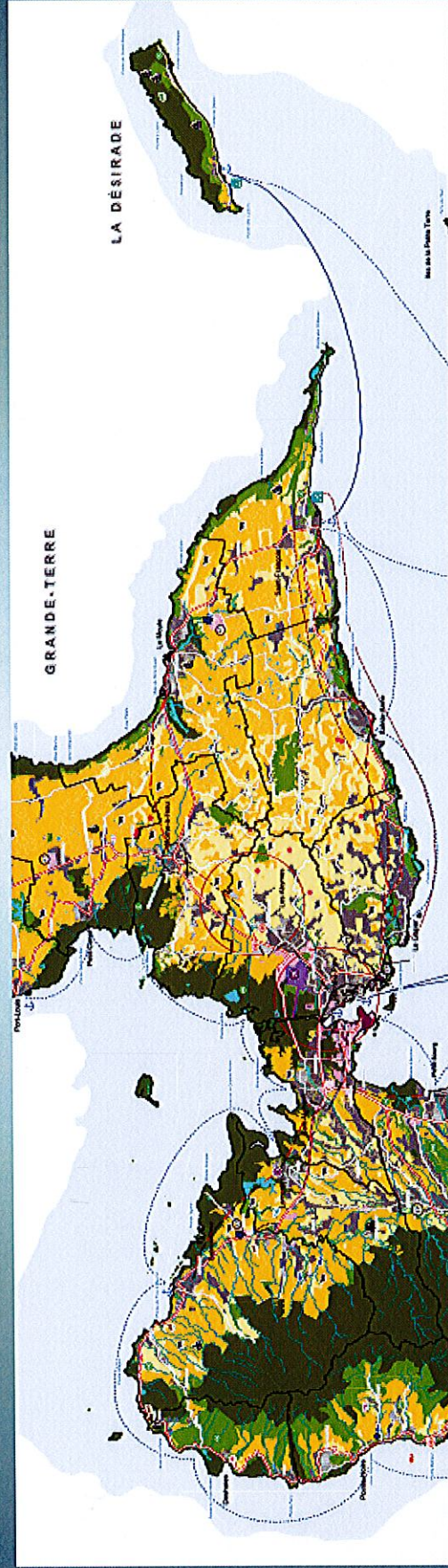




LE GUIDE D'APPLICATION DU SAR



1. Que contient le SAR

- Trois rapports écrits
 - Le SAR proprement dit incluant un chapitre relatif SMVM
 - Les Annexes techniques du SAR
 - Les projets d'aménagement sur le littoral prévus au SMVM
- Cinq documents graphiques
 - -- Plan carte SAR
 - -- Une carte SMVM Basse-lerne
 - -- Une carte SMVM Grande-lerne
 - -- Une carte SMVM Îles du sud
 - -- Une carte de l'organisation proposée du territoire
 - -- Une carte des Espaces agricoles protégés
- Chaque carte comporte une légende très élaborée combinant un code de couleurs avec des pictogrammes
- La mention "adopté par la section des travaux publics du Conseil d'Etat lors de sa séance du 21 Mars 2011" est apposée sur les cartes du SAR et du SMVM
- La mention spéciale suivante est écrite en rouge sur les cartes du SAR et du SMVM
 - "Ces cartes constituent une indication schématique ;
 - en aucun cas il ne s'agit d'un zonage à la parcelle"

2. Quel est le rapport hiérarchique des documents constitutifs du SAR

- En cas de doute il faut se référer aux règles et orientations écrites parce qu'elles sont plus précises que les documents graphiques

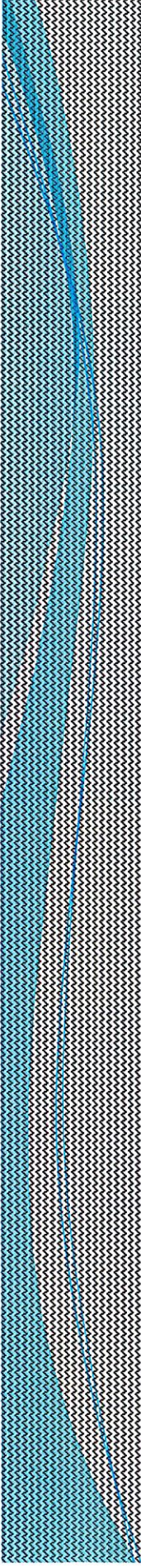
3. comment s'applique le SAR

- **Champ d'application** : les SCOT doivent être compatibles avec le SAR
- Les PLU doivent être compatibles avec les SCOT et, en l'absence de SCOT, avec le SAR
- En outre dans les territoires couverts par le Chapitre valant SMVM les autorisations d'urbanisme (PC, PA, DP, CU) doivent être compatibles avec le SMVM
- Dans les Espaces proches du rivage les Opérations d'aménagement ne peuvent être réalisées que si elles sont prévues au moins dans leur principe par le volet SMVM
- **Principe d'application** : C'est la règle de compatibilité qui régit l'application du SAR
- C'est-à-dire que c'est l'esprit et non la lettre du SAR qui s'impose aux documents de rang inférieur

Compatibilité $\neq$ Conformité

- La jurisprudence du Conseil constitutionnel et du Conseil d'Etat différencie nettement l'obligation de conformité (par exemple : un permis de construire par rapport au PLU) qui implique un strict respect de la norme supérieure et l'obligation de compatibilité qui implique seulement une non-contradiction avec le document supérieur. Il n'est pas exigé que les SCoT ou les PLU s'y conforment parfaitement au SAS, mais simplement qu'il ne contredisent pas ses orientations (Conseil constitutionnel, Décision n° 2000-430 DC, 7 déc. 2000, Conseil d'Etat, Saisie anomale, Paroisse-Méthun, 10 juin 1998, N° 126928).
- Cela implique également que les dispositions du document qui s'imposent en terme de compatibilité « s'appliquent pas, par leur précision, avec celles qui relèvent des documents locaux d'urbanisme, en particulier des plans locaux d'urbanisme ». En ce qui concerne le respect strict par le principe constitutionnel de libre administration des collectivités locales, le Conseil d'Etat n'a jamais admis que le Conseil d'Etat a rappelé ce principe fondamental lorsqu'il a examiné le projet de SAP de la Corse du Sud.

- Le SAR réglemente principalement des catégories d'espace.
Ce sont par exemple les espaces naturels et les espaces agricoles
- Il réglemente aussi des catégories d'aménagements et d'activités : Il les classe en infrastructures, aménagements et équipements



5. Le SAR définit les 11 catégories d'espaces suivants :

1. Espaces naturels à forte protection
2. Autres espaces naturels
3. Les mares et étangs
4. Les espaces maritimes à forte protection
5. Les espaces maritimes à forte valeur patrimoniale
6. Les espaces agricoles
7. Les espaces ruraux de développement
8. Les espaces urbains denses
9. Les zones d'activité
10. Les zones portuaires
11. Les zones aéroportuaires

• Infrastructures de transport

- Infrastructures portuaires et transports maritime
- Ports de jarry et de pointe à pitre
- Autres site du port autonome
- Ports de pêche
- Ports a vocation principale de plaisance
- Halte legeres de Plaisance
- Zones techniques
- Zones de réparation navales
- Les Transports maritime

• Infrastructures aéroportuaires

- Aéroport de pointe à pitre
- Autres infrastructures aéroportuaires
- Infrastructures routieres et systemes de TCSP
- Modes de déplacements doux
- Développement des énergies renouvelables
- Installation de collecte et de traitement de déchets
- Technologies de l'information et de la communication
- Zones d'activités
- Offre touristique

7. Le SAR comporte des dispositions de trois types

1. - Des explications d'ordre général qui sont sans portée juridique
2. - les règles ou orientations qui s'imposent (en terme de compatibilité)
3. - Les recommandations

En outre il fait état des politiques d'accompagnement

8. Pourquoi faire un guide d'application du SAR ?

- 1. Parce que le SAR est un document volumineux (plus de 700 pages) et complexe qui s'oppose aux documents d'urbanisme locaux (SCOT et PLU).
- 2. Parce qu'en ce moment 28 communes sur 32 sont en train de réviser leur PCOS pour les transformer en PLU.
- 3. Parce que c'est le principe de compatibilité qui régit l'application du SAR et qu'il faut aider les communes et l'PCI à apprécier la marge liberté dont elles disposent lors de l'élaboration des PLU et des SCOT.
- 4. Parce qu'il faut prévenir la tentation de confondre compatibilité et conformité. Et éviter que le SAR qui se veut outil de développement ne devienne un outil de blocage.

9. Que contient ce guide d'application

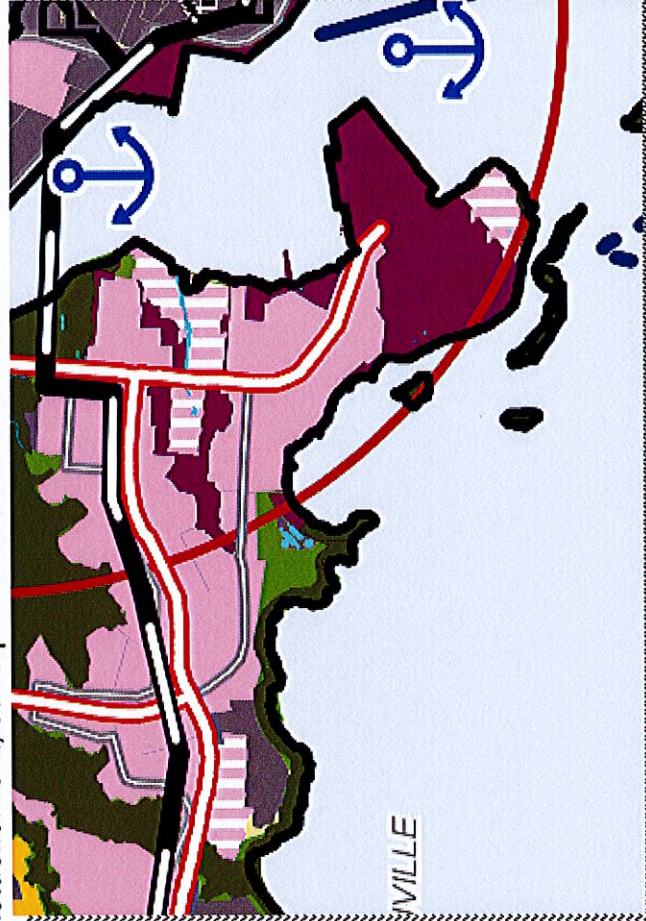
- Appliquer le SAR revient pour les communes et EPCL à établir un projet de territoire compatible avec les trois grandes orientations du SAR et à traduire ce projet en une carte de zonage du territoire communal avec seulement 4 catégories de zones définies au code de l'urbanisme (U, AU, A, N) en se référant aux 11 catégories d'espaces définies au SAR.
- Le guide reprend le règlement du SAR et contient un commentaire et une explication illustrée d'un exemple pour chacune des 11 catégories d'espaces définies au SAR.
- Il comporte aussi un commentaire et une explication illustrés d'un exemple pour chaque infrastructure et équipement visée au SAR.

Exemple de Jarry

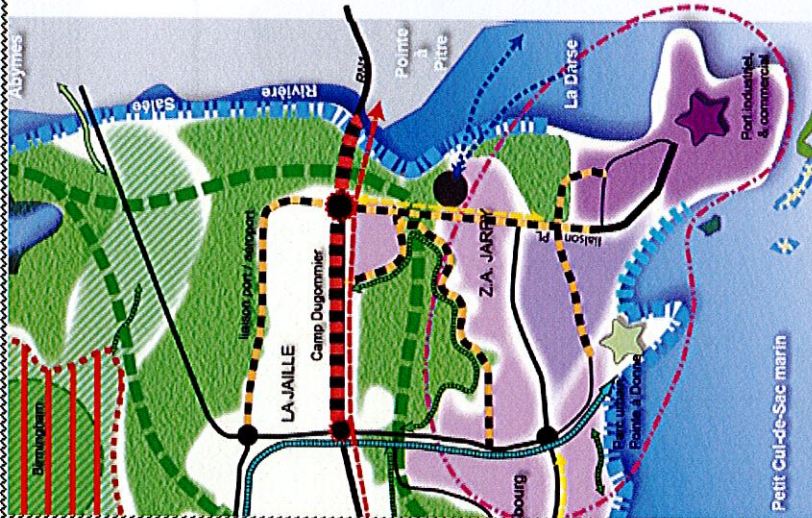
REGLES APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITE

La zone de Jarry pourra être étendue au profit des activités portuaires et de celles qui en dépendent sur la partie Sud de la pointe, face à l'actuel terminal. Toutefois, les vestiges de mangrove et de forêt marécageuse situés sur la partie sud/ouest de la pointe de Jarry, qui ont une fonction de zone tampon avec les milieux marins voisins, seront impérativement sauvegardés.

En revanche, l'espace dévolu aux activités autres que portuaires sera cantonné dans le périmètre qu'elles occupent actuellement, sans pouvoir être étendu.



PADD de Baie-Mahault



- Contenir le développement géographique de la ZI Jarry / Houelbourg
lui permettre de se renouveler sur elle-même
- permettre le développement des infrastructures portuaires
- Développer des polarités économiques secondaires
- Restaurer l'entre-deux mers : mettre en liaison des deux façades littorales
- Renforcer le port du bourg
- Vocation mixte : Plaisance et de Pêche / transport maritime
- Créer un pôle de compétitivité
- Vocation orientée vers les NTIC
- Mettre en oeuvre le Projet de grand Port industriel et commercial
- renforcement du terminal "conteneurs" et du poste "vrac"
- Construire une médiathèque
- Projet communal de valorisation et d'aménagement du littoral Nord
- en quatre points de projet répartis de l'Est à l'Ouest

Orientation 2 : Améliorer le cadre de vie et renforcer les identités urbaines et rurales "préserver et renforcer le lien social et le cadre de vie"

- Créer des voiries de desserte
- Aménager de nouvelles liaisons douces
- Créer des parkings relais et des pôles de multimodalité
- Développer un réseau de Transport en Commun terrestre
- Préserver les "espaces ressources" naturels et agricoles + activités compatibles
- Ouvrir la commune sur le tourisme vert et bleu
- créer des circuits de pleine nature
- création du parc urbain de la Pointe à Donne

Orientation 3 : Renforcer Baie-Mahault en tant que "Terre des Solidarités" "protéger et valoriser l'environnement"

- Protéger les mangroves et les milieux côtiers
- Protéger et valoriser le littoral
- Aménager de manière durable le littoral urbanisé
- Préserver les continuum, définir des corridors écologiques
- Préserver des espaces agricoles "tampons"

PLU de Baie-Mahault

