

# PLU de Kourou

**Mémoire en réponse aux avis PPA et à l'Autorité  
environnementale (MRAE)**

**Mémoire en réponse à l'avis de la CDPENAF,**

**Mémoire en réponse à l'avis de la CDNPS,**

**Mémoire en réponse à l'avis du CNES (hors PPA).**

**Janvier 2019**

**Repère couleur :**

- **Remarque n'entraînant pas de modification**
- **Remarque entraînant un ajustement du projet**



	Avis des PPA	Réponse de la collectivité
<b>Préfecture - DEAL</b>		
A1	<p>1/ L'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs concernés par des risques forts d'inondation et d'érosion va à l'encontre de la prise en compte du risque dans le PLU. Ainsi, le PLU compromet gravement certains principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, relatifs à la prévention des risques naturels prévisibles.</p> <p>En front de mer particulièrement, l'instabilité du trait de côte à Kourou doit amener à une grande prudence. Les secteurs à risque fort du plan de prévention des risques inondation et littoraux en vigueur ne pourront pas être ouverts à l'urbanisation et devront être classés en zone naturelle.</p>	
	<p>Le Porté-à-connaissance de l'Etat et le Plan de Prévention des Risques sont susceptibles de modifier le projet. En effet, de nombreux documents sont en cours de constitution ou d'élaboration. Le fait que ces données soient manquantes a été pris en compte dans la construction du PLU. En effet, l'ensemble du projet a mis en avant des dispositions qui mettent en garde face au futur plan de prévention et rappelle des règles en fonction des risques existants.</p> <p>Le PPRI sera terminé en 2019 voire 2020. Il pourra être pris en compte dans le futur PLU et sera actif. Le bureau d'études rappelle que toutes les OAP où les premiers éléments du futur PPR en cours de révision prennent en compte des dispositifs de gestion des risques ou d'inconstructibilité en attente de connaître les réglementations et aléas du PPRN.</p> <p>Le PPR actuellement en vigueur sera pris en compte dans le PLU, mais les premières orientations du futur plan de prévention seront induites pour garantir la sécurité des habitants et des entreprises.</p> <p>En ce qui concerne les zones à urbaniser en secteur potentiellement soumis à des aléas forts dans le futur PPR, les OAP devront être strictes, leur délimitation sera revue à la marge (hors espaces proches du rivage ou encore hors bandes des 50 pas géométriques), ou encore des secteurs de gel pourront être inscrits.</p> <p>Des informations du PAC seront récupérées et ajoutées dans le PLU comme certaines servitudes ou encore les sites archéologiques.</p> <p>Proposition de modifications éventuelles à valider avec les élus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la justification liée aux aléas du PPR en vigueur et les premières orientations du futur.</li> <li>- Mieux délimiter et protéger de l'urbanisation des secteurs soumis à aléa fort.</li> <li>- Modifier le secteur des Roches en fonction de la bande des 50 pas géométrique à minima voire remettre en cause cet espace à urbaniser (Compatibilité au SAR et PPR).</li> <li>- Prendre en compte de nouvelles servitudes</li> </ul>	

A2	<p>2/ Il est à noter la volonté de la commune dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), de protéger et promouvoir les valeurs naturelles, agricoles et patrimoniales du territoire, et de maîtriser le développement urbain.</p> <p>Cependant, le PLU autorise une consommation excessive de l'espace associée à une densité très faible, notamment sur le secteur du Dégrad Saramaca où la commune projette une ouverture à l'urbanisation de plus de 750 hectares. Également, le PLU prévoit 20 Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle et agricole sur une surface totale de plus de 300 hectares, assimilables à de l'urbanisation.</p> <p style="text-align: center;"><b>Mairie de Kourou</b></p> <p>Les zones U et AU, et les STECAL du projet arrêté du PLU doivent être réduites afin de veiller à une limitation de l'étalement urbain au profit du centre bourg, tout particulièrement pour une commune dont l'opération d'intérêt national répondra en grande partie aux besoins en logements. L'ouverture à l'urbanisation proposée n'est donc pas justifiée et est contraire à la loi ALUR.</p>	
	<p>La question de la constructibilité dans l'espace rural demeure une des interrogations principales et une réelle fragilité juridique pour le PLU. La DEAL a rappelé que la justification et les choix d'orienter autant de constructions dans le Degrad Saramaca était susceptible de fragiliser tout le document. Cela pouvait être considéré comme une consommation excessive d'espace et un étalement urbain prononcé. Il pouvait amener à un avis défavorable de fait.</p> <p>Le bureau d'études rappelle que la difficulté de justifier voire de régulariser cette urbanisation est due à un cas particulier : une situation singulière du logement en Guyane, un climat spécifique à Kourou sur le manque de place en milieu aggloméré (il n'y a pas un terrain à vendre) et à une illégalité de constructions et d'attribution de terrains depuis plus de 15 ans.</p> <p>Aujourd'hui la situation est telle. L'objectif n'est pas de continuer dans l'engrenage mais bien de le stopper. C'est la première chose que la municipalité a fait : arrêter ce désastre d'étalement urbain et proposer une solution légale et acceptable. Dans ce cadre, le PLU est la première réflexion qui consiste à inscrire sur le papier l'existant, à le reconnaître pour le sécuriser et à garantir à tous les habitants de ce secteur un développement futur durable, légal et mieux organisé.</p> <p>C'est pourquoi dans le PLU, plusieurs espaces déjà urbanisés ont été délimités en zones U et d'autres espaces à structurer sont classés en zones AU. La DEAL rappelle que les espaces non équipés, au même titre que pour le site industriel spatial, seront classés en zones AU pour plus de logique. Reste à savoir comment régler la problématique de la constructibilité limitée pour éviter un étalement urbain prononcé tout en garantissant une organisation du village Saramaca demain.</p> <p>Dans ce cadre, la mairie lance une étude pour « équiper » ces espaces et les structurer, les organiser. Le premier objectif sera de régulariser la situation de chaque terrain et construction, avec la possibilité de récupérer une manne financière sur des transactions non réglées (voire de récupérer des terrains). Le second objectif sera de financer par le biais de taxes ou de secteurs aménagés et soumis à fiscalité des équipements et raccordements au réseau public et géré ! Car cela n'est pas le cas partout aujourd'hui. Il faut éviter de créer un ghetto rural insalubre et beaucoup de monde habite</p>	

	<p>déjà sur ces espaces. Enfin, un projet d'éco-village pourrait structurer et organiser à terme l'ensemble du village Saramaca autour des différentes polarités exprimées dans le PLU. Ce serait le seul secteur hors agglomération principale de Kourou. Les déchets, les transports scolaires, l'énergie, l'électricité, l'eau et d'autres éléments seront travaillés pour garantir une organisation urbaine digne. Le PLU adaptera les zonages et les outils pour garantir ce projet et pour limiter l'impact sur l'environnement et la consommation d'espace.</p> <p>Proposition de modifications éventuelles à valider avec les élus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la densification des secteurs déjà bâtis et inscrire des densités plus fortes pour limiter l'étalement urbain.</li> <li>- Réduire certaines zones U et améliorer la réglementation (limiter l'imperméabilisation et conserver une ambiance rurale).</li> <li>- Protéger les milieux naturels</li> </ul> <p>En parallèle, d'autres espaces à urbaniser viennent conforter la ville car l'OIN ne devrait pas sortir avant 3 années minimum.</p>	
A3	<p>3/ Le PLU n'est pas compatible avec les dispositions particulières de la loi littoral prévues aux articles L.121-1 et suivants. Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec l'existant n'est pas respecté en raison de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'habitat très diffus du Dégrad Saramaca.</p> <p>Ces adaptations devront être établies dans le respect des objectifs du développement durable précisés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme notamment en matière d'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et la protection des milieux naturels et des paysages, et de besoins en matière de mobilité et la diminution des obligations de déplacements motorisés.</p>	
	<p>La traduction de la loi littoral et l'application de la loi ALUR amène à jongler avec différents types de justifications selon les projets ou zones à protéger. Une question demeure sur la justification et la classification de certains sites existants isolés. Tout ce qui est en dehors des espaces urbanisés doit être classé à titre exceptionnel en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). De plus, en discontinuité des tissus agglomérés et des villages, on ne peut autoriser des constructions (sauf dérogations au titre de la loi littoral).</p> <p>Dans ce cadre, plusieurs types d'espaces autorisant uniquement ce qui est possible au titre de la loi littoral sont identifiés et leur caractère exceptionnel est justifié. A ce titre la DEAL demande à revoir la justification de certains d'entre eux, notamment les zones NL, ou encore d'ajuster leur périmètre ou leur règlement pour mieux cadrer les possibilités d'évolutions de ces aménagements existants. Les sites NE correspondent à des bâtiments existants d'intérêt collectif ou des locaux technique comme les antennes dédiées au spatial. Leur justification peut être à revoir notamment pour le projet de ressourcerie à l'Ouest de Pariacabo. Pour ce qui est des structures du CNES, ils ont des dérogations possibles au titre du L.121-4 du Code de l'Urbanisme. Pour le secteur AG et AG1, seul AG1 est un STECAL qui permet uniquement l'évolution des bâtiments existants, comme le permet la loi littoral. Le</p>	

	<p>reste zoné en AG correspond à une zone agricole qui autorise les affouillements et exhaussements de sols (autorisés par loi littoral également). Pour les secteurs NL, ils correspondent à des sites de loisirs peu construits ou à des équipements existants. L'objectif est de permettre l'évolution des structures existantes uniquement ou des aménagements légers démontables comme pour les dérogations à proximité des plages. Dans ce cadre, la réglementation ajustera des emprises au sol maximales pour éviter une trop grande imperméabilisation des sols.</p> <p>Proposition de modifications éventuelles à valider avec les élus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la justification des secteurs NE</li> <li>- Limiter la constructibilité des zones NL et mieux les définir</li> <li>- Justifier le caractère exceptionnel de chaque STECAL</li> </ul>	
A4	<p>Au vu de ces points d'illégalité et en l'état, j'emets un avis défavorable à votre projet de Plan Local d'Urbanisme.</p>	<p>Les points « d'illégalité » précités seront levés par des adaptations du plan avant approbation. Aux vues des dernières évolutions législatives, et notamment de la loi ELAN, les nouvelles dispositions de la loi littoral seront prises en comptes. La justification de l'urbanisation des secteurs déjà urbanisés sera rédigée de cette sorte dans le rapport de présentation. Celui-ci avait d'ailleurs anticipé ces évolutions réglementaires.</p> <p>En matière de PPRI, la ville de Kourou est toujours dans l'attente du nouveau plan. Elle se retrouvera quoiqu'il dans une impasse en prenant en compte une partie du futur et en s'appuyant sur les cartographies de celui en vigueur.</p>
<b>Avis détaillé de la DEAL</b>		
A5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Règlement écrit</b></li> </ul> <p>Les articles 1 et 2 du règlement écrit, indiquent « <i>par ailleurs pour être autorisé il est rappelé que le projet doit être conforme</i> ». Cette phrase du règlement doit être réécrite en précisant bien : « <i>sous réserve de respecter l'OAP dans un rapport de compatibilité</i> ».</p>	<p>Cet élément sera précisé dans le règlement écrit.</p> <p style="background-color: yellow;">Le règlement sera ajusté.</p>



A6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</b> L'article L.151-5 du CU précise que le PADD fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi les tableaux récapitulatifs du rapport de présentation pourraient être reportés dans le PADD afin de sécuriser ce document.</li> </ul>	<p>Le PADD chiffre des objectifs de modération mais ne doit pas forcément les comparer avec les tendances passées. Des chiffres trop précis dans le PADD (pièce politique) peuvent nuire au projet et à sa bonne mise en œuvre. <b>Le PADD ne sera pas ajusté.</b></p>
A7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b> Le tableau récapitulatif (en page 17 des OAP) fait état d'une surface de 3833 hectares. Ce chiffre est à expliquer.</li> </ul>	<p>Ce chiffre correspond à la surface du périmètre de l'OAP. Il ne correspond en aucun cas à une surface opérationnelle.</p>
A8	<p><u><b>Zonage U et AU du Dégrad Saramaca</b></u></p> <p>Sur le secteur de Dégrad Saramaca, les zones UD et 1AUD, correspondant à plus de 700 hectares, prévues pour 500 logements, amènent quelques interrogations. Il convient de justifier que le classement en zones U et AU de ces secteurs respecte la définition des zones urbaines (art. R151-18 du CU) et zones à urbaniser (art. R151-20 du CU).</p> <p>Le classement en zone à urbaniser (1AU) nécessite en effet un équipement en voies et en réseaux suffisants et à proximité. Ainsi, conformément à l'article R151-20 du CU il convient que <i>« les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone »</i> et des OAP.</p> <p>Cette notion d'équipements et de réseaux doit être entendue au sens de l'article R.111-5 du CU, la commune devra notamment prouver que les voies publiques et privées répondent à l'importance des projets <i>« et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie »</i>.</p> <p>De la même manière, seuls peuvent être classés en zone urbaines <i>« les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter »</i>, conformément à l'article R.151-18 du CU. Au sein des zones UD du Dégrad, le contenu du PLU reste léger sur les équipements publics existants ou en cours de réalisation pour desservir les constructions à planter.</p> <p><b>Au regard du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation du Dégrad Saramaca n'est pas garantie par la desserte en réseaux. En l'absence d'engagement de la collectivité compétente ou de son concessionnaire sur un programme de réalisation des travaux de réseaux, le classement en zone urbaine ou à urbaniser n'est pas envisageable.</b></p>	<p>Les secteurs déjà urbanisés et le village du Dégrad Saramaca sont bien identifiés au plan. Ils accueillent des possibilités de constructions et d'évolution du bâti.</p> <p>En ce qui concerne les zones « à urbaniser », elles sont nécessaires pour garantir un meilleur niveau d'équipements et de raccordement qu'actuellement. Elles pourront être plus large et mieux encadrées autour de certains espaces pour garantir cette notion sur des espaces précis. (la plupart de ces zones sont déjà raccordées et parfois de façon illégale).</p> <p>L'inscription d'un programme de travaux dans le PLU n'est pas envisageable, en revanche, les OAP vont déjà dans ce sens et préconise un raccordement et des réseaux suffisants pour urbaniser ou régulariser une urbanisation existante. <b>Les OAP seront ajustés et les zonages plus précis autour des secteurs urbanisés ou à urbaniser du Dégrad Saramaca.</b></p>

A9	<p><u>Zonage Usp du CSG</u></p> <p>De prime abord, le choix de créer une unique zone Usp avec des trames de protection, sur le site du Centre spatial guyanais (CSG) permet d'apporter une souplesse à l'implantation des projets du centre spatial. Néanmoins, comme dit plus haut, seuls peuvent être classés en zone urbaines « <b>les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter</b> », conformément à l'article R.151-18 du CU.</p> <p>Le classement de l'intégralité du CSG ne concorde pas avec cette définition d'une zone urbaine. La justification de ce classement, en page 143 du rapport de présentation, est également à revoir.</p> <p>Afin d'apporter plus de sécurité juridique au PLU, il serait opportun de s'orienter vers un zonage plus classique pour le CSG, avec une zone naturelle, une zone à urbaniser (certes très étendue) et une zone urbaine uniquement sur les sites déjà bâtis.</p>	<p>Cf. réponse précise sur la zone du site industriel spatial (réponse au CNES, fin du document)  <b>Le PLU sera ajusté, une zone AUsp sera ajoutée.</b></p>
A1 0	<p><u>Zonage A, AD et AG</u></p> <p>La définition de la zone A semble correspondre à l'esprit du code de l'urbanisme  En revanche, les descriptions « typologie d'habitat et de propriété » de la zone A et de la zone AD semblent identiques, dès lors la nécessité d'une zone AD interroge.</p> <p>La définition de la zone AD est elle-même contradictoire : « <i>maintenir le caractère habité / limiter l'artificialisation tout en inscrivant la desserte en réseau électriques et eau potable</i> »</p> <p>Les secteurs proposés en AD sont surtout marqués par un morcellement du parcellaire, généralement incompatible avec une activité agricole viable et synonyme d'artificialisation et de constructions non autorisées sans lien avec une activité agricole. Ce phénomène est très marqué sur le Dégrad Saramaca.</p> <p>La zone AG semble difficile à justifier au regard du code de l'urbanisme et correspondrait plus à un zonage NL dans ses fonctions. En effet, l'activité de golf existant ne rentre pas dans les occupations autorisées en zone A mais plutôt à un zonage de STECAL.</p>	<p>La zone AD n'est pas tout à fait identique dans les possibilités d'évolutions des constructions et notamment celles liées à l'habitat. En effet, la zone AD est un secteur typique de la Guyane correspondant à une agriculture vivrière. Elle est maîtrisée pour éviter toute expansion du mitage.  Ce phénomène est très marqué dans toute la Guyane.</p> <p>Pour le secteur AG et AG1, seul AG1 est un STECAL qui permet uniquement l'évolution des bâtiments existants, comme le permet la loi littoral. Le reste zoné en AG correspond à une zone agricole qui autorise les affouillements et exhaussements de sols (autorisés par loi littoral également).</p> <p><b>Le PLU ne sera pas ajusté.</b></p>



A1 1	<p>En ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : il serait opportun d'imposer des règles d'implantations cohérentes avec les articles 678 et 679 du code civil, relatifs aux vues droites et obliques entre deux constructions.</p>	<p>Le code civil n'est pas à rappeler dans un PLU, cela pourrait alourdir largement le document d'urbanisme. Ils sont complémentaires. Le code ne sera pas rappelé et des règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres ne seront pas ajoutées.</p>
A1 2	<p><u>Règlement écrit de la zone Usp du CSG :</u></p> <p>Au sein de cette zone Usp, toutes les destinations et sous destinations (à l'exception du commerce de gros) sont autorisées par votre PLU.</p> <p>Pourtant, plusieurs sous destinations autorisées sous condition doivent être reclassées dans la catégorie des interdictions :</p> <p>« L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôteliers et touristiques, les cinémas, les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les centres de congrès et d'exposition ».</p> <p>Toutes ces sous-destinations regroupées constituent la destination « commerce et activité de service » et n'ont pas de rapport avec l'activité spatiale.</p> <p>De même il est préférable d'interdire « les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, les logements et hébergements » ainsi que les « Équipements d'intérêt collectif et services publics » sur le site du CSG, dans un souci de cohérence.</p> <p>En résumé, il faudrait n'autoriser que les sous destinations industrie, entrepôts, bureaux, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.</p> <p>Le règlement de la zone n'autorise que les carrières « liées et nécessaires aux activités industrielles et spatiales.</p>	<p>Les destinations ne sont autorisées qu'à « conditions d'être liées à l'activité spatiale ».</p> <p>Le cas d'un gymnase pour la caserne ou encore d'une boutique à proximité du musée ?</p> <p>Pour les carrières, le site du CSG n'a pas vocation à développer des carrières mais une activité spatiale.</p>

A1 3	<p><u>Règlement écrit de la zone A</u></p> <p>Le règlement prévoit pour l'ensemble des zones A, l'autorisation des « <i>constructions et installations forestières</i> ». Or, l'article R151-23 précise que seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées en zone A.</p> <p>La rédaction du règlement des zones A doit être conforme à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme qui dispose en zone agricole peuvent être autorisées « <i>1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.</i> »</p> <p>Il faudra donc s'assurer que les constructions autorisées ne dépassent pas les conditions fixées par les articles L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Le règlement sera corrigé en ce qui concerne les exploitations forestières en A.</p> <p><b>Le PLU sera modifié.</b></p>
A1 4	<p><u>Règlement écrit de la zone N</u></p> <p>L'article L.151-11 du CU prévoit que « <i>les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs</i> » peuvent être autorisées sous conditions en zone naturelle. Néanmoins, la modernisation du PLU ayant intégré de nouvelles sous destinations, le règlement peut exclure certaines sous destinations, qui par leurs usages sont incompatibles avec la vocation naturelle.</p>	<p>Le règlement pourra être ajusté sur ces notions-là. Mais le règlement des zones N est déjà prescriptif à ce sujet.</p>
A1 5	<p>• <b>OAP</b></p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation auraient gagné à intégrer les objectifs de développement durable (cf ci-après) notamment la thématique énergétique, que ce soit au travers des potentialités en production (espaces verts et délaissés, habitations) ou de l'efficacité énergétique. Le PADD affiche pourtant des ambitions en matière de développement des énergies renouvelables et de performance énergétique des habitations (p.8 et 35).</p>	<p>Les OAP pourront être améliorées sur les capacités énergétiques des bâtiments même si cela ressort plutôt de l'architecture et des fonctions des bâtiments.</p>
A1 6	<p>Il est à noter la volonté de la commune dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de protéger et promouvoir les valeurs naturelles, agricoles et patrimoniales du territoire, et de maîtriser le développement urbain.</p> <p>Cependant, la justification de la consommation d'espace entre le Plan d'Occupation des Sols (POS) et ce projet de PLU mériterait d'être clarifiée.</p>	<p>La comparaison entre le POS et le PLU en matière de consommation foncière a été réalisée. Elle est biaisée du fait de l'évolution des réglementations et de la caducité du POS.</p>

<p>A1 7</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</b> <p>Votre PLU se doit d'analyser « [...] la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme[...] » (L.151-4 du CU)</p> <p>Cette analyse se réfère à l'étude de l'ONF sur l'occupation du sol entre 2005 et 2015<sup>1</sup>.</p> <p>Il apparaîtrait cohérent d'indiquer le bilan de la consommation d'espace en fonction du zonage du Plan d'Occupation des Sols (nombre d'hectares agricoles consommés, zones NA du POS consommées ...).</p> <p>On observe dans le rapport de présentation (en page 196), que la consommation d'espace annuelle a été de 64 hectares par an sur les 10 dernières années. Il semble utile de préciser que l'artificialisation dans les secteurs ruraux, représentant 500 hectares entre 2005 et 2015, s'est faite au profit « d'habitat isolé » selon l'étude de l'ONF.</p> </li> </ul>	<p>Des précisions pourront être ajoutées mais l'analyse a bien été réalisée et intégrée dans le rapport de présentation.</p>
<p>A1 8</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis</b> <p>Conformément à l'article L.151-4 du CU, votre rapport de présentation analyse « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».</p> <p>Le calcul du potentiel de densification suppose de délimiter clairement l'enveloppe agglomérée. La délimitation de cette enveloppe urbaine dépend de la méthodologie employée et peut varier selon le contexte local.</p> <p>Ainsi le « potentiel de densification en milieu rural » ne doit pas être pris en compte dans le calcul du potentiel de densification global. Les constructions illégales doivent être considérées comme de l'artificialisation du sol et donc sont bien à prendre en compte dans le calcul de la consommation d'espace des 10 dernières années. Néanmoins elles ne peuvent rentrer en compte dans le calcul du potentiel de densification dans le nouveau PLU.</p> <p>La définition d'une dent creuse pourrait également être affinée : on ne peut pas évoquer à proprement parler de dents creuses au Dégrad Saramaca.</p> </li> </ul>	<p>La densification de « tous les espaces urbanisés » est à analyser selon le code de l'urbanisme. Ne pas prendre en compte les capacités de densification dans les secteurs urbanisés du Dégrad aurait été une erreur.</p> <p>En revanche, prendre en compte ce potentiel global sans le maîtriser n'est pas un objectif du PLU. Des OAP et des règlements précis maîtrisent la densification des secteurs déjà urbanisés du Dégrad Saramaca. Cela va dans le sens de la loi ALUR et de la loi ELAN.</p> <p>Une dent creuse est bien un espace non bâti compris dans une enveloppe urbaine. Les espaces identifiés comme urbanisés ont fait l'objet d'une justification précise dans le rapport de présentation.</p> <p>Ces définitions seront reprécisées dans le rapport de présentation, néanmoins, les calculs ne seront pas corrigés car ils sont cohérents avec le programme souhaité et réaliste du</p>

		PADD. Le RP sera ajusté.
A1 9	Enfin, le calcul du potentiel de densification de votre PLU ne se base que sur les parcelles vides, pourtant les potentielles démolitions / reconstructions pourraient également être intégrées au calcul.	<p>Le potentiel de Renouvellement urbain (RU) est très complexe à identifier et encore plus à mettre en œuvre. Un chiffre a été présenté et fait partie de l'analyse. Il est compris dans le calcul du potentiel de densification et de RU.</p> <p>De plus, une étude ANRU a été réalisée. Un rendez-vous avec le directeur de l'ANRU nous a confirmé qu'aucune aide future à court terme n'était prévue pour la ville ! De ce fait, la ville devra se débrouiller seule pour rénover sa ville, chose qu'elle a mis comme priorité dans son PADD. Les OAP vont dans ce sens en proposant plusieurs sites de renouvellement urbain.</p>

<p>A2 0</p>	<p>• <b>Objectif de réduction de la consommation d'espace</b></p> <p>Sur la base de ces capacités de densifications, de la croissance démographique et des besoins en décohabitation, des surfaces nécessaires... le PLU doit établir des objectifs de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du CU). Il est essentiel de distinguer les notions de consommation d'espace et de consommation foncière : l'espace est caractérisé par son usage physique tandis que le foncier renvoie à son appropriation.</p> <p>L'objectif de réduction de la consommation d'espace se calcule à l'échelle de la commune et non uniquement sur les secteurs ruraux. L'ouverture à l'urbanisation du secteur OIN par exemple est à considérer comme de la consommation d'espace, il s'agit de terres anciennement naturelles dans le POS.</p> <p>Un éclaircissement sur la notion d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire : un secteur en zone agricole du POS, même bâti, est considéré comme une ouverture à l'urbanisation dans le PLU et doit donc être intégré au calcul de la consommation foncière. Sur le Dégrad Saramaca, on parle donc d'une ouverture à l'urbanisation de plus de 700 hectares.</p> <p>L'ouverture excessive ou un surdimensionnement de zones U ou AU favorise un étalement urbain important, ayant pour conséquences l'apparition de conflits avec l'agriculture, en termes d'usage économique direct, mais également en termes d'atteinte à la préservation des richesses environnementales (rupture de corridors écologiques, disparition d'habitats pour des espèces dont les milieux sont déjà fragilisés, etc.). Ceci présente également des impacts négatifs sur les paysages et le cadre de vie (mitage du territoire), des frais d'infrastructures et de réseaux plus importants (surface à desservir plus importante), conduit à l'irréversibilité quasi-systématique de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols, une augmentation des déplacements, des liens sociaux distendus, etc.</p> <p>Pour rappel, l'article L.101-2 du CU précise que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre l'équilibre entre plusieurs objectifs, dont : « <i>Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels</i> ».</p> <p><b>Actuellement, le scénario retenu n'est pas en mesure de démontrer que le PLU a été étudié dans le but de « fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».</b></p>	<p>La « modération » et non la réduction de la consommation d'espace a été mis en avant comme objectif premier du PADD. De plus, en accord avec la DEAL, il distingue bien la notion d'espace et de foncier.</p> <p>En revanche, l'analyse ne se base pas sur le POS. En effet, ce qui est zoné en U ou AU dans le POS n'est pas considéré comme acquis à l'urbanisation et donc « non agricole ».</p> <p>L'objectif est d'aller plus loin et sont pris en compte tous les secteurs qui pourront être artificialisés dans le cadre de ce PLU.</p> <p>Ces ouvertures ne sont pas surdimensionnées lorsque l'on connaît 3 critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une absence logements depuis 10 ans</li> <li>- Une opération OIN encore à l'étude et un PPRI en attente</li> <li>- Des terrains illégaux qui se multiplient à stopper</li> </ul> <p>Dans cette urgence, le programme a calibrer différents types de sites pour développer une diversité de logements sur un court terme dans un premier temps. Certes il y aura une consommation d'espace associée mais celle-ci sera minimale et optimale en comparaison avec ce qui s'est réalisée dans les années précédentes.</p> <p><b>Cf. réponse A2 du présent document.</b></p>
-----------------	---	---



<p>A2 1</p>	<p>• <b>Le Dégrad Saramaca</b></p> <p>Le secteur du Dégrad Saramaca étant en partie déjà construit par de l'urbanisation spontanée, il constitue un secteur d'une grande complexité à aborder. La vocation d'un PLU n'est cependant pas de régulariser les constructions illégales d'une zone d'habitat spontané.</p> <p>La loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé le COS et la superficie minimale des terrains à construire, afin de lever des freins à la densification et de lutter contre l'étalement urbain.</p> <p>La « recherche d'une densité moindre, au fond des PK » est contraire aux objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à développer dans le PADD (L.151-5 du CU). Une telle disposition contraire à l'esprit de la loi ALUR ne peut être tolérée ou nécessite une justification convaincante.</p> <p>De manière plus générale, promouvoir une densité très faible sur le Dégrad Saramaca entraîne une surconsommation d'espace. Il faudrait au contraire autoriser une densité plus importante, sur des surfaces restreintes, afin de préserver au maximum les espaces naturels et agricoles.</p> <p>Ce type de parti pris d'aménagement constitue de la « périurbanisation », peu fonctionnelle et excessivement consommatrice d'espaces, mais également néfaste en termes de mobilités et de maintien du lien social.</p> <p><b>Afin de répondre aux objectifs de la loi ALUR, sur le secteur Saramaca il convient d'une part de limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation en y autorisant une densification plus marquée, pour répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et d'autre part de protéger les zones les moins denses en les fermant à l'urbanisation.</b></p>	<p>Les densités seront revues à la hausse et les délimitations des zones urbaines et à urbaniser précisées.</p> <p><b><i>Cf. réponse A2 du présent document.</i></b></p>
-----------------	--	--



<p>A2 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Création de STECAL</b></li> </ul> <p>La loi ALUR a également limité les possibilités de construire dans les zones agricoles, naturelles et forestières. L'article L.151-12 prévoit désormais que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »</p> <p>Conformément à l'article L.151-13 du CU, les nouvelles constructions d'habitations ne peuvent être autorisées « à titre exceptionnel » qu'au sein de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), qui peuvent être délimités dans les PLU .</p> <p>Le terme exceptionnel s'apprécie différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause. Dans tous les cas, il convient de justifier dans le rapport de présentation du PLU que la délimitation des STECAL respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé.</p> <p>En l'espèce, la plupart des STECAL créés par le PLU de Kourou recouvre des constructions existantes. Le PLU prévoit 3 types de STECAL (AG, NE et NL) qui correspondent à 20 périmètres différents. Ces STECAL, de surfaces allant de 0,64 à 131,28 ha représentent au total 304,5 hectares (et non 125 ha, comme stipulé en pages 195 et 245 du rapport de présentation).</p> <p>De manière générale, beaucoup de STECAL sont trop étendus, notamment les STECAL NL de la plage de Cocoteraie, du marché aux poissons, de la Pointe des roches, du Mont Carapa et de Roches gravées. Ils devraient être réduits aux seules constructions, voire supprimés. Toutes les zones délimitées ne nécessitent pas systématiquement un classement en STECAL.</p> <p>Pour rappel, la création de ces STECAL reste soumise au contrôle du juge et celui-ci peut censurer les plans locaux d'urbanisme instaurant de tels secteurs dans des conditions portant une atteinte excessive au caractère naturel ou agricole de la zone considérée. Par exemple, un STECAL de 5 hectares a entraîné l'annulation partielle d'un PLUi en mai 2018 de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.</p> <p><b>Afin de répondre à la condition de création « exceptionnelle » de STECAL, il convient de réduire le nombre de ces secteurs. Dans l'objectif d'une taille et d'une capacité d'accueil limitées, il est aussi essentiel de réduire leur surface.</b></p>	<p>AG n'est pas un STECAL, seul AG1 en est un. Les autres STECAL sont pour des éléments ou constructions autorisées au titre de la loi littoral ou pour les activités spatiales (Défense). Les règlements sont déjà restrictifs et n'autorisent pas forcément des constructions.</p> <p>Les STECAL NL seront revus et délimités pour garantir une bonne prise en compte des risques et des notions de la loi littoral.</p> <p>Chaque STECAL a une notion « exceptionnelle » propre à lui. Il sera difficile d'en supprimer par principe. Leur surface ne pas dire grand-chose lorsqu'aucune construction n'est autorisée.</p> <p><b>Cf. réponse A1 et A3 du présent document</b></p> <p><b>Le PLU sera modifié.</b> Les STECAL NL seront revus uniquement.</p>
<p>A2 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La bande littorale des 50 pas géométriques</b></li> </ul> <p>Pour mémoire, l'État a initié en 2018 une nouvelle délimitation du domaine public maritime (DPM) sur la commune de Kourou de la limite Ouest du Centre-ville (Centre Équestre) jusqu'à la limite avec la commune de Macouria. Le bureau d'études a rendu son rapport et les consultations des divers services vont commencer avant la mise en enquête publique à l'automne 2018 (au plus tôt).</p>	<p>Ces secteurs pourront être revus mais il faut également se référer aux OAP qui dictent des règles sur ces zones AU.</p> <p><b>Le PLU pourra être modifié.</b></p>

	<p>Trois secteurs de projets au titre du L.121-48 du CU sont définis. Le secteur Pariacabo est un port, intégré dans une OAP. Le secteur de la pointe des Roches concerne la « réhabilitation et le développement des structures touristiques ». Le secteur Cabalou en revanche pourrait être redélimité pour ne contenir que la partie urbanisée.</p>	
A2 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La délimitation des espaces proches du rivage</b></li> </ul> <p>Il est à noter que la délimitation des espaces proches du rivage reprend les critères définis dans le volet Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du SAR. Un schéma par secteur serait bienvenu pour faciliter l'identification de ces espaces même si les critères de délimitation semblent être adaptés.</p>	<p>La notion a été travaillée par le SAR puis reprise dans le PLU.</p> <p>Le rapport de présentation présente la méthode et les critères utilisés. Des cartographies pourront être ajoutées.</p> <p><b>Le PLU pourra être modifié.</b></p>
A2 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Espaces naturels remarquables du littoral (ENRL)</b></li> </ul> <p>La rédaction du paragraphe relatif aux ENRL p199 du document I3 du rapport de présentation est à revoir au regard des règles réellement applicables à ces espaces. La rédaction semble présenter des incohérences (ex : possibilité d'activités économiques en zone NL ou UB).</p> <p>Par ailleurs, il convient de préciser et clarifier les dérogations possibles (tous les projets liés au spatial ne rentrent pas dans le champ d'application du L.121-4 et suivants du CU).</p>	<p>En ce qui concerne les ENRL, ils sont inconstructibles par le biais d'une trame ajoutée sur d'autres types de zonages. Le rapport de présentation ne présente pas d'incohérence.</p> <p>Les dispositions liées au spatial seront précisées.</p>

<p>A2 6</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Coupsures d'urbanisation</b></li> </ul> <p>Les documents d'urbanisme communaux doivent ménager des espaces naturels présentant le caractère de coupures d'urbanisation entre les zones urbanisables, au titre des articles L.121-22 et L.121-42 du code de l'urbanisme. Celles-ci peuvent se trouver sur l'ensemble de leur territoire et non seulement à proximité du rivage.</p> <p>Ces coupures d'urbanisation sont présentées en p. 210 du document I.3 du rapport de présentation. Le PLU arrêté propose 3 types de coupures d'urbanisation traduites de manières différentes dans le zonage.</p> <p>Sur le site du CSG le PLU créé une trame milieux à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU. D'après la fiche technique du ministère jointe à l'instruction du gouvernement de 2015, les coupures d'urbanisation sont à classer «<i>en zone N ou A dont le règlement ne devra pas autoriser les constructions constituant une urbanisation</i> ». Or, le secteur du CSG est classé dans le PLU en zone Usp. Il convient donc d'affiner le zonage dans ce secteur pour intégrer les coupures d'urbanisation.</p> <p>A titre de recommandation, un zoom cartographique du secteur rive de Kourou et route de Dégrad Saramaca permettrait une meilleure compréhension des coupures d'urbanisation et leurs articulations avec les EBC et la trame prévue à L.151-23 du CU (5 % de défrichement).</p>	<p>La coupure d'urbanisation qui travers la zone USP ne sera pas zonée en A ou N comme souhaitée. Le site spatial n'est pas un secteur comme les autres.</p> <p>Un zoom cartographique pourra être ajouté.</p>
<p>A2 7</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Espaces boisés classés</b></li> </ul> <p>Des Espaces boisés Classés (EBC) sont instaurés au titre de l'article L.121.27 du CU. À ce titre, un avis simple de la CDNPS est attendu ; il devra être annexé au dossier d'enquête publique.</p> <p>Le classement en EBC d'une grande partie du territoire au Sud de la commune démontre une volonté communale forte de préservation environnementale. Toutefois, les justifications demeurent à étoffer.</p> <p>En effet, la délimitation du grand secteur au Sud de la RN1 est, entre autres, justifiée par la présence du réservoir de biodiversité identifié dans le SAR et la présence du Domaine Forestier Permanent. Il convient de rappeler que les deux sont liés. Par ailleurs, le classement de certains secteurs en EBC amènent quelques interrogations.</p> <p>Pour rappel, conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme : <i>« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.[...]La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »</i></p>	<p><b>Cf. Avis CDNPS joint plus bas.</b></p> <p>Les parcs et ensembles boisés significatifs de la commune doivent être boisés en EBC (loi littoral).</p>

A2 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Identification des villages et des agglomérations</b></li> </ul> <p>Les notions d'agglomération, de village et hameau nouveau intégré à l'environnement pouvant varier d'un territoire à l'autre, il est conseillé de les définir dans le rapport de présentation. En particulier, il est important de préciser la notion de hameau et de justifier la définition adoptée dans le rapport de présentation du PLU mais également de procéder à leur identification cartographique dans le PLU.</p>	<p>Les notions d'agglomération et de village sont définis dans le RP.</p> <p>La notion de Hameau nouveau a été supprimée.</p> <p>La notion d'espace déjà urbanisée a été ajoutée et anticipée dans le RP.</p>
A2 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées</b></li> </ul> <p>Les dispositions de la Loi Littoral prévoient que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (art. L.121-8 du CU).</p>	<p>La notion de Hameau nouveau a été supprimée par la loi ELAN.</p> <p>Les règlements ne font pas que renvoyer aux dispositions de la loi littoral, mais ils la rappelle.</p>
A3 0	<p><u>Sur le secteur de Dégrad Saramaca</u></p> <p>Il convient de s'assurer que le zonage du PLU respecte le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant (agglomération, villages ou hameaux nouveaux intégré à l'environnement) d'autant plus que ce secteur est de surface conséquente vis-à-vis- de l'agglomération de Kourou.</p>	<p>Les secteurs urbanisés du Degrad Saramaca sont considérés comme denses et cela est justifié dans le rapport de présentation.</p> <p>Le RP s'appuie sur les nouvelles dispositions de la loi ELAN.</p>
A3 1	<p><u>Concernant les STECAL :</u></p> <p>Les règlements et l'implantation des STECAL (AG1, NE et NL) doivent respecter les dispositions de la loi Littoral notamment, hors exceptions prévues par les textes, le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec l'urbanisation. Ainsi, certaines STECAL devront être supprimées et d'autres réduites.</p>	<p>Ceux qui ne respectent pas la loi littoral ou les dispositions des lois ALUR ou ELAN seront supprimés. Mais tous ont un caractère exceptionnel propre.</p>
A3 2	<p><u>Intégration des projets photovoltaïques</u></p> <p>Le règlement écrit du projet arrêté de PLU autorise à de nombreuses reprises l'implantation d'ouvrages techniques de production d'énergie à partir de sources renouvelables sur le territoire communal. Pour autant, outre les conditions limitatives énoncées dans le règlement écrit auxquelles il est nécessaire d'ajouter les prescriptions du SAR (interdiction des installations solaires photovoltaïques au sol dans les espaces naturels remarquables du littoral mais aussi dans les espaces naturels à haute valeur patrimoniale), il faudra veiller à ajouter la condition d'extension de l'urbanisation en continuité avec les zones urbanisées au titre de l'article L.121-8 et suivants du CU. Les projets photovoltaïques étant considérés par le juge comme constitutifs d'extension de l'urbanisation au sens des articles pré-cités.<sup>3</sup></p>	<p>Le PLU respecte cette notion.</p>



<p>A3 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Domaine public fluvial et maritime</b></li> </ul> <p>Le domaine public est inaliénable et imprescriptible. Cette disposition figure à l'article L.3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP). L'utilisation privative du domaine public est personnelle et les titres d'occupation sont précaires et révocables (article L.2122-3 du CGPPP). Il peut notamment consister en une autorisation d'occupation temporaire (AOT) ou en une concession.</p> <p>Ce titre est délivré par le Préfet à l'issue d'une instruction réalisée par les services de la DEAL de Guyane. Toutefois, l'éventuelle délivrance d'une autorisation au titre de l'urbanisme ne vaut pas autorisation au titre de l'occupation du domaine public de l'État, que ce dernier est le seul à pouvoir délivrer. L'état du droit actuel caractérisé en particulier par la jurisprudence du Conseil d'État, faisant obligation de poursuivre toute éventuelle occupation illicite à ce titre, il convient donc de veiller à ce que toute occupation liée notamment à des aménagements fasse effectivement l'objet d'une demande d'occupation du domaine public maritime préalable à leur mise en œuvre.</p> <p>Une délimitation du DPM avait été instaurée au lieu dit « roches » par arrêté n° 1647 1D/4B du 28 septembre 1985.</p>	<p>Cette délimitation sera ajoutée. Le PLU sera modifié.</p>
<p>A3 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Destinations générales des sols du Schéma d'Aménagement Régional</b></li> </ul> <p>Le projet arrêté de PLU présente des incompatibilités avec le SAR. Celles-ci sont liées au classement des zones dans le règlement, ou à l'écriture même du règlement. Une synthèse des points relevés est proposée ci-dessous.</p>	<p>Le PLU sera ajusté en fonction de ces délimitations, qui rappelons-le, ne sont pas précises volontairement dans le SAR. Le schéma régional ne peut délimiter à la parcelle, tout comme un SCoT sauf dans documents précis.</p> <p>Les espaces à haute valeur patrimonial seront zonés en N. Le PLU sera modifié.</p>
<p>A3 5</p>	<p><b><u>d) Prise en compte du Schéma Départemental d'Orientation Minière et du Schéma Départemental des Carrières</u></b></p> <p>Le PLU doit prendre en compte le Schéma Départemental des Carrières (SDC) et également le Schéma Départemental d'Orientation Minière (SDOM) au titre de l'article L.621-5 du code minier.</p>	<p>Le PLU prend en compte le SDOM.</p>

A3 6	<p align="center"><b><u>1.4. CONFORMITÉ AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE</u></b></p>	<p>La commune de Kourou est toujours dans l'attente du Porter-à-connaissance de l'Etat !! Les SUP seront ajustées en fonction, même si les grandes lignes avaient été prise en compte, notamment le nouveau PPRI en cours. <b>Le PLU sera modifié.</b></p> <p><i><b>Cf. réponse A1 et A3 du présent document</b></i></p>
<b>Recommandations</b>		



	Autres avis	Réponse de la collectivité
<b>CNES</b>		
B1	<p>L'examen des pièces du dossier amène à relever plusieurs écarts et formuler les remarques détaillées ci-dessous, qui nous conduisent à vous demander l'organisation d'une réunion dédiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'agissant de la zone dite du CSG, le zonage retenu dans le dossier de PLU arrêté par la commune le 4 juillet dernier, ne correspond pas à nos propositions, ni à nos activités.</li> <li>• Notre proposition de zonage définissant 3 zones (U, AU et N) et prenant en compte les directives du SAR avait été remise à vos services lors des réunions de travail en amont sur ce dossier.</li> <li>• Le classement en quasi-totalité de la superficie en Zone U Sp se trouve largement contrarié par l'imposition d'une trame verte de forte protection du milieu naturel limitant la surface constructible à 5%. Cette protection, plus contraignante que le SAR, entame fortement les perspectives de développement de nos activités.</li> <li>• On relève également une restriction à l'ouverture des carrières au seul bénéfice du CNES alors que la Guyane subit une forte augmentation du besoin en matériaux de construction.</li> <li>• De plus, en cohérence avec nos directives nationales et nos orientations, il serait souhaitable que cette zone autorise l'installation de production d'énergie renouvelable.</li> <li>• Egalement, les limites de la zone réservée aux activités spatiales doivent être revues, notamment en excluant des parcelles à usage privatif situées en bordure de RN1 et, en intégrant nos installations de la montagne des pères qui se trouvent classées en zone NE dont les règles interdisent toute activité d'industrie ou de bureaux.</li> </ul>	
<p><u>Extrait des échanges avec les différents partenaires et propositions :</u>  Le site industriel est zoné sous un secteur unique nommé USP.  Il est recouvert de deux trames protectrices des milieux naturelles, une plus stricte que l'autre sur les ZNIEFF reprises dans le SAR comme espace</p>		

naturel à haute valeur patrimoniale. La 2<sup>nd</sup>e trame plus souple permet sous condition d'altérer le milieu pour des projets en lien avec le spatial et autorisé dans le règlement de la zone USP. La trame la plus stricte pourrait être traduite en zone naturelle pour être compatible avec le SAR.

La première interrogation vient de la conformité avec la loi littoral. Il n'existe pas bonne traduction pour traduire ce vaste espace industriel urbanisé partiellement (notamment du fait de grands espaces de sécurité). La loi qui oblige à urbaniser en continuité des espaces agglomérés ou des villages, le site industriel spatial est traduit comme tel pour pouvoir accueillir de nouveaux aménagements demain. Malgré tout, une partie de la zone n'est pas équipée et ne peut être inscrite en zone urbaine.

Dans ce cadre la DEAL propose de modifier une partie de la zone U en AU (à urbaniser). Le bureau d'études rappelle que cela ne change pas la philosophie du projet puisque le règlement sera identique et que la trame sera conservée pour limiter l'impact sur la consommation d'espace et sur les milieux. En revanche, en matière d'affichage cela amènerait à identifier une espace d'environ 15 000 ha de zone à urbaniser. Ce dispositif n'est pas forcément plus conforme avec la loi littoral mais paraît plus facilement justifiable pour la DEAL.

Un secteur au Nord-ouest à proximité du littoral et de la commune de Sinnamary est en USP et pourrait être reconsidéré en zone naturelle.

En ce qui concerne les destinations et usages autorisées, le CNES souhaitait pouvoir continuer à accueillir des carrières ou des projets de production d'énergie renouvelable. Le bureau d'études et la mairie de Kourou ont rappelé que le site industriel ne pouvait être considéré comme une zone d'activités pour l'accueil d'entreprises. Il existe des zones dédiées pour cela dans le PLU. De plus, cela pourrait fragiliser le site, en matière de consommation foncière, d'étalement urbain ou de constructions en discontinuité des espaces déjà urbanisés.

Seules les carrières et productions d'énergies renouvelables en lien avec le spatial seront autorisées, comme la plupart des autres destinations : équipements, bureaux, services...

**Proposition de modifications éventuelles à valider avec les élus :**

- Basculer une partie de la zone Usp en 1AUsp tout en adaptant un règlement identique.
- Basculer les Espaces Naturels à Haute valeur Patrimoniale en zone naturelle et ne pas conserver la trame stricte.
- Reconsidérer les espaces naturels à proximité du littoral
- Préciser la méthode d'utilisation de la trame et des 5% de consommation possible.
- Justifier la logique de limitation de la consommation d'espace.

Avis de l'EPFA		
C1	1- Secteur OIN 18 « Les Roches Gravées » : Les échanges avec les différentes Personnes Publiques Associées présentes aux réunions de présentation des OAP ont confirmé la bonne articulation de ce projet de PLU avec le SAR et les propositions d'aménagement et de programmation émanant des groupements d'études ayant travaillé sur le secteur OIN des Roches Gravées retranscrites dans l'AOP 10.	
C2	2- Secteurs agricoles : En ce qui concerne les secteurs agricoles et naturels sur Wayabo et Guatémala, et la graduation du zonage en agriculture vivrière le long de la route du Dégrad Saramaca, l'EPFA Guyane n'y voit rien de réglementairement incompatible avec des textes en vigueur ou des projets en cours.	
C3	3- Développement économique : La proposition de règlement ne favorise pas l'implantation de nouvelles exploitations forestières. La zone UI « Espace urbanisé à vocation dominante d'activité industrielle » et UF « Espace urbanisé à vocation dominante d'activités tertiaires et artisanales » interdit ce type d'activité et ne fixe pas de secteurs préférentiels à leur implantation.	Le cas des exploitation forestières sera revu pour favoriser leur implantation, notamment en zone industrielle par exemple.
C4	4- Energies renouvelables: Le règlement ne précise pas la possibilité d'implanter des exploitations d'énergies renouvelables sur le territoire communal. Il est fait référence à des installations et travaux visant à la production et à la consommation d'énergies renouvelables sous conditions mais cela reste vague sur l'implantation de ce type d'exploitations (ex: ferme photovoltaïque, centrales hydrauliques,...).	Les industries liées à la production d'énergie renouvelable sont possibles en zones d'activités car elles sont considérées comme de la consommation d'espace. Elles sont soumises au même régime que les autres industries.
C5		

	Avis de l'AUDEG	
C1		
C2		
C3		
C4		
C5		