



Modification Du Plan Local d'Urbanisme

Type de procédure	Date d'approbation
Approbation du PLU	30 Décembre 2019
Modification	

Sommaire

1.	RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE.....	3
2.	OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	4
2.1	– ÉLEMENTS DE CONTEXTE	4
2.2	– PRESENTATION DU PROJET	4
2.2.1	<i>Situation géographique du projet.....</i>	4
2.2.2	<i>Caractéristiques du projet.....</i>	5
3.	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES.....	6
3.1	– COMPATIBILITE AVEC LE PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR	6
3.1.1	<i>Compatibilité avec les orientations du PADD</i>	6
3.1.2	<i>Compatibilité avec les OAP</i>	6
3.1.3	<i>Compatibilité avec le zonage réglementaire.....</i>	7
3.2	– COMPATIBILITE AVEC LE PPRN.....	8
4.	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	10
4.1	– ÉVOLUTIONS GENEREES PAR LE PROJET DE MODIFICATION	10
4.2	MODIFICATION DU ZONAGE REGLEMENTAIRE	10
4.3	BILAN DES SURFACES	11

1. Rappel des modalités de la procédure

MODIFICATION DU Plan Local d'Urbanisme

RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de SAINTE-ROSE est menée conformément aux dispositions des articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L. 153-45, L. 153-47 et L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Extraits du Code de l'Urbanisme

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-40-1

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

- 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;
- 2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

2. Objet de la modification du PLU

2.1 – Éléments de Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Rose a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 31 décembre 2019.

Le 22 mai 2025, dans la perspective de lancer la procédure de modification, la SEMAG a présenté en conseil municipal le projet de lotissement.

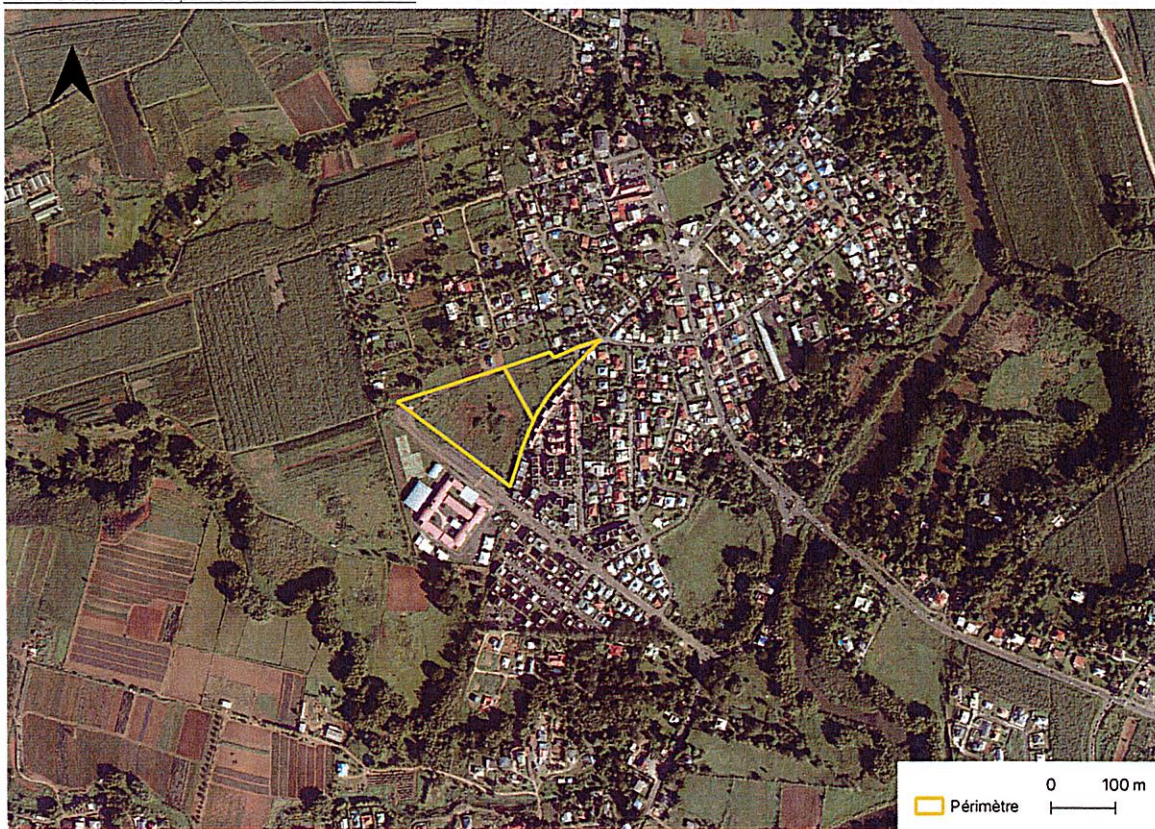
2.2 – Présentation du Projet

Les parcelles cadastrées AZ 1171 et AZ 1355, d'une superficie totale de 24 708 m², font l'objet de la présente procédure de modification. Celle-ci est justifiée par la réalisation d'un programme de logements sur le secteur Bois-Rada.

2.2.1 Situation géographique du projet

Les parcelles AZ 1171 et AZ 1355 sont situées dans le quartier de La Boucan, principale porte d'entrée de l'agglomération de Sainte-Rose et pôle structurant de développement communal aux côtés du Bourg. Elles bénéficient d'une localisation stratégique, face au collège de La Boucan et à proximité immédiate du tracé de la future déviation, au cœur d'un secteur historiquement lié à l'activité cannière et marqué par un développement urbain soutenu à partir de la fin des années 1980, notamment à travers des opérations de logements collectifs et sociaux.

Plan de situation des parcelles AZ 1171 et AZ 1355



2.2.2 Caractéristiques du projet

Le projet consiste en l'aménagement d'un ensemble résidentiel organisé autour de 23 lots.

- 21 lots d'une superficie comprise entre 500 et 600 m² sont destinés à accueillir des constructions individuelles réalisées à la parcelle, sur des terrains cédés nus.
- 2 lots sont réservés à une opération en PSLA, intégrant des villas jumelées telles qu'identifiées sur le plan masse.

Sur ces deux lots dédiés au PSLA, le projet prévoit la réalisation de 16 villas de type T4, d'une surface d'environ 95 m² chacune :

- 6 villas sont implantées dans la partie nord-ouest du site,
- 10 villas sont implantées dans la partie sud-est.

L'ensemble de l'opération PSLA représente une surface de plancher totale d'environ 1 520 m².

Plan de masse du projet



3. Compatibilité avec les documents règlementaires

3.1 – Compatibilité avec le PLU actuellement en vigueur

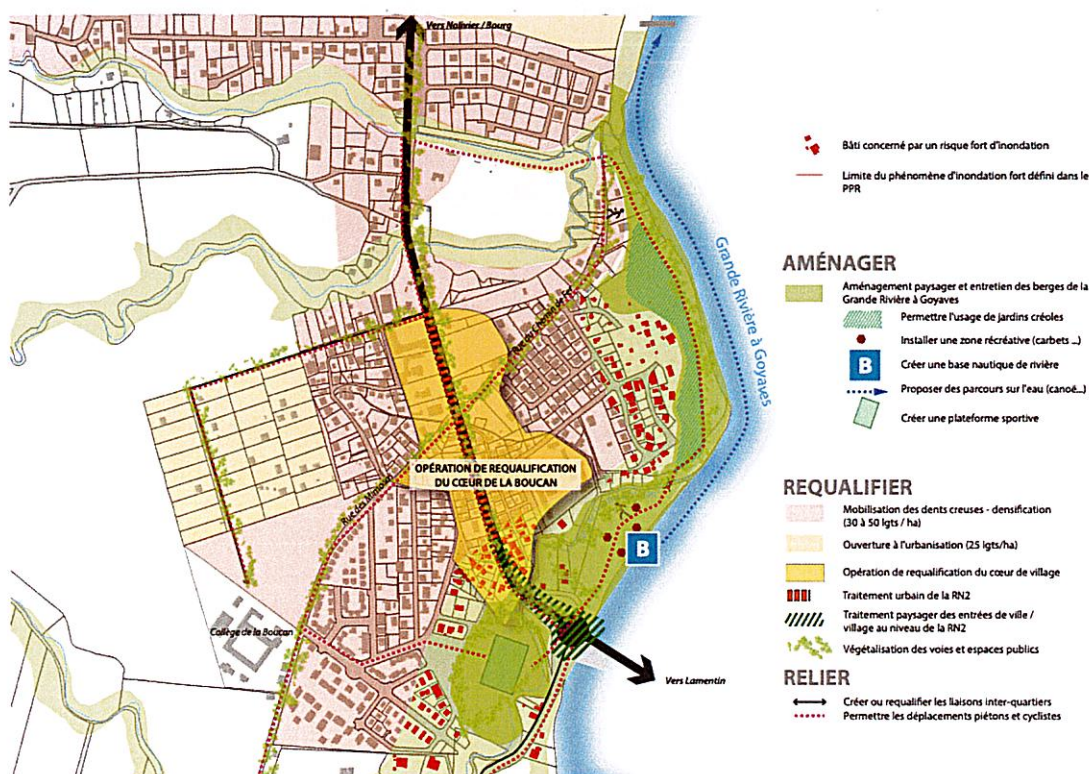
3.1.1 Compatibilité avec les orientations du PADD

Le projet de modification s'inscrit pleinement dans les orientations du PLU approuvé en 2019. Il est conforme aux principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment aux orientations générales visant la hiérarchisation et la structuration du territoire en faveur d'un développement équilibré. Plus précisément, le PADD affirme l'ambition de qualifier le secteur de La Boucan comme pôle de vie secondaire, à travers la densification par des opérations de logements et la requalification des espaces publics.

3.1.2 Compatibilité avec les OAP

Le projet de modification simplifiée répond aux objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Boucan. L'OAP de La Boucan vise à conforter ce secteur historique comme pôle de vie secondaire structurant de la commune, dans un contexte de forte croissance démographique et de contraintes environnementales marquées. Elle prévoit une densification maîtrisée du tissu urbain existant, la poursuite de la résorption de l'habitat insalubre, et la requalification des espaces centraux, notamment le long de la RN2. Le projet s'appuie également sur la préservation des continuités écologiques, le renforcement des mobilités et des équipements, afin d'améliorer le cadre de vie et de structurer durablement le développement du secteur.

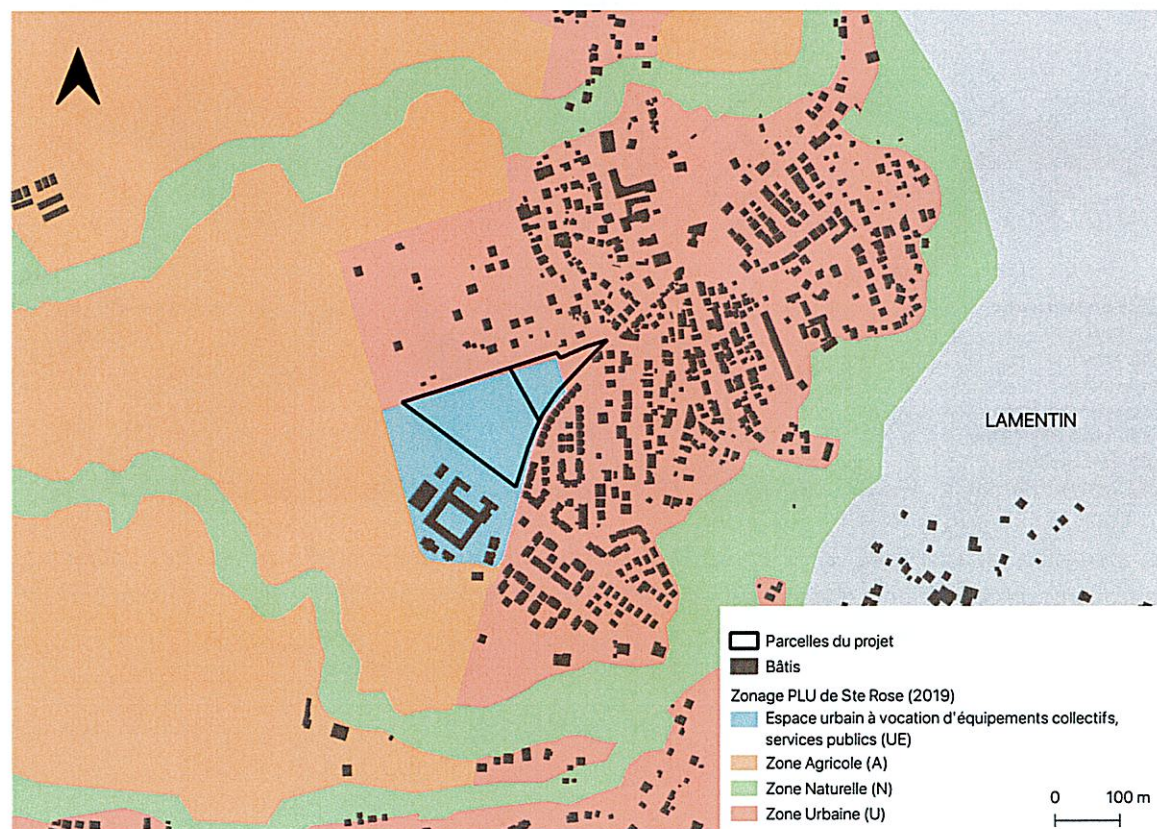
OAP n°3 de La Boucan – PLU Sainte-Rose



3.1.3 Compatibilité avec le zonage règlementaire

Les parcelles cadastrées AZ 1171 et AZ 1355 sont actuellement classées en zone UE au PLU, correspondant à des espaces urbains destinés aux équipements collectifs, aux grands services publics et aux espaces d'animation urbaine. Si ce classement ne permet pas en l'état la réalisation du projet envisagé, la situation des parcelles s'inscrit néanmoins dans un environnement urbain majoritairement résidentiel, constitué de parcelles classées en zone UB. Cette zone UB couvre notamment le secteur urbain secondaire majeur de La Boucan, caractérisé par une densité moyenne et une vocation résidentielle affirmée, en continuité du développement du bourg et du cœur historique de Sainte-Rose. Dans ce contexte, le projet s'inscrit dans la logique urbaine et fonctionnelle du secteur, en cohérence avec les dynamiques résidentielles existantes et les orientations générales du PLU visant à structurer et renforcer les pôles urbains constitués.

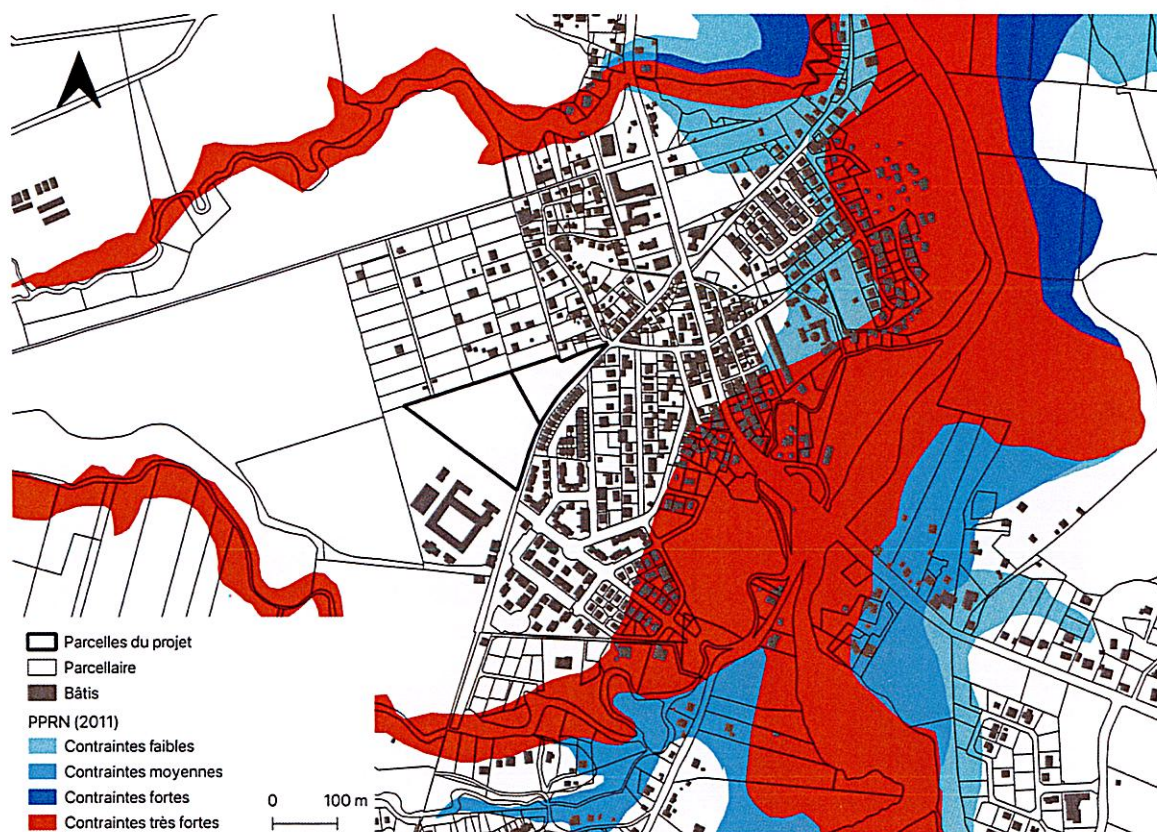
Zonage PLU actuel des parcelles AZ 1171 et AZ 1355



3.2 – Compatibilité avec le PPRN

Le plan de préventions des risques naturels (PPRN) de la commune de Sainte-Rose a été approuvé le 4 septembre 2011.

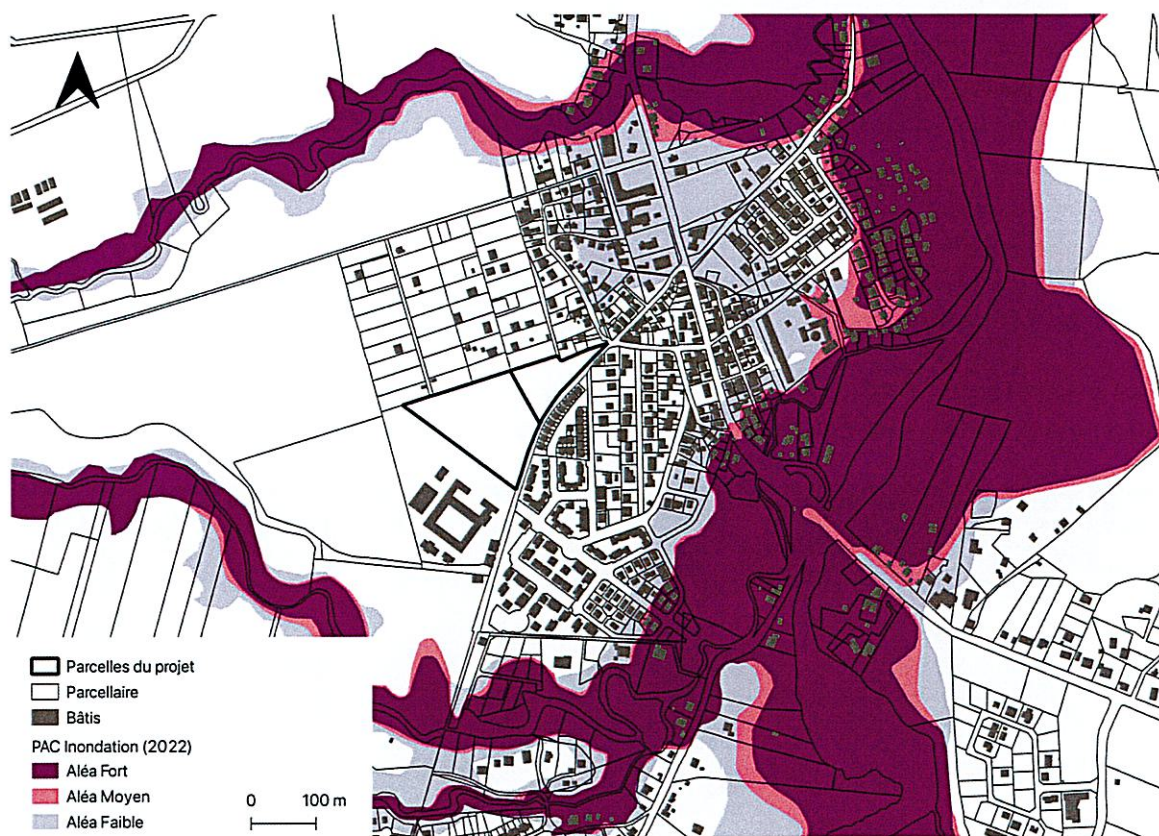
Plan de zonage réglementaire des parcelles AZ 1171 et AZ 1355



Les parcelles cadastrées AZ 1171 et AZ 1355 se situent dans une zone de contraintes courantes, impliquant des conditions d'aménagement encadrées mais compatibles avec un développement résidentiel adapté et maîtrisé.

Le 22 février 2022, la DEAL Guadeloupe a formulé le Porté à Connaissance (PAC) Inondation afin d'informer les services d'urbanisme et de la planification urbaine sur l'évolution de l'emprise d'aléa d'inondation. Les éléments du PAC seront intégrés dans la révision du PPRN.

PAC Inondation (2022)



Les parcelles cadastrées AZ 1171 et AZ 1355 ne sont pas exposées aux aléas liés aux inondations, ce qui garantit la sécurité et la faisabilité de l'aménagement projeté.

4. Traduction réglementaire de la modification simplifiée du PLU

4.1 – Évolutions générées par le projet de modification

La mise en œuvre de l'évolution souhaitée ne suppose aucune autre modification que celle portée au zonage réglementaire.

Les autres pièces composant le Plan Local d'Urbanisme demeurent inchangées :

- Le Rapport de Présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le Règlement d'urbanisme ;
- Les Annexes.

4.2 Modification du zonage réglementaire

L'évolution suppose d'intégrer les parcelles cadastrées AZ 1171 et AZ 1355 à la zone urbaine UB en continuité de la trame urbaine de la polarité de La Boucan.



Cette évolution se fait strictement aux dépens de la zone UE.

- la zone agricole UE se réduit de 2,37 ha ;
- la zone urbaine UB s'étend sur 2,37 ha

4.3 Bilan des surfaces

À l'échelle du territoire de la ville de Sainte Rose , ces évolutions peuvent être synthétisées comme suit

Zonage PLU approuvé 30 décembre 2019				Surfaces Zonage PLU - Projet 2026			
Zones PLU	Nombre	m2	Ha	Zones PLU	Nombre	m2	Ha
A	43	39 584 020	3 958,40	A	43	39 584 020	3 958,40
AUc	12	688 842	68,88	AUc	12	688 842	68,88
AUs	6	347 647	34,76	AUs	6	347 647	34,76
N	16	67 881 150	6 788,11	N	16	67 881 150	6 788,11
U	64	13 791 793	1 379,18	U	64	13 791 793	1 379,18
Total général	141	122 293 451	12 229,35	Total général	141	122 293 451	12 229,35

Zonage détaillé PLU approuvé 30 décembre 2019				Zonage détaillé PLU - Projet 2026			
Zones PLU	Nombre	m2	Ha	Zones PLU	Nombre	m2	Ha
1AU	4	269 625	26,96	1AU	4	269 625	26,96
1AU _i	2	121 140	12,11	1AU _i	2	121 140	12,11
1AU _{nc}	3	179 750	17,98	1AU _{nc}	3	179 750	17,98
1AU _s	1	14 400	1,44	1AU _s	1	14 400	1,44
1AU _t	1	89 754	8,98	1AU _t	1	89 754	8,98
1AU _{tnc}	1	14 172	1,42	1AU _{tnc}	1	14 172	1,42
2AU	1	37 546	3,75	2AU	1	37 546	3,75
2AU _{nc}	2	26 800	2,68	2AU _{nc}	2	26 800	2,68
2AU _t	1	66 387	6,64	2AU _t	1	66 387	6,64
2AU _{tnc}	1	9 457	0,95	2AU _{tnc}	1	9 457	0,95
2AU _x	1	207 457	20,75	2AU _x	1	207 457	20,75
A	22	35 472 124	3 547,21	A	22	35 472 124	3 547,21
Acap	2	269 122	26,91	Acap	2	269 122	26,91
Ae	1	392 371	39,24	Ae	1	392 371	39,24
Aenr	4	389 013	38,90	Aenr	4	389 013	38,90
Ah	6	114 925	11,49	Ah	6	114 925	11,49
An	8	2 946 463	294,65	An	8	2 946 463	294,65
N	14	67 323 377	6 732,34	N	14	67 323 377	6 732,34
NtERL	2	557 773	55,78	NtERL	2	557 773	55,78
UAa	2	95 218	9,52	UAa	2	95 218	9,52
UAb	1	225 377	22,54	UAb	1	225 377	22,54
UAc	1	143 254	14,33	UAc	1	143 254	14,33
UB	5	1 405 611	140,56	UB	5	1 429 302	142,93
UBa	1	29 718	2,97	UBa	1	29 718	2,97
UBr	2	80 802	8,08	UBr	2	80 802	8,08
UC	6	1 730 844	173,08	UC	6	1 730 844	173,08
UCa	1	65 909	6,59	UCa	1	65 909	6,59
UCr	3	62 809	6,28	UCr	3	62 809	6,28
UE	4	153 660	15,37	UE	4	129 969	13,00
UG	24	8 680 459	868,05	UG	24	8 680 459	868,05
UGr	10	633 365	63,34	UGr	10	633 365	63,34
UP	2	64 986	6,50	UP	2	64 986	6,50
UX	2	419 782	41,98	UX	2	419 782	41,98
Total général	141	122 293 451	12 229,35	Total général	141	122 293 451	12 229,35

Envoyé en préfecture le 07/05/2026

Reçu en préfecture le 07/05/2026

Publié le



ID : 971-219711298-20260504-2026_04_029-DE