à l'échelle régionale, il revient aux collectivités compétentes d'identifier à une échelle plus fine les espaces naturels de conservation durable de son territoire, sans dénaturer les principes retenus par le SAR.

Les espaces maritimes de conservation durable étant précisément définis (liste exhaustive de périmètres), il convient d'en tenir compte de manière fine dans les documents d'urbanisme.



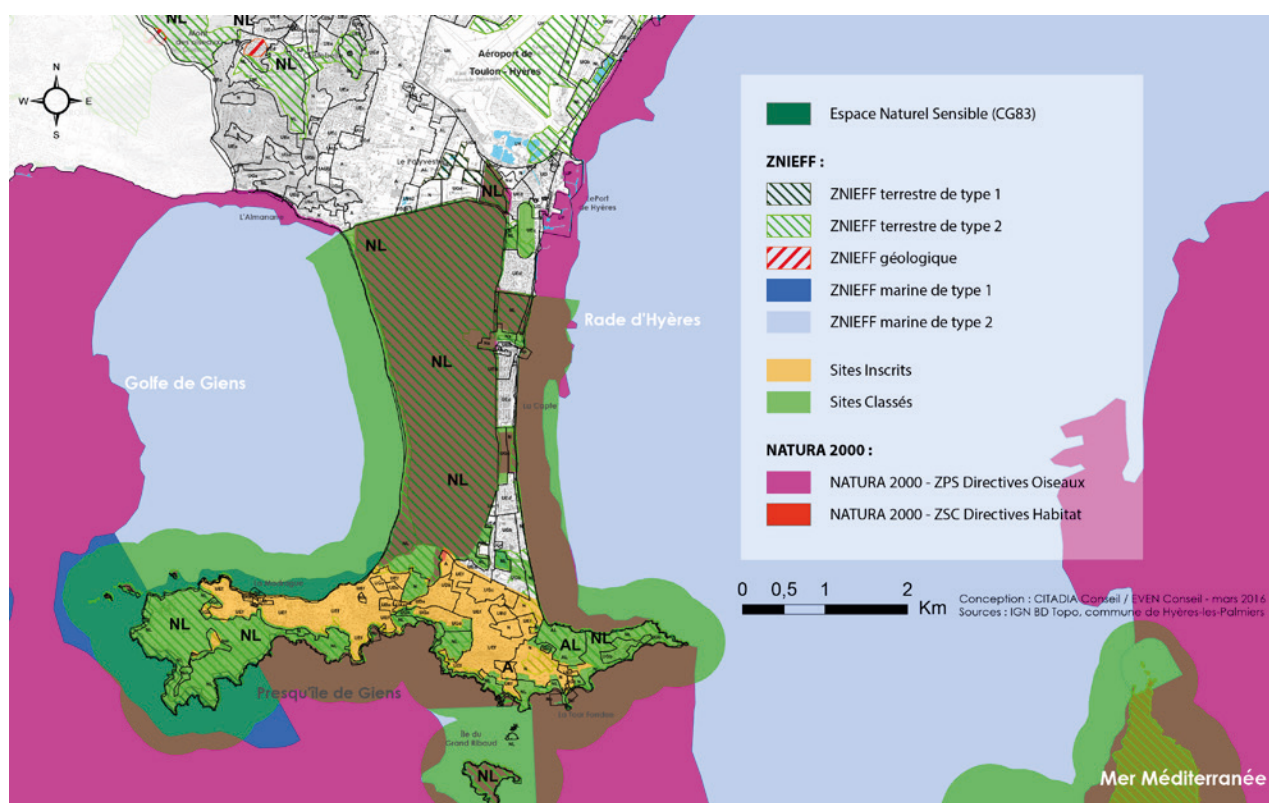
» RAPPORT DE PRÉSENTATION (JUSTIFICATIONS)

Le rapport de présentation vise à justifier le projet de territoire au regard des enjeux issus du diagnostic et des documents de rang supérieur.

Le rapport de présentation doit notamment justifier :

- la création des zones (N, N indicées, STECAL, etc.) au regard de l'existant et du projet, pourquoi le trait de zonage a été défini ainsi, pourquoi a-t-il évolué ou pas ? Quels sont les objectifs visés par les règles définies ?
- que les zones définies dans le règlement écrit et graphique sont cohérentes avec l'objectif de préservation/maintien/protection des espaces naturels retenu dans le PADD ;
- pourquoi le zonage (s'il y a lieu) et le règlement ont été définis ainsi, et notamment comment la délimitation des zones et leur réglementation associée est compatible avec les dispositions du SAR et permettent la mise en œuvre de ses orientations.
- la manière dont la consommation d'espace a été maîtrisée.

Exemple de carte de superposition entre le zonage du PLU d'Hyères-les-Palmiers et les espaces de sensibilités écologiques. Ce type de superposition permet d'identifier facilement les espaces n'ayant pas été classés en zone N ou dans une zone N spécifique et devant faire l'objet d'une justification.



≈ Extrait du PLU de Hyères-les-Palmiers

🏠 *Extrait du PLU approuvé de Remire-Montjoly*



3

Quelles transcriptions réglementaires possibles dans les PLU / PLUi ?

1 / Les règles relatives aux Espaces Naturels à Haute Valeur Patrimoniale (ENHVP)

Dans ces espaces, le règlement d'urbanisme ne pourra pas autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

DANS LE CADRE GÉNÉRAL DES ENHVP, LES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES ADMISES SONT :

Les ENHVP doivent faire l'objet d'un classement en zone naturelle N^{indiquée} dont les possibilités d'aménagement sont restrictives (par exemple Np, pour protégé) dans laquelle seuls peuvent être autorisés, de façon à prévenir et minimiser leur impact écologique et paysager, notamment dans leur localisation et leur aspect, comme définit par le SAR :

- les équipements relatifs à la signalisation et l'information permettant une sensibilisation du public ;
- les équipements et aménagement liés à la gestion de ces espaces ;
- les points d'accueil et les lieux de rencontre et d'échanges essentiels à l'éducation à l'environnement, tout en permettant un développement du tourisme de nature ;
- les installations et constructions à but scientifique ou d'observation ;
- les chemins de randonnées ou les sentiers de découverte et d'interprétation ;
- les hébergements de type carbet et écolodges à faibles impacts environnementaux ;

Ces aménagements peuvent être intégralement autorisés dans la zone N ou devront se traduire par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), en particulier les écolodges. Attention, le recours aux STECAL doit rester limité (en nombre et en surface). Leur utilisation doit s'envisager dans un souci constant de compatibilité avec le SAR et la Loi littoral.

LES ENHVP INCLUENT ÉGALEMENT DES SOUS-ESPACES, DANS LESQUELS LA RÉGLEMENTATION EST PLUS SPÉCIFIQUE. LES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES ADMISES DANS CE CADRE SONT :

» POUR LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES DU LITTORAL (ENRL)

Les Espaces Naturels Remarquables du Littoral font l'objet de fiches descriptives qui justifient leur classement et sont annexées au SAR. Ces ENRL doivent être classés obligatoirement dans une zone où seuls peuvent être autorisés les aménagements prévus par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone peut par exemple être nommée NL pour zone Naturelle du Littoral, et le règlement de cette zone devra autoriser seulement ce que l'article R121-5 du CU permet.

Ces ENRL sont à retranscrire à minima strictement dans les PLU/PLUi et à conserver. Ils peuvent faire l'objet de compléments à l'échelle locale.

» POUR LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE 1

Outre les dispositions générales applicables aux ENHVP, les possibilités suivantes sont permises :

- extension de l'urbanisation sous réserve que la zone soit située en continuité d'espaces urbanisés, urbanisables, économiques existants et futurs du SAR et de réaliser les études écologiques nécessaires. Un classement en zone U ou AU peut dans ce cas être envisagé. Ce classement ne doit par ailleurs pas contrevenir à l'application de la loi Littoral.
- ouvertures ou extensions de carrières dans les zones de ressources potentielles définies par le Schéma des carrières (SDC) de la Guyane mais nécessitant des études environnementales. Un classement en STECAL doit être envisagé.

► POUR LES ESPACES DE PROTECTION FORTE AYANT UN ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

SPÉCIFIQUE (Réserves naturelles nationales, réserves naturelles régionales, réserves biologiques intégrales, sites concernés par des arrêtés préfectoraux de protection du biotope, sites naturels classés et la zone de Coeur de Parc)

Leur classement doit être proche de celui des **ENRL** mais doit tenir compte des règles spécifiques déterminées dans leurs arrêtés spécifiques (autorisant par exemple les constructions destinées à la gestion animation et découverte...).

Des **STECAL** peuvent être envisagés afin de circonscrire localement des équipements ou aménagements, sous couvert de justification du moindre impact. Certains aménagements peuvent être généralisés dans toute la zone.

Concernant le Parc Amazonien, le SAR précise que les dispositions de la charte qui traitent de la protection du milieu naturel limitent les travaux et activités qui peuvent y être autorisés et instituent des dérogations aux règles générales au bénéfice de certaines communautés d'habitants et des résidents du parc. Ces dispositions ne nécessitent pas d'être complétées par le SAR.

Il convient donc de s'assurer que le zonage naturel proposé limite les constructions et aménagements à ceux prévus dans la charte du parc, en particulier en présence de communautés.

2 / Les règles relatives aux Espaces Naturels de Conservation Durable (ENCD)

DANS LE CADRE GÉNÉRAL DES **ENCD**, LES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES ADMISES SONT :

Les **ENCD** doivent être retranscrits dans les **PLU/PLUi** par un classement en **zone naturelle** afin de veiller au maintien de leur vocation naturelle. Les exploitations agricoles et l'urbanisation (en règle générale) y sont donc interdites.

Un classement en zone **N_{indicée}** ou en **STECAL** est possible s'il s'agit en plus d'intégrer certaines dispositions spécifiquement prévues par le SAR, dans le respect des conditions précisées :

- la création des équipements et services permettant de répondre aux besoins de base de la population ;
- les travaux et aménagements nécessaires à la réduction de l'impact paysager des activités humaines ;
- les installations, ouvrages, travaux ou activités liés à une production et à une gestion durables de bois d'œuvre et d'industrie, dans les **ENCD** non soumis à un régime de protection ou de conservation écologique et paysagère particulier ;
- la construction de carbets, de gîtes ruraux, d'hébergements ou de restauration, de « maisons de la nature » ou écomusées ainsi que des projets intégrés à l'environnement de type parcs animaliers, pour le développement d'activités écotouristiques ;
- les équipements de production et de transport d'énergie (biomasse, solaire, géothermique), lorsque cette localisation répond à des nécessités inhérentes aux dits équipements et en cohérence avec le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ;
- les ouvertures ou les extensions de carrières situées dans les zones de ressources potentielles à prendre en compte définies par le Schéma des carrières de la Guyane. Ces ouvertures doivent être justifiées par la spécificité des matériaux et l'intérêt de l'exploitation par rapport aux solutions alternatives, en tenant compte des caractéristiques écologiques et paysagères du site et à condition de maîtriser les impacts ;
- la réalisation d'infrastructures de transport et d'installations nécessaires à la sécurité civile, à condition de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental supportable pour la collectivité ;
- l'amélioration des dessertes aériennes et fluviales, ainsi que des dessertes routières locales nécessaires au désenclavement du territoire ;
- les installations, ouvrages, travaux dont la vocation scientifique particulière justifie l'implantation dans ces espaces peuvent y être réalisés ;
- les constructions et aménagements nécessaires pour la signalisation et la mise en valeur des espaces naturels tels que des aménagements légers permettant de canaliser la fréquentation et de favoriser l'observation des biotopes, tels que chemins et stationnements, des pontons et cales d'eau.

De manière exceptionnelle, les ENCD peuvent faire l'objet d'un classement en zone agricole indicée uniquement lorsqu'il s'agit de favoriser la pratique de l'agriculture vivrière réalisée par les populations rurales (notamment de l'intérieur et des fleuves), en relation avec l'organisation des villages. Il revient au PLU/PLUi d'interdire la constructibilité dans ces espaces et de définir et justifier leurs limites de telle manière à ce que celles-ci soient restreintes à quelques kilomètres des villages existants et ne favorise pas le mitage du territoire et l'ouverture de voies de desserte dans la forêt.

LES ENCD INCLUENT ÉGALEMENT DES SOUS-ESPACES, DANS LESQUELS LA RÉGLEMENTATION EST PLUS SPÉCIFIQUE. LES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES ADMISES DANS CE CADRE SONT :

» POUR LE PARC NATUREL RÉGIONAL DE GUYANE

Dans les ENCD situés dans le PNR de Guyane, les dispositions applicables sont celles permises par le SAR, ainsi que celles du parc qui ne seraient pas incompatibles avec le SAR.

Ces dispositions doivent se traduire à travers un classement en zone naturelle **N_{indicée}** précisant ces dispositions ou par des STECAL.

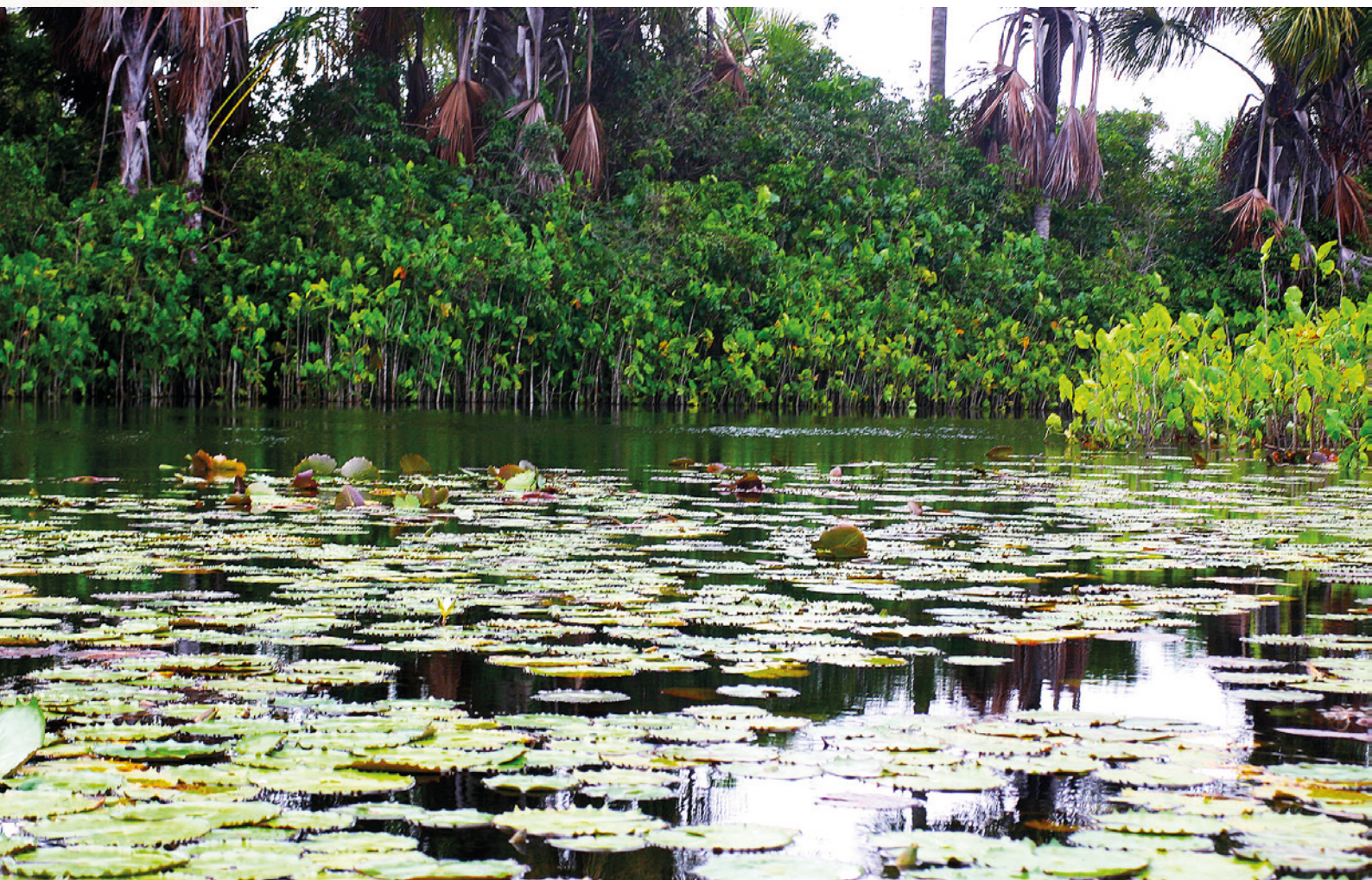
» POUR LES SITES NATURELS INSCRITS

Les dispositions applicables sont celles permises par les arrêtés des sites inscrits dès lors qu'elles sont également permises par le SAR et traductibles à travers une zone **N_{indicée}** ou sous forme de STECAL. Dans tous les cas, les mesures les plus coercitives s'appliquent.

La réglementation des sites inscrits intervient en parallèle du PLU/PLUi au stade de l'instruction du permis.

» POUR LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE 2

Outre les dispositions générales applicables aux ENCD (classement en zone Naturelle), une extension de l'urbanisation en continuité est possible mais nécessitera des études environnementales. Un classement en zone U ou AU peut dans ce cas être envisagé.



3 / Les règles relatives aux Espaces Maritimes de Conservation Durable (EMCD)

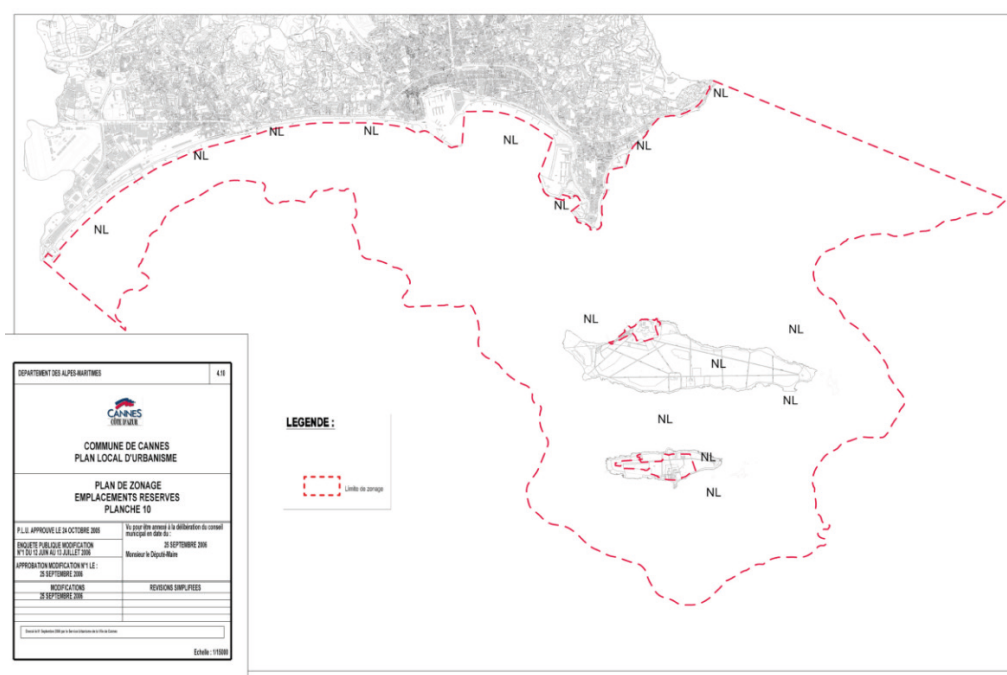
» CLASSEMENT IDENTIQUE À CELUI DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES DU LITTORAL (ENRL) DANS LES ZONES DE SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES (RNN, ZNIEFF, ESPACES MARITIMES DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL, RAMSAR...)

Rappel : La jurisprudence du Conseil d'Etat (CE ass.30 mars 1973 n°17528) est venue préciser, d'une part, que le territoire des communes littorales se prolonge en mer, jusqu'à la limite extérieure de la mer territoriale (fixée à 12 milles marins à partir des côtes) et, d'autre part, que les opérations d'aménagement du domaine public maritime devaient être compatibles avec les dispositions du plan d'urbanisme en vigueur.

Les espaces constitutifs des EMCD de type RNN, ZNIEFF, espaces du conservatoire du Littoral, RAMSAR, correspondent à des espaces maritimes sensibles d'un point de vue écologique. Etant situés sur le littoral, ils doivent être considérés comme des espaces remarquables.

Leur classement doit donc être identique à celui des Espaces Naturels Remarquables du Littoral (ENRL), mais ils ne peuvent s'étendre au-delà des 12 milles marins.

Il n'est pas obligatoire de formaliser ce classement sur le plan de zonage. Il peut simplement être précisé dans le règlement que dans ces espaces s'appliquent les dispositions de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme.



◊ Exemple de formalisation de ce classement sur un plan de zonage (extrait de zonage du PLU de 2005 de la commune de Cannes : zone Naturelle du Littoral (NL) en mer soumise aux dispositions de l'article R121-5 du CU)

Exemple de réglementation de ce classement sans zonage (extrait du règlement du PLU de la commune de Hyères) :

« Le Domaine Public Maritime rattaché à la commune de Hyères-les-Palmiers n'est pas délimité dans le présent PLU/PLUi. Par défaut, ce sont les règles de la zone N qui s'appliquent. »



» CLASSEMENT EN ZONE NATURELLE « CLASSIQUE » EN L'ABSENCE DE SENSIBILITÉ ÉCOLOGIQUE

Pour les deux secteurs à enjeux de surexploitation de la ressource identifiés en EMCD, qui ne sont pas des zones de sensibilités écologiques, un classement en zone N est permis. Des **STECAL** peuvent être envisagés si des besoins en équipements sont nécessaires.

Là encore, il n'est pas obligatoire de formaliser ce classement sur le plan de zonage. Il peut simplement être précisé dans le règlement que ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme.



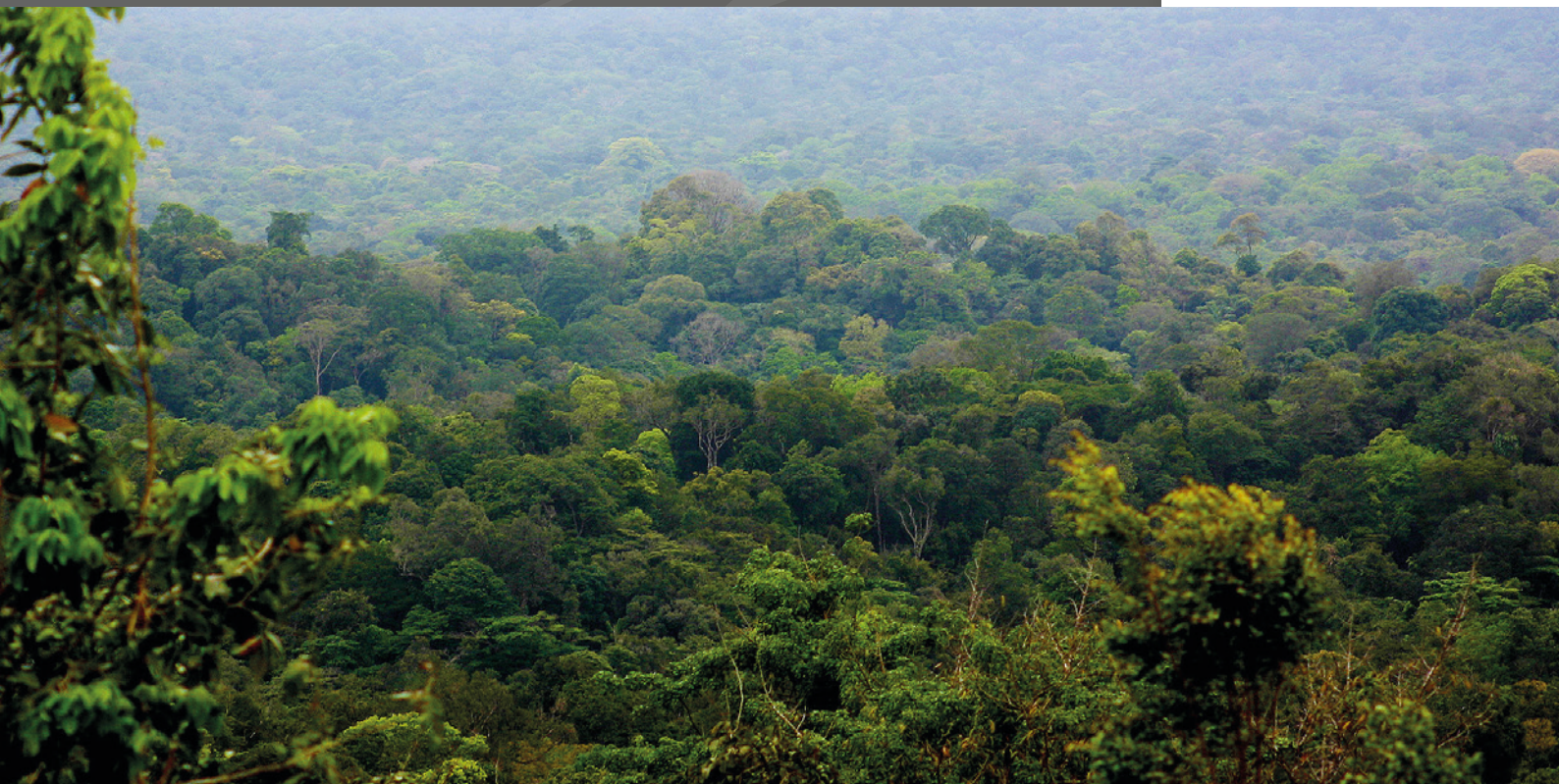
Le PLU/PLUi n'a pas l'obligation de comporter autant de secteurs N indicés qu'il existe de types de ENVHP/ENCD/EMCD sur le territoire communal ou intercommunal. Des regroupements peuvent être opérés afin de définir un ensemble de secteurs N présentant des niveaux de protection différenciés regroupant plusieurs types de ENVHP/ENCD/EMCD... Le rapport de présentation doit dans ce cas préciser quels sont les différents niveaux de protection mis en place et comment ces protections permettent de répondre aux prescriptions de chaque type d'ENVHP notamment.

Exemple des typologies de zones possibles pour les espaces naturels issu du PLU de Hyères-les-Palmiers

La zone N comprend :

- **Un secteur NL** relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral (R121-5 du Code de l'Urbanisme) qui couvre et protège une très large partie des zones naturelles de la Commune. Ont notamment été pris en compte dans ces espaces les grands ensembles naturels non anthropisés concernés par des sensibilités environnementales : ZNIEFF, Natura 2000, zones humides...
- **Un secteur Npr**, correspondant aux espaces naturels protégés dont la réglementation applicable est celle des réserves naturelles régionales et nationales dans leurs espaces respectifs.
- **Un secteur Nm**, correspondant aux activités militaires. Il s'agit d'espaces à dominante naturelle, propriétés de la Défense, qui ont une vocation militaire.
- **Un secteur Np**, correspondant notamment aux ports de [...]. Il s'agit d'un secteur où les travaux d'entretien, de rénovation, de requalification et d'extension sont seuls autorisés, à condition qu'ils soient destinés à améliorer le fonctionnement des activités portuaires. Il s'agit donc d'une zone à vocation portuaire plus stricte que la zone UP.
- **Un secteur Npc**, correspondant au village de Port-Cros, classé cœur de Parc, dans lequel s'applique le décret n°2009-449 du 22 avril 2009.
- **Un secteur Ns**, correspondant aux constructions existantes localisées sur le site du hameau [...]. Ce secteur est concerné par l'OAP du Hameau [...] qui traite de l'amélioration de la qualité urbaine et viaire du hameau, ainsi que du réaménagement des bâtiments existants pour permettre l'installation d'un hôtel. Cette OAP vise à clairement distinguer le hameau et éviter sa banalisation paysagère le long de la RD 197.
- **Un secteur Nsl**, destiné à des activités de loisirs ou à l'aménagement

Toutes les installations/constructions autorisées par le SAR ne doivent pas être automatiquement et strictement autorisées dans toutes les zones. Il appartient aux documents d'urbanisme de définir la constructibilité selon le zonage.



1 Rappel du SAR

Les espaces forestiers de développement du SAR « correspondent à la forêt de Maripasoula, à la forêt de Saül et aux espaces situés dans le Domaine Forestier Permanent (DFP) lorsque ces derniers ne relèvent pas par ailleurs des espaces naturels à haute valeur patrimoniale ».



Asavoir : l'élaboration du programme régional de la forêt et du bois (PRFB) de Guyane est en cours. Lancé en avril 2017, il s'agit d'un document qui permet de fixer les orientations de la politique forestière et des actions à mettre en œuvre. Il convient de s'y reporter en complément de la prise en compte du SAR.



PAGES
235-236

SAR

Le SAR identifie les espaces forestiers de développement dans un objectif de gestion durable des forêts comme définit par le code forestier.

Dans cet objectif, le SAR prescrit le maintien de la vocation des espaces forestiers.

Par ailleurs, en page 235 et 236 du SAR ce dernier définit :

- des préconisations générales aux espaces forestiers de développement ;
- des préconisations particulières à l'activité minière.

Les documents à respecter en plus du SAR :

- pour les espaces du domaine forestier permanent qui correspondent aux forêts du domaine privé de l'Etat soumises au régime forestier, il faudra, en plus du SAR, respecter les directives régionales d'aménagement (DRA) qui déclinent les règles particulières du code forestier qui leur sont applicables ;
- pour les bois et forêts appartenant aux collectivités ou à certaines personnes morales et qui relèvent du régime forestier, il faudra respecter les schémas régionaux d'aménagement des bois et forêts (SRA).



2

La méthode pour y arriver



Le maintien de la vocation forestière de ces espaces dans les documents d'urbanisme se met en place tout au long de l'élaboration du document, de la phase diagnostic - où sont définis les enjeux du territoire - à la phase réglementaire, en passant par la définition du projet de territoire (PADD).

» EN PHASE DIAGNOSTIC

En phase diagnostic, une analyse doit être réalisée sur le territoire concerné par le document d'urbanisme (PLU/PLUi) afin de définir précisément les espaces forestiers présents et leurs caractéristiques. Une vision précise à l'échelle du territoire est nécessaire pour définir les objectifs et règles du territoire en matière de préservation de ces espaces. Il est notamment important dans le diagnostic d'analyser les pratiques sylvicoles existantes pour identifier les exploitations forestières déjà en place, celles en projet et les potentielles.

De cet état des lieux ressortiront les enjeux du territoire sur la question du maintien de la vocation des espaces forestiers qui permettront par la suite de définir les objectifs et orientations du projet (PADD) sur ce sujet.

» EN PHASE PROJET (PADD)

Au regard des enjeux issus du diagnostic, le PADD doit définir des objectifs relatifs au maintien de la vocation de ces espaces et à la valorisation économique de la forêt. Il peut notamment :

- identifier, à l'horizon du PLU/PLUi, les zones de développement prioritaires de la sylviculture à l'échelle de la commune ;
- définir un projet urbain économe en foncier qui préserve les terres forestières guyanaises :

Par exemple, un projet est économe en foncier s'il :

- » *est adapté et calibré aux enjeux et besoins du territoire. La phase diagnostic qui identifie les atouts, points faibles, opportunités, menaces du territoire est essentielle pour définir un projet adapté au mieux aux besoins du territoire ;*
- » *vis à mobiliser en premier lieu l'enveloppe urbanisée existante pour le développement urbain. Cela signifie limiter les extensions urbaines en ouvrant à l'urbanisation des zones agricoles, naturelles ou forestières seulement si cela est nécessaire au territoire ;*
- » *vis à optimiser le développement urbain et le tissu urbanisé existant en valorisant la densification urbaine, en cohérence avec les spécificités et sensibilités du territoire.*

» TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Il revient aux collectivités de procéder à leur échelle à la délimitation précise de ces espaces dans leur document d'urbanisme. Pour cela, il convient de se référer aux Directives Régionales d'Aménagement qui prévoit une zone en série (séries de production, d'intérêts écologiques et de protection physique et générale des milieux et paysages). Il s'agit également d'identifier les potentiels Espaces Boisés Classés (EBC) à mettre en place sur les espaces forestiers du territoire à protéger en particulier en dehors des secteurs d'exploitation.



Les espaces forestiers de développement disposent de limites bien définies. Ces limites ne sont donc pas à réduire mais peuvent être étendues.

» RAPPORT DE PRÉSENTATION (JUSTIFICATIONS)

Le rapport de présentation vise à justifier le projet de territoire au regard des enjeux issus du diagnostic et des documents de rang supérieur.

Le rapport de présentation doit notamment justifier :

- le classement en zone N^{indéc} de ces espaces au regard des enjeux issus du diagnostic ;
- la mise en place ou non d'EBC par rapport au développement sylvicole ;
- s'il y a lieu, pourquoi des zones N^{indéc} ou de STECAL ont été créées et en quoi ces espaces ne compromettent pas le changement de la vocation forestière de ces espaces (superficie, non coupe d'arbres, remise en l'état, etc.).



3

Quelles transcriptions réglementaires possibles dans les PLU/PLUi ?

LES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES ADMISES SONT :

» CLASSEMENT EN ZONE NATURELLE N « CLASSIQUE »

La vocation des espaces forestiers peut être maintenue par un zonage naturel N « classique » dont la réglementation sera uniquement basée sur l'article R151-25 du CU. Le règlement ne pourra toutefois autoriser que les exploitations forestières.

» POSSIBILITÉ DE CRÉER DES ZONES N^{INDICÉES} OU DES STECAL POUR FACILITER LA RÉALISATION DE DIFFÉRENTS PROJETS

Contrairement aux autres espaces du SAR, différents types de projets peuvent être mis en œuvre dans les EFD. La seule condition est de démontrer qu'ils ne permettent pas un changement de destination non compatible avec le maintien de la vocation forestière de ces espaces. Cela peut être entendu soit par une remise en l'état du site après utilisation, soit par une intégration dans ces espaces, soit par une atteinte minime compte tenu de l'échelle d'application du SAR.

Les espaces d'accueil de projet devront ainsi être classés en zone naturelle indicée (N^{indicée}) ou sous forme de STECAL. Pour certains types de projets, il convient de respecter les restrictions supplémentaires imposées par le SAR.

» POSSIBILITÉ DE CLASSER LES FORÊTS EN ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Il est également possible, au regard de l'article L113-1 du CU, de classer les espaces forestiers en Espaces Boisés Classés (EBC) pour les rendre inconstructibles et maintenir encore plus fortement leur vocation. En effet, **ce classement permet d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.**



En l'absence de plan de gestion, les coupes et abattages d'arbres au sein d'un EBC sont soumis à un régime de déclaration préalable prévu à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

Dans les communes littorales, le classement des espaces boisés significatifs en EBC est obligatoire.





1 Rappel du SAR

« **Les espaces agricoles regroupent les espaces d'activité existants et futurs**, l'activité étant celle d'exploitations productives (maraîchage, arboriculture, élevage, riziculture, canne à sucre, cultures céréalières, aquaculture...) ou la pratique de cultures vivrières sur abattis à caractère familial. ».

Ces espaces sont définis comme à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Leur vocation est d'y développer des productions pérennes et d'accroître progressivement, par amélioration de la productivité, les taux d'autosuffisance alimentaire. La carte de destination des sols du SAR identifie les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, évalué sur les connaissances disponibles.

Le SAR fixe comme objectif l'identification de 50 000 ha supplémentaires de superficie agricole utilisée à l'horizon 2030 dans les documents d'urbanisme.



Dans cet objectif, le SAR prescrit :

- **Le maintien de la vocation agricole des espaces** : Toutefois, si la qualité agronomique de l'espace s'avère trop faible, il prévoit que ces espaces agricoles puissent être reclassés :
 - » soit en espaces naturels et/ou forestiers, s'ils peuvent contribuer à la structuration de la trame verte et bleue régionale ;
 - » soit en espaces d'activités futures destinés à la production de matériaux s'il est démontré que certains de ces espaces recouvrent un gisement de roches, sables ou latérites. Cette exception est conditionnée à la capacité de desserte par une voie (route ou piste) préexistante et au fait que l'activité ne s'opposera pas à la vocation agricole ou naturelle des espaces environnants.
- **La préservation des ripisylves dans les espaces agricoles du SAR** afin de protéger les berges contre l'érosion, d'éviter les pollutions des cours d'eau et augmenter la connectivité écologique des paysages.

Par ailleurs, le SAR recommande aux collectivités de s'appuyer sur une politique de développement de la production agricole à l'échelle de leur territoire et préconise notamment :

- d'instaurer des Zones Agricoles Protégées (ZAP)
- de mettre en place un Périmètre d'Attribution Simplifiée (PAS)



2

La méthode pour y arriver

1 / La méthode à suivre pour maintenir la vocation des espaces agricoles ou reclasser ces espaces vers d'autres zones

Le maintien de la vocation agricole de ces espaces dans les documents d'urbanisme se met en place tout au long de l'élaboration du document, de la phase diagnostic - où sont définis les enjeux du territoire - à la phase réglementaire, en passant par la définition du projet de territoire (PADD).

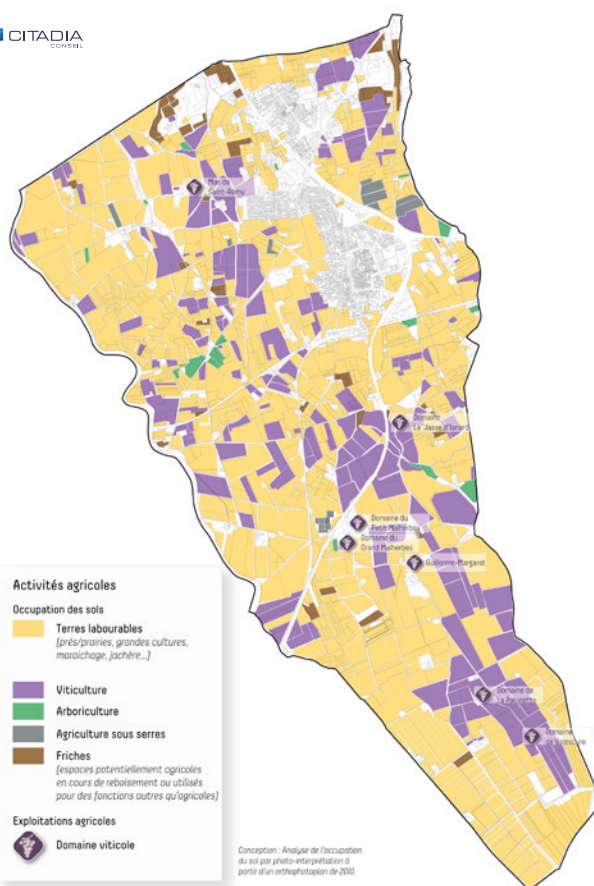
► EN PHASE DIAGNOSTIC

La localisation des espaces agricoles du SAR étant réalisée à l'échelle régionale, une vision précise à l'échelle du territoire est nécessaire.

En phase diagnostic, une **analyse détaillée à l'échelle parcellaire peut donc être réalisée** sur le territoire concerné par le document d'urbanisme (PLU/PLUi) afin de **définir précisément les espaces agricoles présents et leurs caractéristiques, ainsi que les espaces agricoles à potentiel**.

Ce diagnostic agricole, plus fin que le SAR, précisera la vocation agricole des espaces en identifiant notamment les espaces agricoles non valorisés qui pourraient l'être au regard de leur potentiel, les espaces agricoles en activité ou encore les espaces agricoles qui n'ont plus de potentiel. Il identifiera également les espaces de moindres enjeux présentant des possibilités de reclassement autre

CITADIA
CONSEIL



De cet état des lieux, et de son croisement propre à l'état initial de l'environnement (TVB), ressortiront les enjeux du territoire sur la question du maintien de la vocation agricole des espaces qui permettront par la suite de définir les objectifs et orientations du projet (PADD).

« Carte de diagnostic agricole
Extrait du PLU de la commune
d'Aimargues (30).

» EN PHASE PROJET (PADD)

Le maintien de la vocation agricole des espaces dans un PADD passe notamment par :

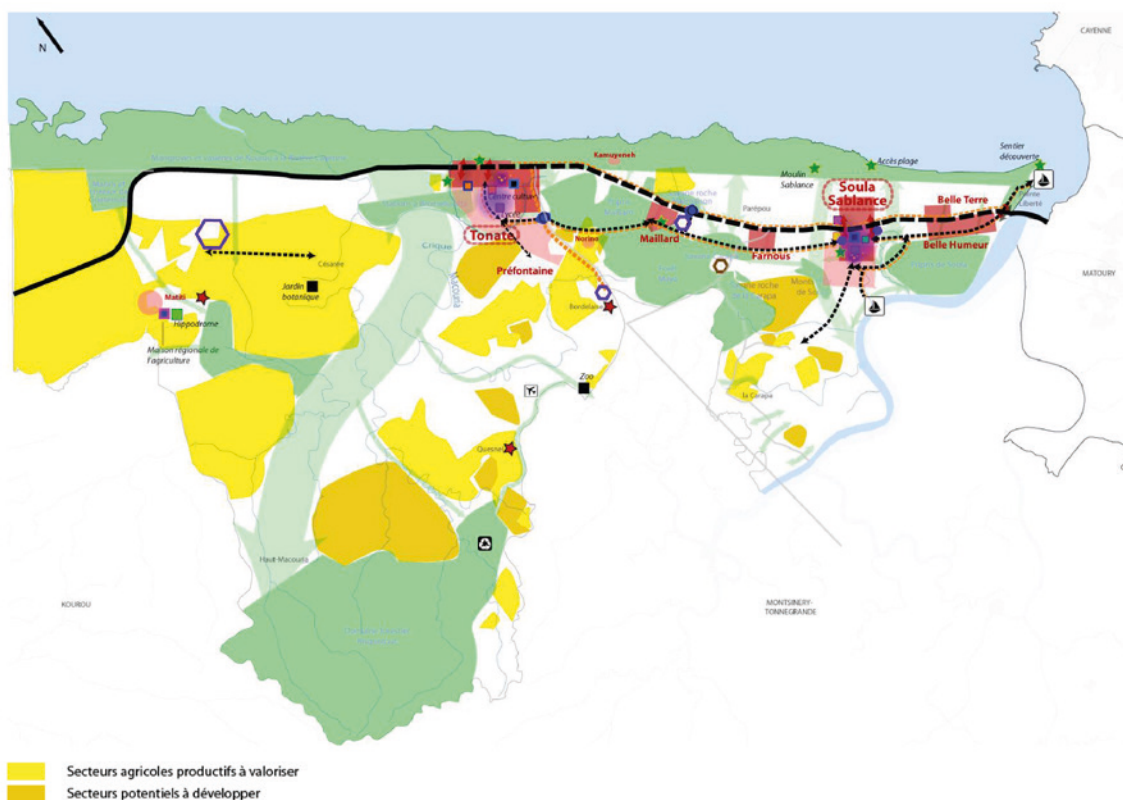
- **la définition d'un projet urbain économe en foncier** qui limite la consommation foncière du territoire au profit de la préservation des terres agricoles Guyanaise et par l'identification des espaces agricoles du territoire à conserver/maintenir/préserver ...

Par exemple, un projet est économe en foncier s'il :

- » *est adapté et calibré aux enjeux et besoins du territoire. La phase diagnostic qui identifie les atouts, points faibles, opportunités, menaces du territoire est essentielle pour définir un projet adapté au mieux aux besoins du territoire ;*
- » *visé à mobiliser en premier lieu l'enveloppe urbanisée existante pour le développement urbain. Cela signifie limiter les extensions urbaines en ouvrant à l'urbanisation des zones agricoles, naturelles ou forestières seulement si cela est nécessaire au territoire ;*
- » *visé à optimiser le développement urbain et le tissu urbanisé existant en valorisant la densification urbaine, en cohérence avec les spécificités et sensibilités du territoire.*

- **La définition d'objectifs précis en matière de préservation et de maintien des terres agricoles:** identification par exemple des terres agricoles à maintenir/protéger/préserver/revaloriser/etc. sur une carte à l'échelle locale ainsi que des limites d'urbanisation à ne pas dépasser.

L'exemple de la carte de PADD du projet de PLU de Macouria ci-dessous identifie clairement les espaces agricoles productifs du territoire à valoriser (version arrêt).



► LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

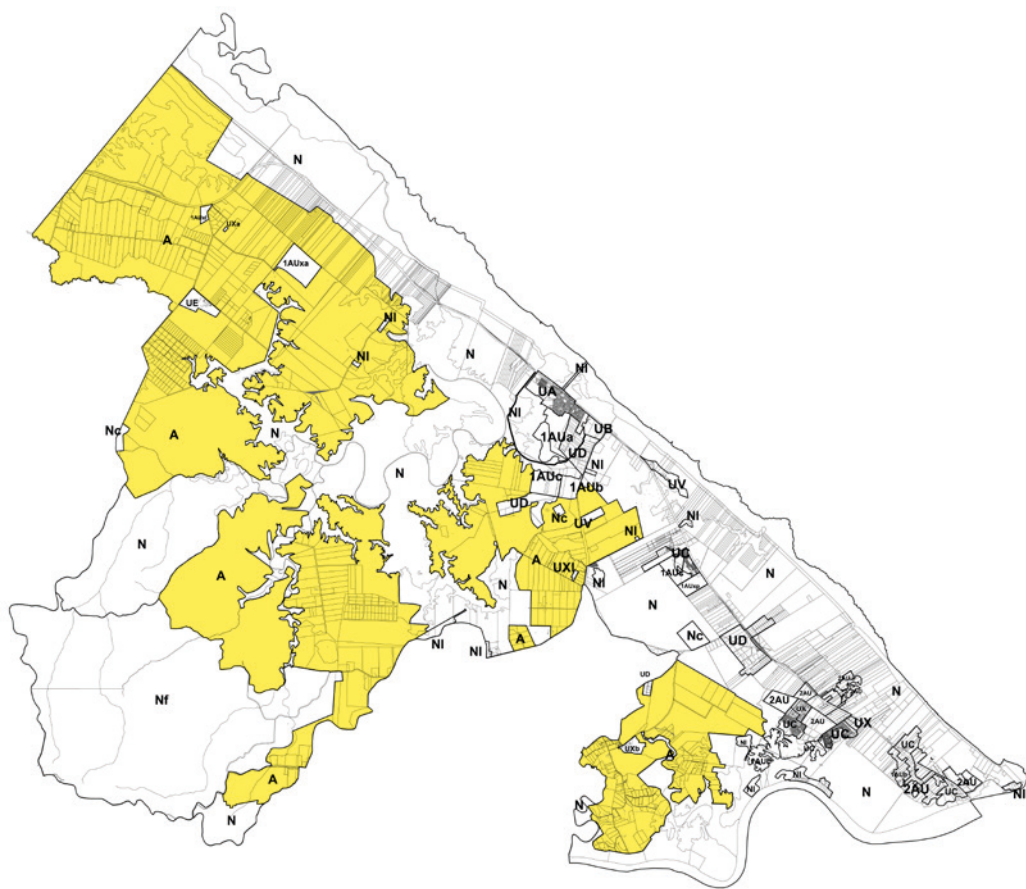
La traduction règlementaire vise à retranscrire règlementairement le projet d'aménagement défini dans le PADD au regard des enjeux du diagnostic.

Le règlement écrit et graphique doit donc délimiter les différents types de zones (et leurs règles associées) au regard des caractéristiques de la zone agricole identifiées dans le diagnostic et des enjeux et objectifs déclinés dans le PADD : zone agricole simple (A), zone agricole indicé (A_{indice}), STECAL, zone naturelle, etc.



Cette carte étant réalisée à l'échelle régionale, il revient aux collectivités compétentes de définir précisément les espaces agricoles de son territoire dans l'état des connaissances disponibles et notamment les espaces agricoles non valorisés qui pourraient l'être afin de décliner les principes du SAR à l'échelle de son projet.

L'exemple de la carte de zonage du PLU de Macouria ci-dessous identifie clairement les espaces agricoles maintenus au PLU (zones A et Aa) :



⤿ Zonage du PLU de Macouria arrêté le 26 novembre 2018 - Audeg

► RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation vise à justifier le projet de territoire au regard des enjeux et besoins issus du diagnostic et des documents de rang supérieur.

Le rapport de présentation doit notamment justifier :

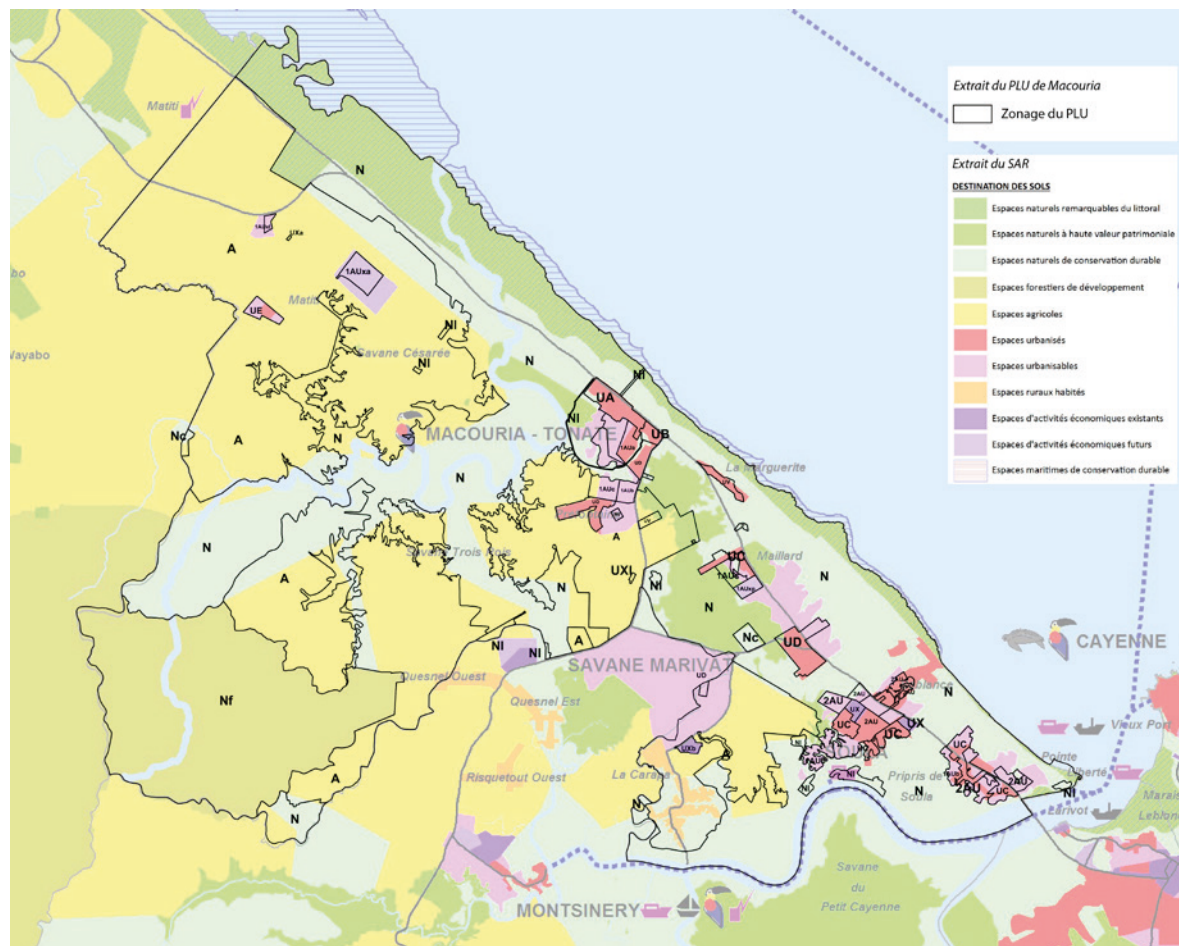
- la création des zones (A, Aindicé, STECAL, etc.) au regard de l'existant et du projet, pourquoi le trait de zonage a été défini ainsi, pourquoi a-t-il évolué ou pas ? Quels sont les objectifs visés par les règles définies ?
- que les zones définies dans le règlement écrit et graphique sont cohérentes avec l'objectif de préservation/maintien/protection des terres agricoles retenu dans le PADD.

Pour cela, je justifie que mon projet est économe en foncier au regard de plusieurs critères (densification des espaces urbanisés, ouverture à l'urbanisation limitée aux besoins, etc.) et que les règles définies dans les espaces agricoles permettent le maintien de leur vocation.



⤵ *Extrait du PLU de Hyères-les-Palmiers*

Exemple de carte de superposition entre le zonage du projet de PLU de Macouria et la carte de destination du sol du SAR. Ce type de superposition permet d'identifier facilement, lorsque c'est le cas, les espaces agricoles du SAR n'ayant pas été reclassés en zone A ou dans une zone A spécifique et devant faire l'objet d'une justification.



↪ Destinations du SAR et zonage du PLU de Macouria arrêté le 26 mars 2018





2 / La méthode à suivre pour préserver les ripisylves dans les documents d'urbanisme

En synthèse, la préservation des ripisylves dans les documents d'urbanisme se met en place tout au long de l'élaboration du document de la phase diagnostic - où sont définis les enjeux du territoire - à la phase réglementaire, en passant par la définition du projet de territoire (PADD).

» EN PHASE DIAGNOSTIC

Pour préserver les ripisylves situées dans les espaces agricoles, il faut d'abord **les identifier précisément grâce à un diagnostic TVB réalisé à l'échelle de son territoire. L'objectif de ce diagnostic est de préciser la trame verte et bleue du SAR et d'identifier les enjeux en termes de préservation et de remise en état des continuités écologiques sur le territoire concerné.**

» EN PHASE PROJET (PADD)

Au regard de ces enjeux, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité d'intérêt à préserver dans l'espace agricole seront définis dans le PADD.

» RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation devra notamment justifier :

- la création des zones ($A_{\text{indiqué}}$, N, $N_{\text{indiqué}}$, EBC, etc.) au regard de l'existant et du projet, pourquoi le trait de zonage a été défini ainsi, pourquoi a-t-il évolué ou pas ? quels sont les objectifs visés par les règles définies ?
- que les zones définies dans le règlement écrit et graphique sont cohérentes avec l'objectif de préservation/maintien/confirmation de la TVB retenu dans le PADD.

Pour cela, je justifie de la manière dont mon projet répond à cet objectif en identifiant les protections et les réglementations de mon PLU/PLUi qui permettent le maintien de la TVB dans les espaces agricoles de mon territoire.

» TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

La traduction réglementaire vise à retranscrire réglementairement le projet d'aménagement défini dans le PADD au regard des enjeux du diagnostic.

Le classement est réalisé en fonction de l'importance de la ripisylve selon les critères suivants:

- qualité hydrologique et écologique du cours d'eau
- état et capacité de restauration
- permanence des écoulements

Les règlements écrit et graphique devront donc délimiter les différents types de zones (et de règlement) : A, $A_{\text{indiqué}}$, N, $N_{\text{indiqué}}$, et/ou l'identification des éléments de la TVB à préserver au titre des articles L151-23 et/ou L113-1 du CU au regard des objectifs de préservation de la TVB définis dans le PADD.

Dans ces espaces, la coupe d'arbre peut être encadrée à travers le classement en EBC ou Espaces Verts Protégés (EVP) ou autres protections réglementaires au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Exemple de règlement graphique dans le PLU de Saint-Cyr sur Mer (approuvé en 2016) qui classe les ripisylves en N et EBC.



Quelles transcriptions réglementaires possibles dans les PLU / PLUi ?



1 / Transcriptions pour maintenir la vocation agricole des espaces

LES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES ADMISES SONT :

► ZONAGE AGRICOLE (A)

Peuvent être classés zone A les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement de la zone agricole doit être rédigé de manière à assurer le maintien de la vocation agricole ces terres et des activités qui leurs sont liées.

Dans la limite du Code de l'Urbanisme, et en cohérence avec les enjeux du territoire (sensibilités paysagères, écologiques, etc.), le règlement de la zone agricole pourra autoriser :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (serres, bâtiment technique, etc.) ;
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, sous conditions définies par le Code de l'Urbanisme L.151-11 à L.151-13 du CU ;
- les changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11 à L.151-13 du CU dans les conditions fixées par ceux-ci.

► ZONAGE AGRICOLE SPÉCIFIQUE (A_{INDICÉ} / STECAL)

Des zones indicées ou des STECAL peuvent être définis au regard des spécificités de la zone agricole (sensibilité paysagère et/ou écologique, risques).

Un zonage A_{INDICÉ} permet notamment d'associer des prescriptions réglementaires particulières au sein même des différents articles du règlement de la zone agricole A.

Par exemple, il peut être défini :

- des zones Agricoles protégées (Ap) sur des espaces agricoles présentant un intérêt paysager (terres agricoles constituant un socle paysager à préserver au regard de son rôle dans la perception du paysage par exemple) ;
- des réservoirs de biodiversité en zone Agricole (Ar) ;
- des corridors écologiques en zone Agricole (Ace), permettant d'avoir une meilleure gestion de la TVB à l'échelle locale.
- un zonage Agricole Ac autorisant les carrières, s'il est démontré que certains de ces espaces recouvrent un gisement de roches, sables ou latérites,
- des zones agricoles soumises à un ou plusieurs risques (inondation, feu de forêt ou autre) pouvant être indicé Ai, Af, Afi, etc.
- des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à titre exceptionnel dans les conditions définies dans l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.



En fonction des enjeux de chaque secteur, des adaptations du règlement de la zone agricole (A) seront définies afin d'interdire ou de restreindre les constructions autorisées et/ou les possibilités d'implantation des constructions (limitation de la hauteur, de la surface de plancher, de l'emprise au sol, etc.). Les principaux articles qui pourront être adaptés sont les articles 2 et 4 du règlement de la zone agricole :

- Article A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières.
- Article A 4 : Volumétrie et implantation des constructions.

LES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES ADMISES (SOUS RÉSERVE DE JUSTIFICATIONS) SONT :

► ZONAGE NATUREL (N)

Lorsque la qualité agronomique observée des espaces agricoles identifiés par le SAR se révèle trop faible pour l'exploitation, le classement en zone naturelle pourra être retenu s'ils peuvent contribuer à la structuration de la trame verte et bleue régionale.

Le classement en zone naturelle (N) devra respecter les dispositions de l'article R151-24 du CU.

Dans le respect de l'article R.151-25 du CU, et **en cohérence avec les enjeux du territoire** (sensibilités paysagères, écologiques, etc.), **le règlement de la zone naturelle pourra autoriser :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (bâtiment technique, logement nécessaire à la surveillance, etc.) ;
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, sous conditions définies par le Code de l'Urbanisme (L.151-11 à L.151-13 du CU) ;
- les changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11 à L.151-13 du CU dans les conditions fixées par ceux-ci.

► ZONAGE NATUREL SPÉCIFIQUE (N_{INDICÉ} / STECAL)

Des zones **indicées** ou des **STECAL** peuvent être définis au regard des spécificités de la zone naturelle (sensibilité paysagère et/ou écologique, risques).

Ce zonage N_{indicé} permet d'associer des **prescriptions réglementaires particulières** au sein même des différents articles du règlement de la zone naturelle N.

Par exemple, il peut être défini :

- *des zones naturelles protégées (Np) sur des espaces naturels présentant un intérêt paysager particulier ;*
- *des réservoirs de biodiversité en zone naturelle (Nr)*
- *des corridors écologiques en zone Naturelle (Nce)*
- *s'il est démontré que certains de ces espaces recouvrent un gisement de roches, sables ou latérites, un zonage Naturel Nc autorisant les carrières ;*
- *des zones naturelles soumises à un ou plusieurs risques, notamment au risque feu de forêt : Nf par exemple.*
- *des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à titre exceptionnel dans les conditions définies dans l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.*

En fonction des enjeux de chaque secteur, des adaptations du règlement de la zone naturelle (N) seront définies afin d'interdire ou de restreindre les constructions autorisées et/ou les possibilités d'implantation des constructions (limitation de la hauteur, de la surface de plancher, de l'emprise au sol, etc.). Les principaux articles qui pourront être adaptés sont les articles 2 et 4 du règlement de la zone agricole :

- Article N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières (conditions d'aménagement, de respect du milieu...)
- Article N 4 : Volumétrie et implantation des constructions



 **GUIDE**

**FICHE
E1**

› ZONAGE DEDIE À DE L'ACTIVITÉ

Lorsque la qualité agronomique des espaces agricoles identifiés par le SAR se révèle trop faible pour l'exploitation, **le classement en zone d'activités destinés à la production de matériaux peut être envisagé si la présence d'un gisement de roche, sables ou latérites est avéré**. Cette exception est conditionnée à la capacité de desserte par une voie préexistante et au fait que l'activité ne s'opposera pas à la vocation agricole ou naturelle des espaces environnants.





2 / Pour préserver les ripisylves dans les espaces agricoles du SAR

La préservation des ripisylves en zone agricole passe par un classement approprié de la ripisylve et de son cours d'eau dans les documents d'urbanisme.

LES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES ADMISES SONT :

► ZONAGE NATUREL N

Si une ripisylve de la zone agricole est identifiée, à la suite des enjeux issus du diagnostic, comme à préserver dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle **pourra être classée en zone naturelle N** sur le plan de zonage.

Le classement en zone naturelle devra respecter les dispositions de l'article R151-24 du CU. Le règlement de la zone N devra être rédigé de manière à protéger la ripisylve qui contribue à la structuration de la trame verte et bleue.

Dans le respect de l'article R.151-25 du CU, et **en cohérence avec les enjeux du territoire** (sensibilités paysagères, écologiques, etc.), **le règlement de la zone naturelle pourra autoriser :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (bâtiment technique, logement nécessaire à la surveillance, etc.) ;
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, sous conditions définies par le Code de l'Urbanisme (L.151-11 à L.151-13 du CU) ;
- les changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11 à L.151-13 du CU dans les conditions fixées par ceux-ci.

► ZONAGE NATUREL SPÉCIFIQUE (N_{INDICÉ})

Si une ripisylve de la zone agricole est identifiée, à la suite des enjeux issus du diagnostic, comme à préserver dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle **pourra également être classée en zone naturelle N_{INDICÉ}** (par exemple N) sur le plan de zonage.

L'indice permettra d'associer des prescriptions réglementaires particulières au sein même des différents articles du règlement de la zone naturelle N.

Il sera alors **possible d'interdire ou de restreindre les autorisations de la zone naturelle dans ce sous-secteur** pour préserver la ripisylve identifiée.

Les principaux articles qui pourront être adaptés sont les articles 2 et 4 du règlement de la zone agricole :

- Article N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières.
- Article N 4 : Volumétrie et implantation des constructions.

Ce choix est nécessaire si le règlement général de la zone naturelle N n'est pas assez restrictif pour permettre de préserver les ripisylves au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic et des objectifs définis dans le PADD.

► IDENTIFICATION DES RIPISYLVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Au regard de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

La préservation des ripisylves dans les espaces agricoles du SAR peut donc se faire en identifiant, au titre de l'article L151-23 du CU, les ripisylves à protéger et en leur définissant dans le règlement des prescriptions permettant leur préservation.

Cette identification peut être mise en place sur de la zone agricole « classique » (A) ou en complément des autres zonages présentés (A_{INDICÉ}, N, N_{INDICÉ}).

Exemples de réglementation

Le patrimoine végétal et naturel correspond aux arbres, plantations, alignements, etc. qui par leur agencement, leur force, leurs qualités présentent un intérêt patrimonial. Ces éléments remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille verte, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Ceux-ci sont soumis à autorisation préalable ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments, pour des motifs de sécurité (risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment)), doit être compensée par des plantations de niveau équivalent. Les arbres de hautes tiges abattus, après autorisation, doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres de hautes tiges.

Les espaces verts protégés (EVP) représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis ou leur intégration dans le paysage. Les EVP sont représentés dans le présent PLU/PLUi par une trame serrée de cercles verts. Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôtures, etc.) ;
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout sujet végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics ;
- les installations démontables ou ponctuelles sont autorisées ;

IDENTIFICATION DES RIPISYLVES EN EBC AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Au regard de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

La préservation des ripisylves dans les espaces agricoles du SAR peut donc se faire par leur classement en EBC au titre de l'article L113-1 du CU.

Ce classement en EBC peut être mise en place sur de la zone agricole « classique » (A) ou en complément d'un des autres zonages présentés (A_{indiqué}, N, N_{indiqué}).

ZONAGE AGRICOLE SPÉCIFIQUE (A_{INDICÉ})

Ce zonage permet d'associer des **prescriptions réglementaires particulières** au sein même des différents articles du règlement de la zone agricole A.

Si une ripisylve de la zone agricole est identifiée, à la suite des enjeux issus du diagnostic, comme à préserver dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle pourra être classée en zone agricole A_{indiqué} (par exemple Ar, correspondant aux ripisylves ou Aco, correspondant aux corridors aquatiques) sur le plan de zonage.

Il sera alors **possible d'interdire ou de restreindre les autorisations de la zone agricole dans ce secteur** pour préserver la ripisylve identifiée ou imposer des protections supplémentaires. Les principaux articles qui pourront être adaptés sont les articles 2 et 4 du règlement de la zone agricole :

- Article A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières (recul de 5 m des cours d'eau et ravines, maintien du couvert végétal...)
- Article A 4 : Volumétrie et implantation des constructions (recul des constructions dans une bande de 5, 10, 15, 25 m ou plus en fonction de l'enjeu écologique de la ripisylve ou de l'importance du corridor...)



GUIDE

FICHE
E1



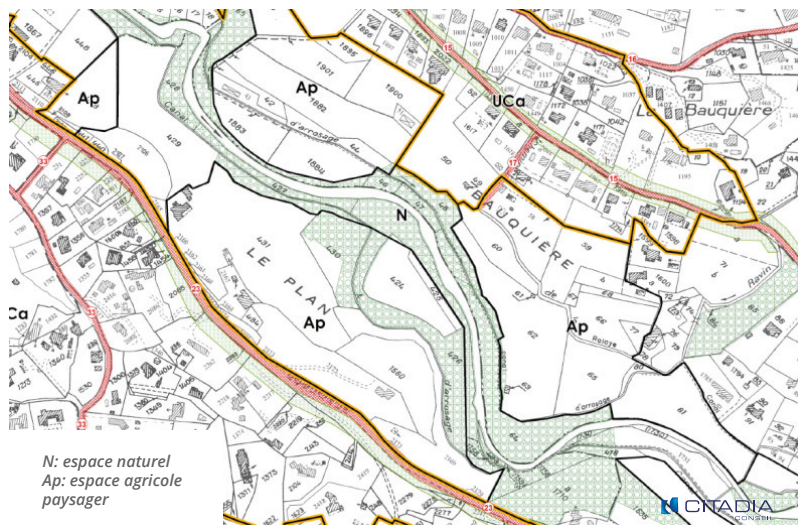
Attention, les communes soumises à la Loi Littoral sont dans l'obligation de définir des Espaces Boisés Classés (EBC).



FICHE
E1

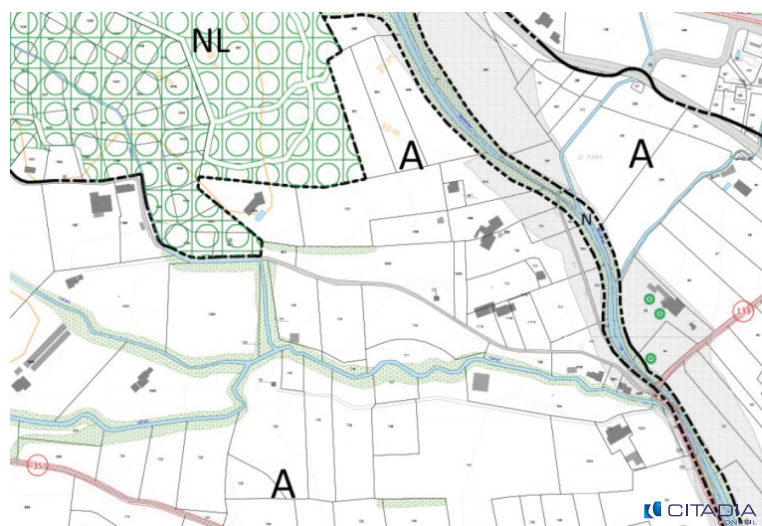
GUIDE

Exemple de protection de ripisylves

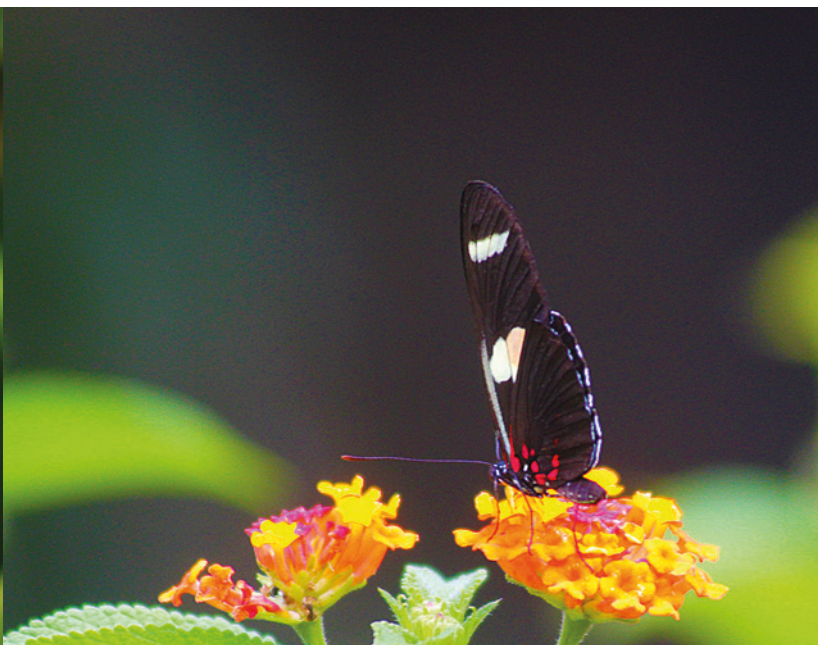
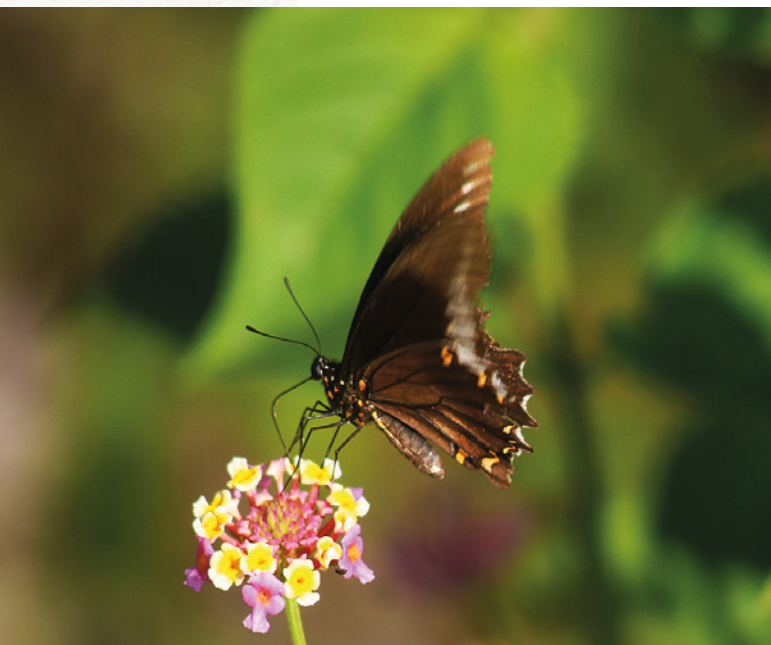


N: espace naturel
Ap: espace agricole
paysager

⇒ PLU de Cotignac arrêté le 10 juillet 2017 (83)



⇒ PLU de Bormes les Mimosas arrêté le 19 décembre 2019 (83)





1

Rappel du SAR

La Guyane est touchée par un phénomène important d'urbanisation diffuse essentiellement illégale, forme de réponse spontanée à une demande sociale très forte. Le développement de ces constructions spontanées est révélateur d'un des modes d'habiter guyanais engendrant une consommation importante et non maîtrisée de l'espace.

Les espaces ruraux habités définis à l'échelle régionale dans le SAR identifient les espaces d'urbanisation illégale à traiter en priorité par les collectivités territoriales compétentes afin de remédier à la consommation foncière importante et non maîtrisée générée par cette urbanisation spontanée.

Dans cet objectif, le SAR prescrit la limitation des possibilités de restructuration et d'équipement de ces espaces puisqu'il n'est pas prévu qu'ils constituent des espaces prioritaires d'urbanisation.

Cependant, si le choix est fait d'une ouverture à l'urbanisation, le SAR impose la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Par ailleurs, en page 246 du SAR, ce dernier définit des préconisations relatives aux espaces ruraux habités.



Attention, en cas de SCOT, celui-ci doit définir les choix prioritaires de vocation des ERH définis par le SAR.

2

La méthode pour y arriver

» EN PHASE DIAGNOSTIC

Les collectivités compétentes ont la possibilité d'identifier, parmi les espaces ruraux habités du SAR, ceux qui peuvent être aménagés et développés et ceux qui devront être reclassés en zone naturelle ou agricole.

La phase de diagnostic est donc primordiale car l'analyse multicritère qu'elle met en œuvre (urbains, environnementaux, sociaux, économiques, etc.) est déterminante.

Ce diagnostic doit notamment :

- dresser un état des lieux socio démographique et économique du territoire afin de connaître les besoins en logements, équipements, activités, etc. du territoire ;
- identifier la tache urbaine ;
- caractériser les différents tissus urbains qui la composent (centre/village, habitat collectif, habitat individuel dense ou diffus, espaces d'activités, tissus mixtes, espaces ruraux habités, etc.) au regard de leurs caractéristiques (densité, accessibilité, raccordement, vocation, qualité urbaine, enjeux environnementaux, risques, etc.) ;
- contenir une étude de densification et de mutabilité des espaces urbanisés : où est-il possible de densifier et pourquoi ? combien de logements peuvent être créés en densification ?



► EN PHASE PROJET (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini au regard des besoins et des enjeux issus du diagnostic du territoire. Le PADD doit notamment définir :

- l'objectif de croissance démographique à atteindre à horizon du PLU/PLUi : combien d'habitants à horizon 10 ans ?
- le nombre de logements à produire ainsi que les équipements à réaliser pour atteindre cet objectif.
- quel type d'urbanisation développer pour répondre à cette croissance démographique :
 - » quels quartiers sont à requalifier, limiter, développer ?
 - » quels sont les objectifs de densité à atteindre et quelles sont les typologies urbaines souhaitées (habitat individuel, groupé, collectif, etc.) ?
 - » quelle programmation est envisagée (court, moyen, long terme) et où ?

Le PADD définit dans ce cadre la place et les objectifs à atteindre concernant les espaces ruraux habités (restructuration, limitation, protection...).

► TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

La traduction réglementaire vise à retranscrire réglementairement le projet de territoire défini dans le PADD au regard des enjeux du diagnostic. Le règlement écrit et graphique doit donc délimiter les différents types de zones (et leurs règles associées) au regard :

- de l'objectif d'évolution fixé à chacun des espaces ruraux habités : zone U, A ou N
- des objectifs de croissance démographiques visés : création de zones à urbaniser à court terme (zone 1AU), ou à moyen terme (zone 2AU) - sans extension possible - ou maintien des terres agricoles ou naturelles.

Si des espaces ruraux sont identifiés comme à développer dans le cadre du projet territorial local, le SAR prescrit la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP devront permettre, en compatibilité avec le SAR, de :

- préciser les conditions d'urbanisation et d'aménagement du secteur ;
- assurer les possibilités d'aménagement, d'habitat, d'équipements, de transports et de déplacements, de qualité paysagère et de protection de l'environnement ;
- favoriser des formes urbaines de qualité, économes de l'espace, et de permettre de façon très encadrée, une densification de ces espaces socialement et culturellement acceptable ;
- valoriser l'habitat traditionnel, condition nécessaire à l'équilibre et l'attractivité du territoire guyanais et à une prise en compte durable du paysage rural.



L'identification des espaces ruraux habités du SAR étant réalisée à l'échelle régionale, il revient aux collectivités compétentes de définir précisément les espaces concernés par une urbanisation diffuse essentiellement illégale, dont la réorganisation ou la limitation de l'urbanisation doit être traitée dans le cadre du document d'urbanisme.

► RAPPORT DE PRÉSENTATION (JUSTIFICATIONS)

Le rapport de présentation vise à justifier le projet de territoire au regard des enjeux et besoins issus du diagnostic et des documents de rang supérieur. Le rapport de présentation doit notamment justifier :

- la création des zones (U, AU, A, N) au regard de l'existant et du projet : pourquoi le trait de zonage a été défini ainsi, pourquoi a-t-il évolué ou pas ? quels sont les objectifs visés par les règles définies ?
- que les zones définies dans le règlement écrit et graphique soient cohérentes avec l'objectif de croissance démographique retenu dans le PADD : justification des choix en termes d'ouverture à l'urbanisation si c'est nécessaire.

Pour cela, il faut calculer le nombre de logements qui peut être produit dans l'ensemble des zones du PLU/PLUi, y compris dans les zones constructibles issues des espaces ruraux habités, et montrer que ce nombre est cohérent avec l'objectif de production de logements fixé dans le PADD au regard de la croissance démographique attendue.



3

Quelles transcriptions réglementaires possibles dans les PLU / PLUi ?

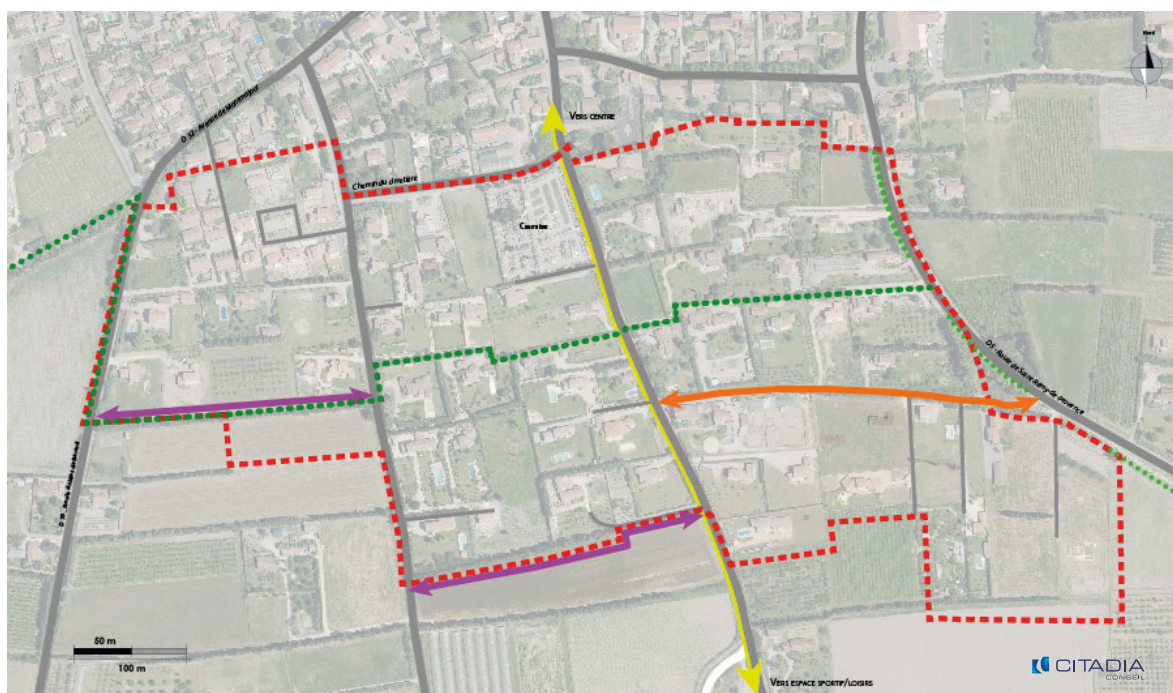
LES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES ADMISES SONT :

» CLASSEMENT EN ZONE N OU A PRIORITAIRE

Les espaces ruraux habités doivent être prioritairement classés en zone agricole ou en zone naturelle en fonction de l'occupation dominante des sols et des enjeux du secteur (potentiel agronomique, qualité écologique des milieux, modération de la consommation d'espaces, risques, absence de desserte par les réseaux...).

Le règlement de ces zones doit interdire les nouvelles constructions, seules les extensions et annexes des constructions existantes autorisées légalement peuvent être admises en lien avec l'application des articles R151-23 et R151-24 du CU.

Exemple d'un espace rural occupé par une urbanisation de faible densité que le PLU a classé en zone à urbaniser afin de compléter l'urbanisation de ce secteur. Une OAP a été adoptée afin de définir les principes d'aménagement permettant d'organiser son développement.



--- Périmètre du site

DEPLACEMENTS

← Voie existante

→ Voie à élargir

→ Voie à créer

→ Cheminement doux à aménager

PAYSAGE

--- Continuité végétale à conserver

--- Espace vert à protéger (alignement d'arbres)

≈ PLU de Maillane (13)



› CLASSEMENT EN ZONE 1AU OU 2AU POSSIBLE, SI PROJET D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le classement en zone 1AU (zone ouverte à l'urbanisation) est possible lorsque la collectivité souhaite renforcer l'urbanisation d'un secteur. La réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation est alors obligatoire et doit traduire la volonté communale en matière d'aménagement, notamment en termes d'équipements. Les opérations de restructuration devront se situer dans l'enveloppe urbaine existante et ne pas permettre d'ouvertures à l'urbanisation complémentaires. En complément de l'OAP, le règlement écrit permettra d'encadrer le développement de la zone en fixant certaines règles relatives notamment aux volumes et emprise des bâtiments et à la desserte en réseaux. L'OAP peut également valoir règlement dans le respect de l'article R151-8 du CU.

Cependant, il est rappelé que le classement retenu doit respecter les dispositions législatives s'appliquant au PLU/PLUi, notamment le respect de la trame verte et bleue et de la loi Littoral. L'identification d'un espace rural habité dans le SAR ne délivre pas automatiquement un droit à l'urbanisation. En particulier, concernant la loi Littoral, lorsque le projet ne se situe pas en extension d'une agglomération ou d'un village, le comblement de l'urbanisation n'est possible que pour les espaces déjà considérés comme urbanisés.

› CLASSEMENT EN ZONE U À NE PAS PRIVILÉGIER

Compte tenu de l'urbanisation souvent très diffuse, le classement en zone U semble exclu sur ces espaces. Il **peut néanmoins être envisagé dans les cas où ceux-ci respecteraient les caractéristiques d'une zone U conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme** (présences de réseaux, constructions légales...).



1 Rappel du SAR

1 / Les espaces urbanisés

Les espaces urbanisés du SAR sont constitués d'espaces bâtis existants accueillant l'habitat, les services, les équipements, les commerces et les espaces ouverts urbains (voiries, parcs, espaces publics, friches, jardins individuels, cimetières...) des différents pôles urbanisés des territoires de la Guyane.

Ils représentent des lieux privilégiés de la densification du tissu urbain tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi.

Le SAR identifie les espaces urbanisés à l'échelle de la région afin qu'ils deviennent des espaces prioritaires à l'urbanisation permettant la réalisation de nouvelles constructions et la restructuration de quartiers existants.

Dans cet objectif, le SAR définit des prescriptions synthétisées ci-dessous :

- la densification et le renouvellement urbain de ces espaces ;
- le renforcement de la desserte en transport en commun des centres urbains ;
- l'amélioration de la qualité urbaine des villes et des bourgs ;
- la réalisation d'opérations d'ensembles urbains cohérentes et intégrées à leur environnement sur les secteurs d'application de l'opération d'intérêt national (OIN)

Par ailleurs, en page 241 du SAR ce dernier définit :

- des préconisations générales relatives aux espaces urbanisés ;
- des préconisations particulières aux espaces urbanisés situés dans un périmètre d'opération d'intérêt national.



2 / Les espaces urbanisables

Les espaces urbanisables du SAR sont des espaces à bâtir multifonctionnels destinés à l'accueil d'habitat, de services publics, de commerces et d'activités.

Ils doivent permettre, en complément de l'optimisation des **espaces urbanisés** et par l'extension mesurée du tissu urbain, de répondre aux besoins de logements et d'emplois à horizon 2030 tout en limitant la consommation des **espaces agricoles** et des **espaces naturels et forestiers**.



Il ne s'agit pas de mobiliser tous ces espaces mais de définir lesquels sont nécessaires au développement du territoire au regard des besoins et enjeux identifiés sur ce dernier.

Le SAR identifie les espaces urbanisables à l'échelle de la région afin qu'ils répondent aux besoins locaux en matière d'emplois et de logements.

Dans cet objectif, le SAR définit les prescriptions suivantes :

- Une planification et un phasage maîtrisés de ces espaces afin d'assurer une gestion économe de l'espace en fonction du niveau de desserte et d'équipements.
- La réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs stratégiques d'extension urbaine et sur les nouvelles zones d'urbanisation situées sur la bande littorale et/ou concernées par l'opération d'intérêt national (OIN).

Par ailleurs, en page 243 du SAR ce dernier définit :

- des préconisations relatives aux espaces urbanisables ;
- des préconisations particulières aux secteurs situés dans un périmètre d'opération d'intérêt national.

3 / Les espaces d'activités économiques existants

« **Les espaces d'activités économiques existants** du SAR sont constitués d'**espaces bâtis accueillant les activités** portuaires, aéroportuaires, logistiques, industrielles (y compris pour la production d'énergie), tertiaires, commerciales, artisanales, agroalimentaires, spatiales, de services.

Ils représentent des lieux privilégiés d'implantation d'entreprises et de services devant contribuer au renforcement du tissu économique guyanais, dont la vocation doit être affirmée, l'occupation optimisée et les équipements modernisés pour en faire des parcs d'activités de qualité et attractifs.

Pour répondre à l'objectif qu'il s'est fixé, le SAR définit comme prescription le maintien de la vocation des **espaces d'activités existants** et les qualifie de prioritaires pour l'urbanisation dédiée à l'implantation de nouvelles entreprises et à la restructuration de zones d'activités.

Par ailleurs, il définit également des **préconisations** relatives aux **espaces d'activités économiques existants**.

4 / Les espaces d'activités économiques futurs



« Les espaces d'activités économiques futurs du SAR sont des espaces à bâtir destinés à l'accueil des activités portuaires, aéroportuaires, logistiques, industrielles (y compris pour la production d'énergie), tertiaires, commerciales, artisanales, agroalimentaires, spatiales ».

Les espaces d'activités économiques futurs du SAR ont été identifiés soit en extension des espaces d'activités économiques existants soit sur des sites nouveaux.

SAR

PAGE
248

Ces espaces définis à l'échelle régionale, visent à contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre d'équipement et de foncier économique pour répondre aux besoins locaux d'emplois et des besoins territoriaux et régionaux et ce faisant, faire émerger des pôles d'activités économiques d'envergure régionale.



Il ne s'agit pas de mobiliser immédiatement tous ces espaces mais de définir lesquels sont nécessaires au développement du territoire au regard des besoins et enjeux identifiés sur ce dernier.

Dans cet objectif, le SAR prescrit un classement approprié à vocation strictement économique de ces secteurs et la définition pour chacun de la nature des activités autorisées.

Par ailleurs, il définit également :

- des préconisations générales applicables à tous les espaces d'activités économiques futurs ;
- des préconisations particulières relatives aux espaces d'activités économiques futurs du centre spatial.

SAR

PAGE
249

2

La méthode pour y arriver

La traduction règlementaire d'un document d'urbanisme se construit tout au long de la démarche d'élaboration du PLU/PLUi :

» EN PHASE DIAGNOSTIC

Le diagnostic d'un PLU/PLUi est une phase importante qui sert à dresser un état des lieux des dynamiques du territoire et à identifier les enjeux associés.

La délimitation et la réglementation des zones urbaines et à urbaniser d'un PLU/PLUi (à vocation d'habitat ou à vocation d'activité) se construit grâce à un diagnostic précis. Il est notamment important :

- de dresser un état des lieux socio démographique et économique du territoire afin de connaître les besoins en logements, équipements, activités, etc. du territoire ;
- d'identifier la tâche urbaine ;
- de caractériser les différents tissus urbains qui la composent (centre/village, habitat collectif, habitat individuel dense ou diffus, espaces d'activités, tissu mixte, etc.) au regard de leurs caractéristiques (densité, accessibilité, raccordement, vocation, qualité urbaine, enjeux environnementaux, risques, aléas, etc.) ;
- de réaliser une étude de densification et de mutabilité des espaces urbanisés : où est-il possible de densifier et pourquoi ? combien de logements peuvent être créés en densification ? combien de disponibilité foncière à vocation d'activité ? quels besoins en foncier pour le logement, les activités, etc. ?

A l'issue de cet état des lieux du territoire, il faut identifier les besoins et les enjeux du territoire qui serviront à la définition du PADD.

» EN PHASE DE PROJET (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sera défini au regard des besoins et des enjeux issus du diagnostic du territoire.

Le PADD doit notamment définir :

- L'objectif de croissance démographique à atteindre à horizon du PLU/PLUi, combien d'habitants à horizon 10 ans ?
- Le nombre de logements à produire ainsi que les équipements à réaliser pour atteindre cet objectif.
- Les objectifs en termes de développement économique en précisant notamment les espaces de développement à conserver, à renforcer, à créer ou à faire muter.
- Le type d'urbanisation à développer pour répondre à la croissance démographique :
 - » quels quartiers, quelles zones économiques sont à requalifier, limiter, développer, créer ?
 - » quels sont les objectifs de densité à atteindre et quelles sont les typologies urbaines souhaitées (habitat individuel, groupé, collectif, etc.) ?
 - » quelle programmation est envisagée (court, moyen, long terme) et où ? etc.

Au regard des objectifs qu'il a défini, de la capacité des zones urbaines actuelles à se densifier, de la présence de risques ou des différents enjeux environnementaux, le PADD peut notamment identifier les espaces urbanisables du SAR à mobiliser à court, moyen ou long terme et leur vocation (habitat, mixte, économie...).

En effet, ce n'est pas parce que le SAR identifie un espace comme « à urbaniser » ou comme « espaces d'activités économiques futurs » que le PLU/PLUi doit obligatoirement le mobiliser si cet espace n'est pas nécessaire.

► TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

La traduction règlementaire vise à retranscrire le projet de territoire défini dans le PADD au regard des enjeux du diagnostic en règles écrites et graphiques. Le règlement écrit et graphique doit donc :

- délimiter les différents types de zones (et leurs règles associées) au regard :
 - » des formes urbaines souhaitées : zone UA, UB, UC, UD, UE, etc.
 - » des destinations et sous destinations souhaitées dans les différentes zones ;
 - » des objectifs de croissance démographiques visés : création de zones à urbaniser à court terme (zone 1AU), à moyen terme (zone 2AU) ou maintien des terres agricoles ou naturelles.
 - » des besoins économiques et des enjeux identifiés : création de zones à urbaniser à vocation économique à court terme (zone 1AUE), à moyen terme (zone 2AU ou 2AUE) ou maintien des terres agricoles ou naturelles.
- mettre en place des outils règlementaires spécifiques en accompagnement des enjeux propres à chacune de ces formes urbaines
- délimiter les espaces faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP obligatoire en zone 1AU) permettant d'organiser l'aménagement de ces secteurs.



Le classement en zone U et AU des différents quartiers de la commune doit être compatible avec les orientations et objectifs définis dans le cadre du PADD (il s'agit de la légalité «interne» du document). Cela nécessite la mise en place d'une stratégie urbaine dans les PLU/PLUi avec l'instauration d'orientations d'aménagement et de programmation, d'emplacements réservés, d'espaces verts à protéger...

La carte de destination des sols du SAR étant réalisée à l'échelle régionale, il revient aux collectivités compétentes de définir précisément les limites des espaces urbanisés, urbanisables et des espaces d'activité existants ou futurs de leur territoire afin de décliner les principes du SAR à l'échelle de leur projet.





► RAPPORT DE PRÉSENTATION (JUSTIFICATIONS)

Le rapport de présentation vise à justifier le projet retenu au regard des enjeux et besoins issus du diagnostic et des documents de rang supérieur. Le rapport de présentation doit notamment justifier :

- la création des zones (UA, UB, UC, etc.) au regard de l'existant et du projet, pour quoi le trait de zonage a été défini ainsi, pour quoi a-t-il évolué ou pas ? quels sont les objectifs visés par les règles définies ?

Il convient de justifier notamment que les règles mises en œuvre dans chacune de ces zones sont adaptées au choix du devenir de la zone en lien avec le PADD et les besoins/enjeux identifiés dans le diagnostic.

- que les zones définies dans le règlement écrit et graphique sont cohérentes avec les objectifs définis dans le PADD : justification des choix en termes d'ouverture à l'urbanisation.

Pour cela :

- » il faut calculer le nombre de logements qui peut être produit dans l'ensemble des zones du PLU/PLUi et montrer qu'il est cohérent avec l'objectif de production de logements fixé dans le PADD au regard de la croissance démographique attendue.
- » il faut démontrer que les ouvertures à l'urbanisation à vocation économique du territoire répondent aux besoins et enjeux du territoire
- » la compatibilité avec les dispositions du SAR

Exemple de tableau de justification de la compatibilité

A-Affirmer l'armature des espaces économiques

- a-Définition du niveau de rayonnement des sites
- b-Définition des vocations dominantes
- c-Favoriser les complémentarités entre les espaces

Le PLU de Hyères entend consolider son armature économique en clarifiant sa lisibilité :

- les polarités commerciales sont reconnues et affirmées : il s'agit du grand centre-ville (centre-médiéval jusqu'à la gare) et des polarités secondaires (Giens, Porquerolles, la Capte, Salins, Port Saint Pierre...). Les linéaires commerciaux font l'objet d'une sanctuarisation en empêchant la transformation des locaux existants vers d'autres destinations (habitat, artisanat...). Aucune nouvelle zone commerciale n'est créée afin de limiter une concurrence directe avec ces secteurs commerciaux qui participent au dynamisme et à la qualité de vie hyéroise.
- Les grandes zones d'activités font l'objet d'une spécialisation économique. La zone UI, relative à l'activité économique, est ainsi divisée en plusieurs secteurs :
 - un secteur UIa, relatif aux grands centres commerciaux ;
 - un secteur UIb, relatif aux zones à dominante d'activités artisanales et industrielles (St Martin-Les Loubes et Palyvestre Nord) ;
 - un secteur UIc, destiné aux activités commerciales liées au marché aux fleurs, localisé à St Gervais ;
 - un secteur UIm, relatifs aux zones d'activités mixtes (La Bayorre, Espace 3000, La Capte, petites zones de proximité présentes sur le littoral et la presqu'île de Giens ...)
 - un secteur UIp, relatif à la zone d'activité de Porquerolles.

Cette démarche vise à limiter le mitage des activités commerciales au détriment des autres activités (artisanat, industrie...) et faciliter ainsi les synergies entre ces différents acteurs. Dans ces zones, les logements (hors fonction de gardiennage), sont également interdits pour les préserver des problèmes de cohabitations.

- Des réserves foncières sont créées pour pérenniser le développement économique sur le long terme : il s'agit de la zone 3AUr du Roubaud, qui devra notamment accueillir des activités de services à haute valeur ajoutée et de la zone 3AUi de St Martin qui devra répondre aux futurs besoins de développement des entreprises artisanales et industrielles.
- Le secteur du Pôle Santé, qui bénéficie de la desserte par les voiries et les réseaux et qui accueillent déjà des constructions fait l'objet d'un classement en zone urbaine (UD), immédiatement constructible. Sa fonction économique diversifiée, à vocation tertiaire, et la maîtrise foncière par TPM et la commune des terrains a motivé son classement en zone urbaine « banalisée ».
- L'aéroport de Hyères/le Palyvestre fait également l'objet d'un classement spécifique dans une zone urbaine qui lui est entièrement dévolue : la zone UK. Son périmètre a été déterminé pour répondre à ses besoins opérationnels tout comme son règlement. Le développement de l'offre hôtelière au Ceinturon participe de plus au renforcement de son attractivité.

Une partie de ces sites sont d'ailleurs identifiés dans le cadre du SCoT (Roubaud, St Martin Les Loubes, Marché aux fleurs...) : le PLU respecte la localisation et le dimensionnement de ces sites.

Secteur identifié par le SCoT	Superficie prévue pour des activités économiques	Classement dans le PLU	Superficie dans le PLU
Le Roubaud	22 ha	3AUr	20,1 ha
Le Pôle Santé	4 ha	UD	4 ha
St Martin	14 ha	3AUi	5,7 ha, une partie du foncier potentiellement mobilisable étant encore cultivé, le choix de maintenir les activités agricoles a été privilégié
Le Palyvestre	30 ha	classement en secteur	29 ha

3

Quelles transcriptions réglementaires possibles dans les PLU / PLUi ?

1 / Les espaces urbanisés

LES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES ADMISES SONT :

► CLASSEMENT EN ZONE URBAINE (U) DES ESPACES URBANISÉS

Le classement en zone urbaine U permettra de maintenir la vocation des espaces urbanisés existants. **La zone U doit tenir compte des formes urbaines existantes et/ou des formes urbaines projetées. Pour cela il est possible de définir plusieurs zones urbaines, correspondant aux caractéristiques des différents quartiers.**

Par exemple, il peut être défini :

- **une zone UA** dédiée au centre ancien où les constructions sont édifiées à l'alignement des voies, en ordre continu et où les fonctions peuvent être multiples (habitat, services, commerces, activités qui ne représentent pas une gêne dans le milieu urbain, etc.) ;
- **une zone UB** dédiée à la première couronne d'extension urbaine du centre ancien où la densité est moins importante qu'en zone UA, les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu et les fonctions urbaines sont multiples ;
- **une zone UC** correspondant à une zone urbaine mixte regroupant l'ensemble des fonctions urbaines : habitat, équipements publics, commerces, petites activités économiques, etc. ;
- **une zone UD** correspondant aux quartiers à forte dominante d'habitat. Si les quartiers d'habitat se distinguent par leurs caractéristiques (densité, accès, desserte en réseaux, risques, etc.) il peut être défini des sous-secteurs au sein de la zone UD avec un règlement adapté à leurs caractéristiques.

Par exemple il peut être défini :

- » un sous-secteur UDa pour les quartiers d'habitat de forte densité ;
- » un sous-secteur UDb pour les quartiers d'habitat de moindre densité ;
- » un sous-secteur UDc pour les quartiers d'habitat de faible densité ;
- » un sous-secteur UDd pour les quartiers d'habitat non desservi par l'assainissement collectif ;
- » etc.

- **une zone UL** correspondant aux secteurs d'équipements et de loisirs.

Ces exemples sont définis à titre indicatif, chaque PLU/PLUi doit définir ses différentes zones urbaines au regard des caractéristiques de ses espaces urbanisés et des volontés d'évolution affichées dans le PADD.



Pour que le règlement du PLU/PLUi s'adapte aux orientations et objectifs du PLU/PLUi, différents outils peuvent être mobilisés :

EXEMPLE D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS D'UN PADD	EXEMPLE DE TRADUCTION POSSIBLE DANS LE REGLEMENT DU PLU/PLUi (ECRIT ET GRAPHIQUE)
Maintien, préservation, affirmation de la trame verte et bleue au sein de la zone urbanisée.	Pour répondre au PADD : - le règlement graphique (zonage) du PLU/PLUi peut : - classer les espaces naturels et agricoles d'importance (cours d'eau, espaces boisés...) en zone agricole ou naturelle ; - au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies et plantations d'alignements à conserver, à protéger ou à créer en espaces boisés ; - au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques : identification par exemple de ripisylves ou alignements d'arbres à protéger. - le règlement écrit du PLU/PLUi doit définir, pour les éléments identifiés au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, par exemple : soumettre les coupures et abattages d'arbres à autorisation ou les interdire totalement sauf pour raison majeure de sécurité, réglementer l'épaisseur des ripisylves, etc.
Maintien, préservation, requalification d'un élément de patrimoine bâti ou naturel dans la zone urbanisée	Pour répondre au PADD : - le règlement graphique (zonage) du PLU/PLUi peut, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, identifier et localiser les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. - Le règlement écrit doit définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.
Création, élargissement d'un équipement (voirie, école, stade, etc.)	Pour répondre au PADD, le règlement graphique (zonage) du PLU/PLUi peut localiser un emplacement réservé (ER) sur le secteur concerné.  L'emplacement réservé est un moyen fort pour la commune d'afficher sa volonté de se porter acquéreur d'un terrain en vue de la réalisation d'une opération à vocation d'intérêt collectif.
Réalisation de logements sociaux dans la zone urbanisée	Pour répondre au PADD, le règlement graphique (zonage) du PLU/PLUi peut identifier sur les secteurs jugés aptes à accueillir du logement social : - un emplacement réservé de mixité sociale (ERMS) au titre de l'article L151-41-4° du CU ; - un secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU. Le règlement écrit du PLU/PLUi définira les dispositions particulières relatives à ces deux dispositifs : pourcentage de logements sociaux à réaliser (20%, 30%, 60%, etc.) en fonction d'une surface de plancher définie. La règle peut par exemple être la suivante : « pour chaque opération immobilière de plus de 250 m² de surface de plancher, au moins 50% de cette surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux ».

EXEMPLE D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS D'UN PADD	EXEMPLE DE TRADUCTION POSSIBLE DANS LE REGLEMENT DU PLU/PLUi (ECRIT ET GRAPHIQUE)
Organisation / qualification / requalification urbaine d'un espace urbanisé existant.	Pour répondre au PADD, le PLU/PLUi peut comporter sur le ou les espaces à requalifier/améliorer une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le principe d'aménagement retenu sera détaillé dans une pièce spécifique du PLU/PLUi et le périmètre de l'OAP doit être retranscrit sur le plan de zonage du PLU/PLUi.



2 / Les espaces urbanisables

Le SAR fixe un objectif de croissance à plus long terme que le PLU/PLUi. Il identifie donc toutes les possibilités d'urbanisation nouvelle. **Le PLU/PLUi n'a donc pas l'obligation d'ouvrir à l'urbanisation toutes ces zones immédiatement.** En effet, au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain attendus au niveau national, **tout projet décliné au niveau local doit être défini au regard des besoins et enjeux du territoire concerné.**

Les espaces urbanisables du SAR peuvent donc être mobilisés à court, à moyen ou à long terme, en fonction des besoins. Plusieurs zonages sont donc envisageables.

LES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES ADMISES SONT :

► CLASSEMENT EN ZONE À URBANISER IMMÉDIATEMENT CONSTRUCTIBLE (SOUVENT NOMMÉE 1AU)

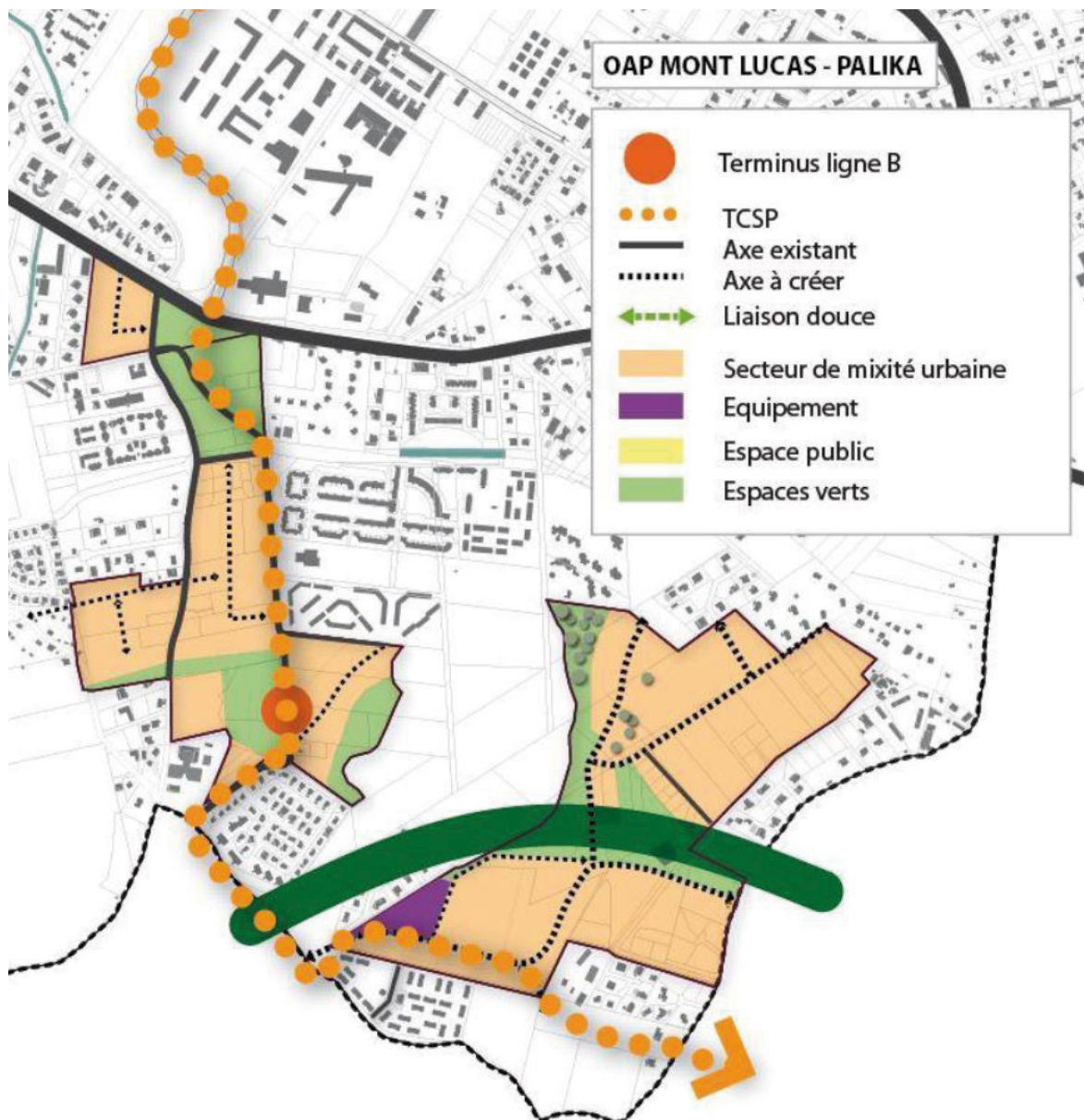
Il s'agit des zones peu ou non bâties dans lesquelles les réseaux sont situés à proximité ou doivent être réalisés préalablement aux constructions.

Conformément à l'article R151-20 du CU :

- Il est indispensable, dans les zones 1AU, que les voies, les réseaux d'eau et d'électricité voire d'assainissement soient à proximité et possèdent une capacité suffisante pour desservir les constructions à venir, à l'inverse des zones 2AU. Les dispositifs d'assainissement autonomes et d'eau potable individuels peuvent être autorisés dans le PLU/PLUi.
- Ces zones doivent obligatoirement faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'OAP permet d'organiser l'aménagement sur ces secteurs mais pour lui conférer une valeur juridique coercitive l'OAP nécessite en parallèle une transcription réglementaire. Les OAP peuvent prévoir des densités minimales et imposer la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble afin de respecter ces critères. La construction par chaque propriétaire est en effet à éviter car elle conduit le plus souvent à de la construction individuelle diffuse dans ces espaces. L'OAP peut également valoir règlement dans le respect de l'article R151-8 du CU.

EXEMPLES D'OAP

*OAP mixte habitat et équipements, espaces publics,
espaces verts situé dans un environnement bâti*



≈ Exemple du PLU de Cayenne approuvé le 27 septembre 2019

OAP habitat en limite de l'enveloppe bâtie



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Zone d'habitat (env. 20 log/ha)
Habitat individuel/intermédiaire
Zone d'habitat (env. 55 log/ha)
Habitat collectif/intermédiaire/groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès
Principe de desserte (voirie primaire)
Principe de desserte (voirie secondaire)
Principe de desserte (voirie tertiaire)
Voirie existante à requalifier
Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert Paysager
Bande d'inconstructibilité : 75m de part et d'autre de la D6113 (voie grande vitesse)
Article L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme
Bande d'inconstructibilité : 25m supplémentaire (soit 100m de la départementale) pour le confort des habitations
Bande d'inconstructibilité : 50m de la voie ferrée pour le confort des habitations
Frange tampon paysagère
Couture urbaine / paysagère
Cône de vue sur la cité à préserver

⇨ OAP du PLU de Carcassonne (11) approuvé en mars 2017

OAP habitat et équipements en limite de l'enveloppe bâtie



Vocation des espaces

- Déployer une opération résidentielle en fonction des limites permises par le futur PPR, permettant de qualifier et de mailler les franges de l'agglomération.
- Mettre en place un espace de transition qualitatif entre l'espace bâti et le fleuve, dédié à la balade, au sport et aux loisirs.
- Ajuster les limites en fonction des risques et des besoins de lieux de loisirs.

Accompagner l'évolution du centre artisanal et de la cité d'urgence

- Rechercher un usage efficient pour le bâtiment du centre artisanal et retravailler en fonction le bâtiment
- Requalifier les espaces publics pour en faire un lieu d'animation en lien avec le restaurant existant.
- Intégrer à la réflexion le devenir de la cité d'urgence

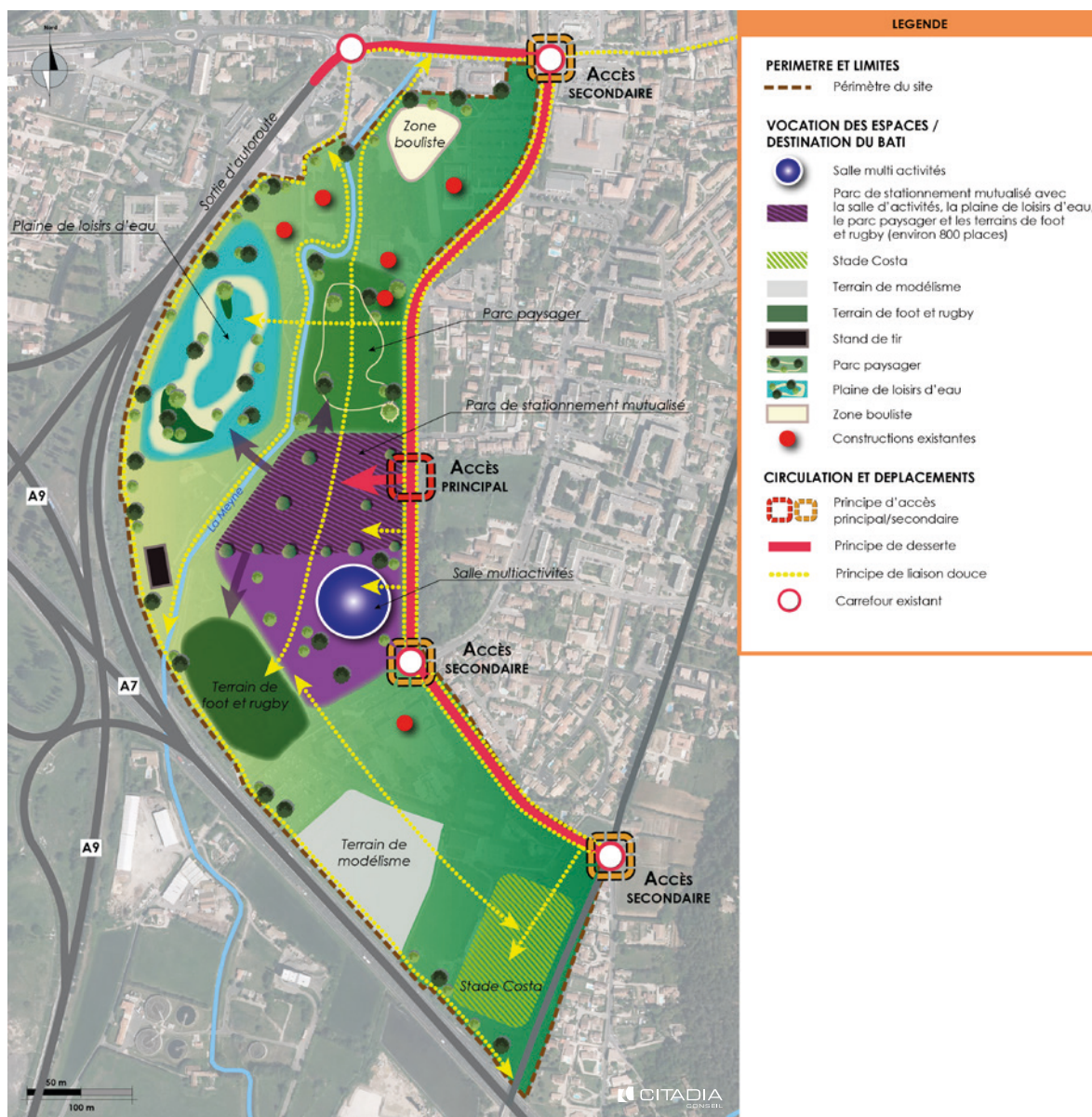
Organisation des déplacements

- Prolonger au sein de l'opération l'avenue Félix Eboué
- Rechercher la poursuite de l'axe jusqu'au fleuve par un chemin piéton, aboutissant si possible à un dégrad
- Rechercher la poursuite du maillage viaire existant dans l'opération, au moins pour une partie des voies.
- Réhabiliter le Chemin des Amandiers comme balade et liaison douce au long du fleuve.
- Rechercher des porosités piétonnes dans l'opération vers le chemin des Amandiers.
- Prévoir un parking lié au centre artisanal et au restaurant

Préservation du fleuve et prévention de l'érosion

- Protéger la ripisylve du fleuve en préservant un cordon naturel et en ne limitant l'accès aux berges.
- Arborer la frange et travailler la végétation dans un objectif de consolidation du remblais existant.

OAP équipements et zone de loisirs



∞ OAP du PLU d'Orange (84) approuvé en février 2019

› CLASSEMENT EN ZONE À URBANISER À MOYEN TERME (SOUVENT NOMMÉE 2AU)

En fonction des besoins du territoire, les zones urbanisables du SAR peuvent être classées en zones à urbaniser dite « fermées », souvent nommées zone 2AU.

Les zones 2AU demeurent inconstructibles tant qu'elles ne feront pas l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, au moyen par exemple d'une procédure de modification.

Seuls certains types d'installations publiques y sont autorisés afin de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.

› CLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE (A OU N) DANS L'ATTENTE D'UNE FUTURE RÉVISION DU PLU/PLUI (LONG TERME)

En fonction des besoins du territoire, les zones urbanisables du SAR peuvent demeurer agricoles ou naturelles (au regard de l'occupation du sol). En effet, si les logements nécessaires au projet de territoire peuvent être réalisés ailleurs (en densification de la zone urbaine notamment) il n'est pas nécessaire de définir de nouvelles zones à bâtir.

Ce classement ne remet pas en cause une urbanisation future et demeure donc compatible avec les dispositions du SAR.

3 / Les espaces d'activités économiques existants

› CLASSEMENT DANS DES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES DÉDIÉES EXCLUSIVEMENT AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les espaces d'activités doivent être classés dans des zones spécifiques

Cette zone peut *par exemple* être nommée zone "UE" pour zone Urbaine à vocation Economique.

Au regard de l'occupation du sol, des secteurs plus précis peuvent être créés en fonction des destinations du sol souhaitées (commerce et activités de service ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire cf. article R151-27 et 28 du CU qui définissent les destinations et sous-destinations du règlement).



La zone urbaine économique (UE) peut ainsi comporter plusieurs sous-secteurs en fonction des sous destinations qu'elle souhaite autoriser, *par exemple* :

- un sous-secteur UEa à activités économiques diversifiées. Dans ce sous-secteur le règlement encadrera les activités autorisées dans la zone (hauteur, emprise au sol, implantation, etc.) ;
- un sous-secteur UEb ou UEt à dominante tertiaire. Dans ce sous-secteur le règlement interdira notamment les activités industrielles et les entrepôts ;
- un secteur UEc ou UEi à dominante industrielle. Dans ce sous-secteur le règlement interdira notamment les activités tertiaire et le commerce ;
- un secteur UEd ou UEs à dominante d'activités de services. Dans ce sous-secteur le règlement interdira notamment les activités industrielles, les entrepôts et l'artisanat ;
- un secteur UEe à dominante d'entrepôts. Dans ce sous-secteur le règlement interdira notamment les activités tertiaire, le commerce et l'artisanat ;
- etc.

Le règlement de chaque secteur doit définir précisément les destinations des constructions liées aux activités autorisées.

4 / Les espaces d'activités économiques futurs



Le SAR fixe un objectif de croissance à plus long terme que le PLU/PLUi. Il identifie donc toutes les possibilités d'urbanisation nouvelle notamment à vocation économique. **Le PLU/PLUi n'a pas l'obligation d'ouvrir à l'urbanisation toutes ces zones immédiatement.** En effet, au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain attendus au niveau national, **tout projet décliné au niveau local doit être défini au regard des besoins et enjeux du territoire concerné.**

PAGES
248>249

SAR

Les espaces d'activités économiques futurs du SAR peuvent donc être mobilisés à court, moyen, ou long termes, en fonction des besoins. Plusieurs zonages sont donc envisageables.

LES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES ADMISES SONT :

► CLASSEMENT EN ZONE À URBANISER À VOCATION ÉCONOMIQUE IMMÉDIATEMENT CONSTRUCTIBLE (SOUVENT NOMMÉE 1AUE)

Il s'agit des zones peu ou non bâties dans lesquelles les réseaux sont situés à proximité ou doivent être réalisés préalablement aux constructions.

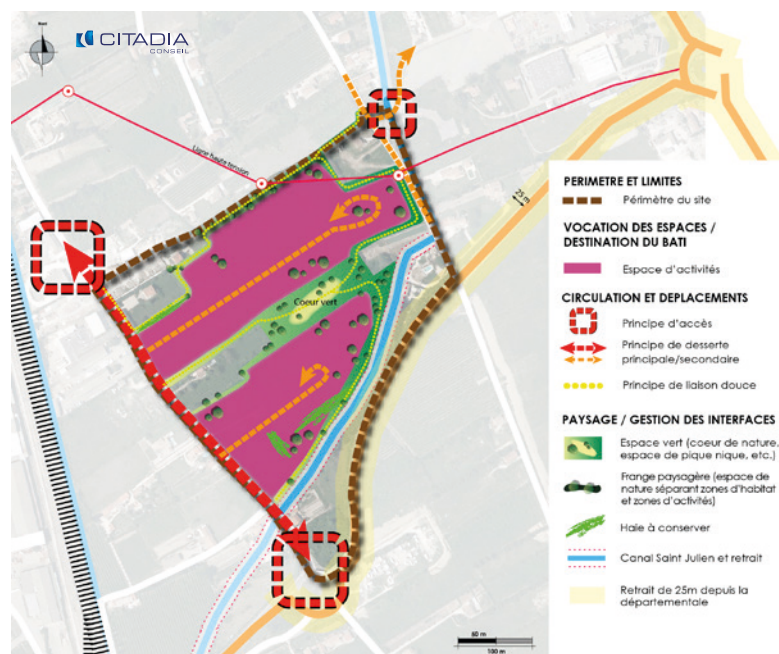
Conformément à l'article R151-20 du CU :

- Il est indispensable, dans les zones 1AUE, que les voies, les réseaux d'eau et d'électricité voire d'assainissement soient à proximité et possèdent une capacité suffisante pour desservir les constructions à venir, à l'inverse des zones 2AU.
- Ces zones doivent obligatoirement faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'OAP permet d'organiser l'aménagement sur ces secteurs, mais pour lui conférer une valeur juridique coercitive, l'OAP nécessite en parallèle une transcription réglementaire.

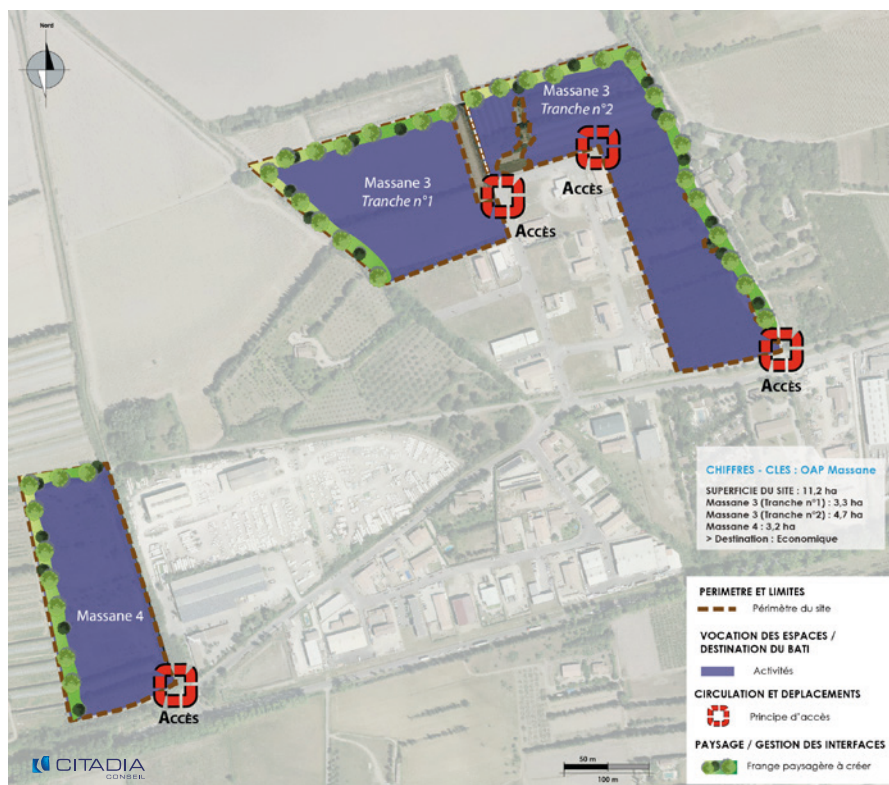
Des OAP sous formes d'opération d'ensemble devront être réalisées pour permettre de traduire la volonté communale ou intercommunale en matière d'aménagement, notamment en termes de définition des réseaux, de qualité urbaine, environnementale, paysagère, architecturale.

L'OAP et le règlement écrit devront définir précisément les destinations des constructions liées aux activités autorisées (cf. liste des destinations possibles - article R151-27 et 28 du CU). L'OAP peut également valoir règlement dans le respect de l'article R151-8 du CU.

OAP zone d'urbanisation future à vocation économique d'activités



OAP du PLU de
cavaillon (84) approuvé
en mars 2019



↪ OAP du PLU de Saint-Rémy-de-Provence approuvée en décembre 2018 avec phase de l'urbanisation

» CLASSEMENT EN ZONE À URBANISER À MOYEN TERME À VOCATION ÉCONOMIQUE (SOUVENT NOMMÉE 2AU OU 2AUE)

En fonction des besoins du territoire, les espaces d'activités économiques futurs du SAR peuvent être classés en zones à urbaniser dite « fermées », souvent nommées zone 2AU ou 2AUE.

Les zones 2AU demeurent inconstructibles tant qu'elles ne feront pas l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, au moyen par exemple d'une procédure de modification.

Seuls certains types d'installations publiques y sont autorisées afin de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.

» CLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE (A OU N) DANS L'ATTENTE D'UNE FUTURE RÉVISION DU PLU/PLUI (URBANISATION À LONG TERME SEULEMENT)

En fonction des besoins du territoire, les espaces d'activités économiques futurs du SAR peuvent demeurer agricoles ou naturels (au regard de l'occupation du sol). En effet, si aucun besoin en foncier pour le développement économique n'est nécessaire ou s'ils sont comblés ailleurs (en densification de la zone urbaine à vocation économique notamment), il n'est pas nécessaire de définir de nouvelles zones d'activités économiques.

Ce classement ne remet pas en cause une activité économique future et demeure donc compatible avec les dispositions du SAR.



Comment traduire graphiquement les limites des espaces du SAR dans mon PLU/PLUi ? Est-il possible, à la marge, de redéfinir ou d'adapter la limite des espaces identifiés par le SAR et quels sont les critères de justification ? Des espaces tampons peuvent-ils être prévus ?

Pour rappel, les cartes du SAR sont élaborées à différentes échelles :

- la carte de destination générale des sols, réalisée sur l'ensemble de la Guyane, est à l'échelle du 1/500 000^{ème} ;
- les sept zooms de la carte de destination générale des sols sur les secteurs dits : « Centre littoral », « Savanes », « Haut Maroni », « Moyen Maroni », « Bas Maroni », « Haut Oyapock », « Bas Oyapock » sont à l'échelle du 1/100 000^{ème} ;
- la carte d'ensemble du schéma de mise en valeur de la mer est à une échelle de 1/250 000^{ème}. Elle est accompagnée de trois zooms au 1/100 000^{ème} et d'un zoom au 1/80 000^e pour le secteur de l'île de Cayenne.

La traduction cartographique du SRCE apparaît en annexe du rapport du SAR, son échelle n'est pas réglementaire.

La traduction graphique de la carte de destination du SAR ne peut donc pas être un exercice mécanique qui consisterait en un simple zoom. En effet, autant la définition des espaces s'est basée sur les périmètres très précis des espaces de sensibilités écologiques (ZNIEFF, RNN, RNR, APPB...) pour définir les ENHVP ou les EFD, autant d'autres espaces ont été établis sur la base de cartes d'occupation du sol plus générales.

Il est donc nécessaire de mettre en œuvre pour chaque document d'urbanisme une approche qui permette d'affiner les limites établies dans le cadre du SAR. Pour cela, il convient de se baser :

- sur les périmètres des espaces de sensibilités écologiques existants et actualisés (ex: charte PNRG) ;
- sur des cartes d'occupation du sol à jour (cf. question suivante en cas d'incompatibilité) ou des photos aériennes ;
- sur les différentes études foncières, agronomique, topographiques, de risques... existantes.

Ces éléments peuvent être synthétisés ou réalisés dans le cadre du diagnostic et doivent servir de base à la définition des limites de zones dans le chapitre relatif aux justifications des zones dans le rapport de présentation.



Attention, bien que la notion de compatibilité permette de justifier les choix de classement, le projet ne doit pas contrarier les objectifs qu'impose le SAR.

Exemple de cas de compatibilité envisageable :

- Bande de 500 m de large cultivée depuis plusieurs années en dehors d'un espace de sensibilité écologique classé en ENCD dans le SAR et classé en zone A dans le PLU/PLUi, dès lors que ne sont pas identifiés des enjeux écologiques à une échelle infra-SAR ;
- Adaptation de la limite d'un espace urbanisable pour préserver un espace sensible écologiquement localement.

Exemple de cas d'incompatibilité :

- Classement en zone urbanisable d'un espace agricole cultivé de plusieurs hectares sans justification des besoins fonciers (au regard de l'ensemble de la commune), du projet communal, et de la qualité des sols pour l'agriculture ;
- Changement d'affectation de la destination de tout un espace.

Que faire si l'utilisation du sol existante ne correspond pas à ce qui est prévu par le SAR ?

Afin d'être compatibles avec le SAR, les zonages des PLU/PLUi doivent retranscrire de la manière la plus justifiée localement les destinations précisées dans les cartes au 1/100 000^{ème} (ou dans la carte générale au 1/500 000^{ème} pour les espaces non identifiés dans les cartes au 1/100 000^{ème}) tout en respectant les prescriptions édictées pour chaque destination.

Il convient de rappeler que c'est la compatibilité avec le SAR qui doit être recherchée. Par exception, des transcriptions différentes dans les PLU/PLUi peuvent être permises mais doivent respecter plusieurs critères :

› NE PAS CONCERNER DES OCCUPATIONS DU SOL OU DES CONSTRUCTIONS ILLÉGALES

Pour justifier la prise en compte d'une divergence entre l'occupation du sol et la destination du SAR, il est possible de préciser que celle-ci est manifeste. L'occupation du sol doit être ancienne, c'est-à-dire antérieure à l'approbation du SAR, mais ne pas être illégale au regard des diverses législations (en particulier les constructions).

› PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet ne doit pas porter atteinte à l'environnement et notamment aux espaces de sensibilité écologique (ZNIEFF, réserve naturelle...). Des études faunes-flores peuvent néanmoins déterminer un moindre impact justifiant d'un reclassement différent.

› ÊTRE D'UNE SUPERFICIE DE FAIBLE AMPLEUR

L'échelle d'application du SAR au 1/100 000^{ème} permet de définir des secteurs spécifiques qui ne remettront pas en cause la compatibilité du PLU/PLUi avec le SAR.

Il n'existe pas de superficie minimale ou maximale, celle-ci doit être cohérente au regard de la demande et du projet. Il s'agira par exemple d'apprécier cette superficie au regard de la superficie globale de la destination de l'espace impacté, de ceux environnants et de la taille de la commune.

› RESPECTER LES AUTRES DISPOSITIONS DU SAR ET DES LÉGISLATIONS NATIONALES

Au-delà de la destination de l'espace, le projet développé ne devra pas être en contradiction avec d'autres dispositions du SAR, qui peuvent induire des restrictions, ou remettre en cause sa politique générale.

Il ne doit pas non plus s'inscrire en contradiction avec des dispositions législatives nationales, comme la Loi Littoral par exemple (urbanisation en continuité des zones urbanisées, maintien des coupures d'urbanisation...).

› POUVOIR ÊTRE TRANSCRIT DANS UN PLU/PLUI

Les documents d'urbanisme sont des documents fonciers qui régulent la constructibilité d'un territoire à travers les différentes destinations des constructions (article R151-27 du CU et suivants) et non les usages. Des espaces faisant l'objet d'abattis n'ont pas forcément l'obligation d'être classés en zone agricole afin d'être autorisés. Ceux-ci peuvent aussi être réalisés en zone naturelle. Des politiques de sensibilisation sont plutôt à mener lorsqu'ils affectent des espaces sensibles sur le plan écologique.



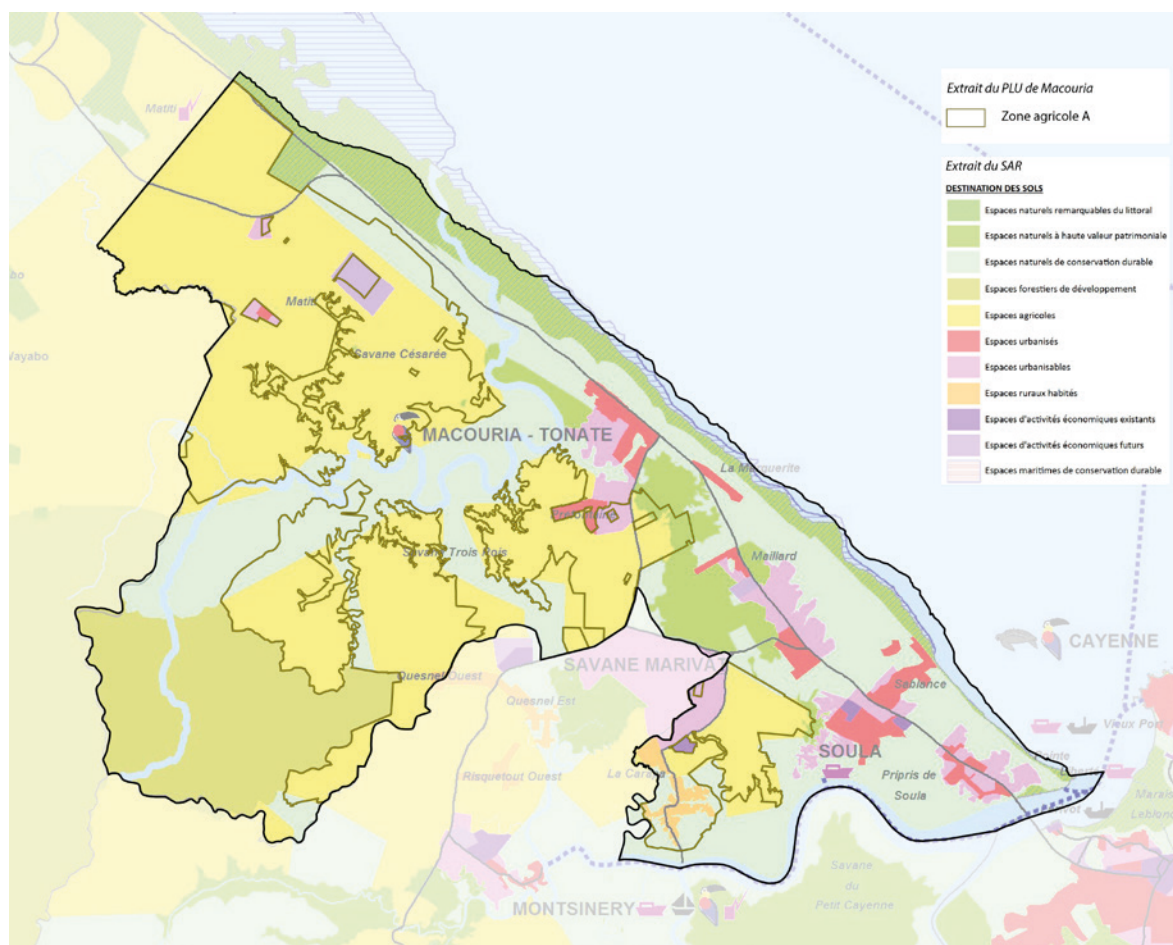
Les élus des communes et des intercommunalités sont les principaux acteurs de la mise en œuvre des orientations du SAR, notamment à travers l'élaboration, la révision et la gestion de leur document d'urbanisme.

Quelques exemples théoriques :

- je peux classer en zone A une exploitation agricole existante et légalement autorisée située en ENHVP à condition que les règles ne permettent pas un renforcement de ces espaces agricoles ou un développement de nouvelles exploitations (maintien de l'existant pour non remise en cause de la vocation existante). Toutefois, cela n'empêchera pas la mise en œuvre de cultures en absence d'Espaces Boisés Classés.
- Dans les espaces agricoles ou naturels, pour les espaces déjà légalement bâtis / anthropisés, un classement en zone U peut être envisagé en fonction du niveau d'urbanisation, sans possibilité d'extension du périmètre ou d'augmentation importante des possibilités de construire.
- Dans les zones naturelles, les industries, carrières ou autres occupation du sol existantes peuvent être classées dans des zonages adaptés (STECAL en zone N ou zone U en fonction de leur importance) mais sans possibilité d'extension de leur périmètre.

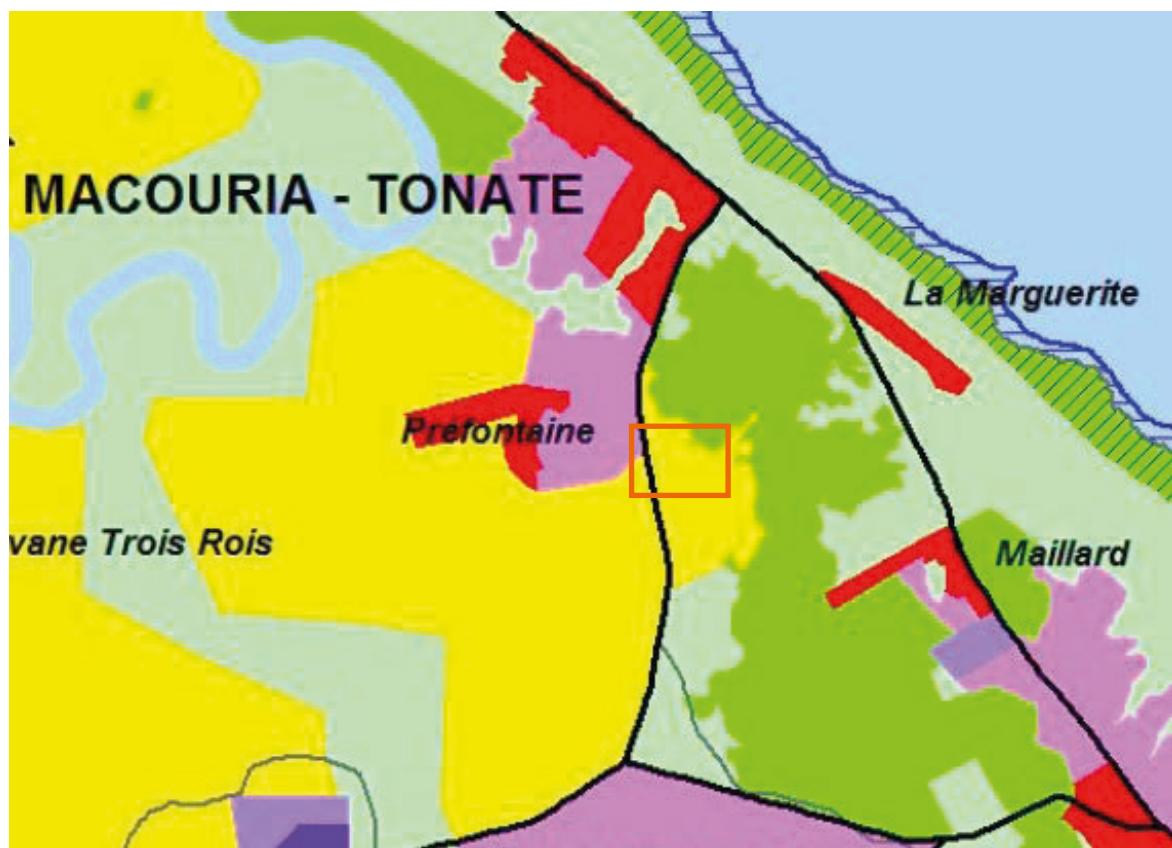
Un exemple concret : les zones A et UV du projet de PLU de Macouria

- les contours des zones A du PLU de Macouria (détourées ci-dessous) ne suivent pas exactement les limites des espaces agricoles définis par le SAR. Lors de l'élaboration du PLU, la commune a procédé à un travail d'expertise ayant conduit au reclassement en zone N d'une partie des espaces ayant pour objectif de préserver la trame verte et bleue.



∞ Destinations du SAR et zones A du PLU de Macouria arrêté le 26 novembre 2018

- les villages amérindiens existants sont classés en zone UV dans le PLU arrêté en novembre 2018. Ces zones concernent des espaces naturels dans la carte du SAR. Toutefois, compte tenu de l'occupation du sol et des caractéristiques de la zone, notamment en termes de superficie, ce zonage est justifié.



↪ Extrait de la carte des destinations du SAR





Ai-je l'obligation de retranscrire tous les espaces urbanisables ou urbanisés du SAR en zones constructibles dans mon SCoT ou mon PLU/PLUi ?

Non. Le SAR, les SCoT et les PLU/PLUi s'inscrivent dans des échelles de temps différentes. Le SAR et les SCoT s'établissent à long terme (15 ou 20 ans) alors que les PLU/PLUi s'établissent à moyen terme (10 ans). Ce faisant, le SAR et les SCoT peuvent prévoir davantage d'espaces urbanisables ou à urbaniser qu'un PLU/PLUi. Une révision générale du PLU/PLUi pourra être envisagée à « mi-vie » d'un SCoT par exemple.

Le classement en espaces agricole ou naturel ne remet par ailleurs pas en cause une urbanisation future. Dans ce cadre, un PLU/PLUi sera jugé compatible avec son SCoT et/ou le SAR. A l'inverse, il ne convient pas de classer en espace agricole ou naturels des espaces déjà urbanisés (sauf volonté de renaturaliser ces espaces, sous couvert de justification).

Par ailleurs, les ouvertures à l'urbanisation ne doivent pas résulter d'une simple transcription graphique. La compatibilité d'un document d'urbanisme s'apprécie au regard :

- de la compatibilité du projet porté par le PLU/PLUi avec le projet porté par le SCoT et/ou le SAR
- de la compatibilité du projet défini dans le PADD, répondant aux objectifs de croissance démographique et urbaine, et la traduction réglementaire.

De manière caricaturale, une commune dont l'objectif de croissance démographique est de 500 habitants ne pourra pas, par exemple, ouvrir 300 ha à l'urbanisation au motif que ces espaces sont identifiés par le SAR. Avec une densité de 1,7 habitants à l'hectare, cela constituerait un étalement urbain incompatible avec les dispositions relatives au développement durable édictées dans le Code de l'Urbanisme.

Comment prendre en compte les Zones de droit d'usage collectif (ZDUC) et concessions ?

Les ZDUC et concessions représentent des espaces dans lesquels des droits d'usage collectifs sont octroyés pour l'exercice de toute activité nécessaire à la subsistance de communautés d'habitants qui tirent traditionnellement leurs moyens de subsistance de la forêt.

Les ZDUC réservent ainsi, notamment, des droits d'exploitation ou de culture à une communauté définie sur des terrains clairement identifiés par arrêté préfectoral. Cependant, l'article R272-11 du Code forestier précise que cet arrêté préfectoral instituant la ZDUC doit : « Préciser que les droits d'usage reconnus ne peuvent être exercés que sous réserve, notamment, de l'application des dispositions relatives à la recherche et à l'exploitation de substances minières et des dispositions relatives à la protection de la nature et des espèces animales et à la défense de l'environnement et qu'ils ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'aménagement ou d'équipements collectifs ». A l'intérieur de cette zone, la communauté peut exercer la pratique de la pêche, de la cueillette et de la chasse.

Dans les concessions, la constructibilité n'est pas interdite, mais elle doit être encadrée. Les règlements écrits et graphiques doivent donc intégrer les possibilités de développement ou de renouvellement urbain de ces secteurs.

Pour cela, lors de l'élaboration ou la révision de mon document d'urbanisme, il convient d'adopter la démarche proactive suivante :

» EN PHASE DIAGNOSTIC

- consultation de l'arrêté préfectoral instituant la ZDUC pour identifier clairement les droits consentis ;
- consultation des représentants des communautés concernées pour identifier leurs besoins en termes de construction (village...) .

► EN PHASE PADD

- je rappelle les intérêts des communautés et leurs nécessités en termes de développement.

► EN PHASE DE TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- je crée des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans les conditions permises pour chaque destination du SAR.

Je travaille de manière itérative avec les représentants des communautés et des services de l'Etat en charge de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement pour définir la meilleure approche règlementaire.

Comment gérer d'éventuelles contradictions entre deux prescriptions du SAR ?

Lorsque deux prescriptions s'opposent, ce sont les prescriptions les plus strictes qui s'appliquent.

En l'occurrence, les prescriptions les plus strictes relèvent le plus souvent de dispositions relatives à la protection de l'environnement qui sont aussi à intégrer à l'échelle de mon document d'urbanisme.

Comment faire lorsque le SAR est insuffisamment précis ?

Compte tenu de son échelle, le SAR ne peut se substituer au niveau de détail d'un SCoT. Pour cela, certaines de ses dispositions demeurent floues ou imprécises.

Il convient dans ce cadre à la collectivité de préciser ces dispositions dans le cadre de son document d'urbanisme. Toutefois, ses choix doivent respecter l'esprit du projet porté par le SAR (cf. pages 166 à 221 du SAR). Une disposition d'un PLU ne peut être justifiée par l'absence d'indication du SAR mais au contraire par son inscription dans le projet développé par le SAR ou, à défaut, par la non-contrariété avec celui-ci.





Que faire si une nouvelle zone naturelle protégée est délimitée ?

Si une nouvelle zone nouvelle ZNIEFF est délimitée, elle devient un élément supplémentaire de diagnostic dont le PLU/PLUi ou la carte communale doit tenir compte et faire l'objet d'un classement approprié, indépendamment de son classement au SAR.

Pourquoi une parcelle est-elle classée en espace naturel alors que le PLU la classe en constructible ?

Le SAR a été approuvé en 2016, c'est-à-dire postérieurement à de nombreux documents d'urbanisme locaux en Guyane. Il doit respecter la législation qui s'est fortement renforcée ces dernières années en termes de protection de l'environnement et de réduction de la consommation d'espace (Grenelle de l'Environnement, loi LAAE, loi ELAN...), alors que les PLU/PLUi n'y étaient pas soumis préalablement. Toutefois, les PLU/PLUi devant être compatibles avec le SAR, ceux-ci doivent être mis en révision générale pour être cohérents avec le SAR et cohérents avec les nouvelles dispositions législatives, dans les 3 ans suivants l'approbation du SAR. De nombreux documents d'urbanisme en Guyane vont donc évoluer dans les prochaines années et devenir potentiellement plus restrictifs.

Les PLU/PLUi devant être compatibles avec le SAR, mais non strictement conformes, de petites différences sont possibles entre les espaces du SAR et le zonage de zones constructibles des PLU/PLUi dès lors qu'elles ne remettent pas en cause le parti d'aménagement retenu par le SAR. Celles-ci sont justifiées dans le rapport de présentation du PLU/PLUi.



