

DOSSIER : Demande d'Examen au Cas par Cas de la modification du PLU de Sainte Rose : parcelle AZ 1171 et 1355 (secteur de La Boucan

Note Environnementale

1 CADRE GÉNÉRAL DE LA DÉMARCHE

1.1 Contexte réglementaire

La commune de Sainte-Rose engage une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure concerne les parcelles cadastrées AZ n°1171 et AZ n°1355, situées dans le secteur de La Boucan, identifié comme pôle secondaire structurant du territoire communal. Elle a pour objectif de permettre la réalisation d'un programme résidentiel organisé en lots, comprenant des constructions individuelles ainsi qu'une opération en accession sociale sécurisée, en continuité directe du tissu urbain existant classé en zone à vocation résidentielle.

La présente note environnementale a pour objet :

- De caractériser précisément le contexte territorial, urbain et environnemental du site concerné ;
- D'analyser les incidences potentielles de l'évolution du zonage réglementaire, notamment au regard de la consommation d'espace, de la gestion des eaux pluviales, du cadre paysager et des risques naturels ;
- Et de démontrer que la modification du PLU intègre de manière explicite les contraintes environnementales identifiées, en particulier celles issues du Plan de Prévention des Risques Naturels et des données actualisées relatives au risque d'inondation.

Cette analyse s'inscrit dans le cadre des dispositions des articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, et vise à établir que la modification envisagée, de portée limitée et circonscrite, ne porte pas atteinte aux équilibres environnementaux du territoire communal.

1.2 Contexte territorial, urbain et justification de la modification

La modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans un contexte de structuration urbaine d'un secteur identifié comme pôle secondaire de développement communal. Le site concerné se situe à La Boucan, principale porte d'entrée de l'agglomération, au sein d'un environnement déjà marqué par l'urbanisation et par la présence d'équipements et de fonctions urbaines. Elle correspond à une évolution d'usage de parcelle déjà destinées à l'urbanisation, en accords avec les orientations du SAR de Guadeloupe.

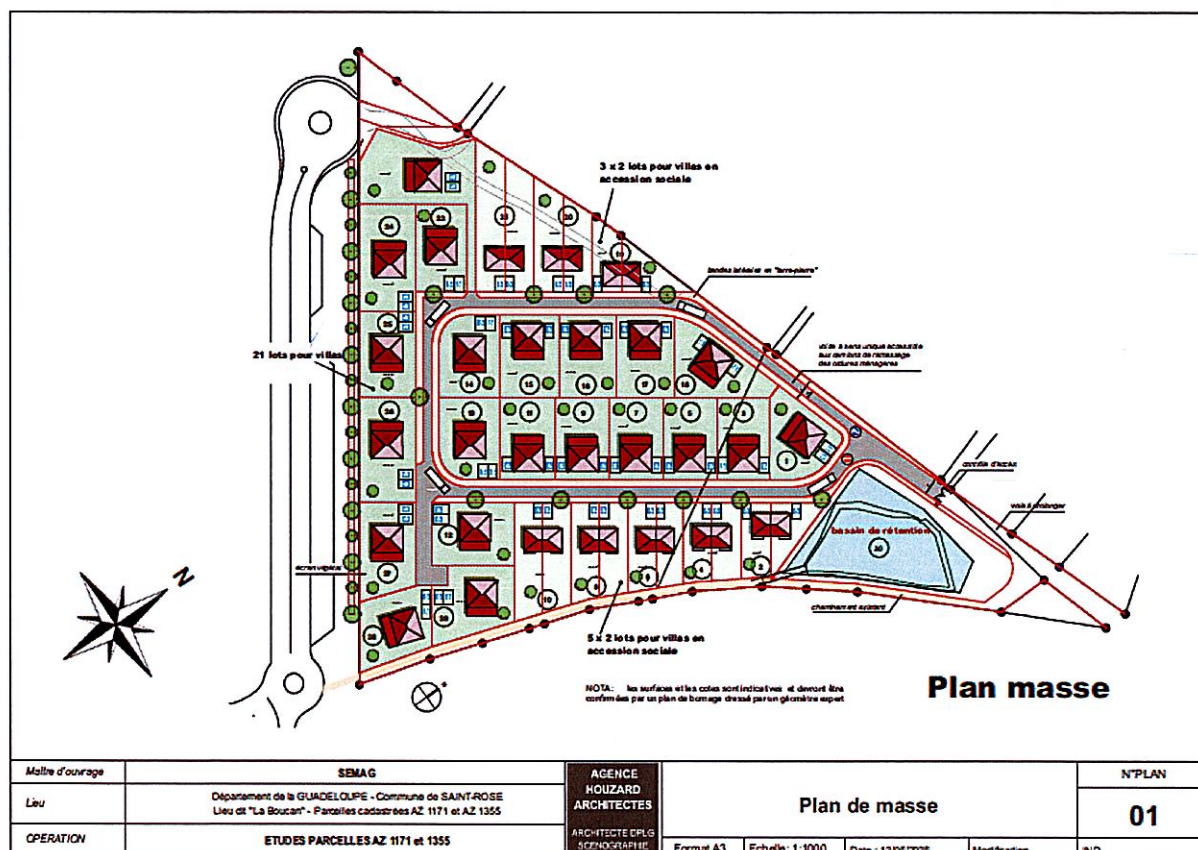
Sa localisation, en interface directe avec un tissu résidentiel constitué et à proximité immédiate d'un établissement scolaire ainsi que d'axes structurants actuels et futurs, lui confère un rôle logique d'accueil de logements supplémentaires, en continuité du fonctionnement urbain du quartier. Historiquement, le secteur s'est développé à partir d'une matrice agricole liée à la canne, mais il est aujourd'hui caractérisé par un développement urbain soutenu depuis plusieurs décennies, notamment sous forme d'opérations de logements.

Dans ce cadre, la modification du PLU vise à adapter le zonage d'un périmètre précis afin de rendre possible un programme résidentiel cohérent avec les dynamiques existantes, sans remettre en cause les équilibres généraux du document d'urbanisme.



2 OBJET ET PORTÉE RÉELLE DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification a une portée strictement ciblée et réglementaire, puisqu'elle consiste exclusivement à faire évoluer le classement de parcelles aujourd'hui affectées à une destination d'équipements vers une vocation résidentielle, afin de permettre la réalisation d'un projet de logements. Les autres composantes du PLU demeurent inchangées : les orientations générales du projet communal, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les règles écrites ne sont pas modifiées. Cette caractéristique est importante du point de vue environnemental, car elle signifie que l'opération ne cherche pas à redéfinir un modèle de développement ou à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, mais à ajuster localement le document pour le rendre compatible avec une opération située dans un secteur déjà urbanisé, déjà desservi, et déjà destiné à jouer un rôle de polarité secondaire dans l'organisation communale.



2.1 Description détaillée du projet et de ses caractéristiques d'aménagement

Le projet à l'origine de la modification repose sur l'aménagement d'un ensemble résidentiel structuré en lots, avec une organisation claire des fonctions (habitat, voirie, gestion des eaux pluviales, traitement paysager). Il prévoit un lotissement composé majoritairement de lots destinés à accueillir des maisons individuelles, sur des parcelles de taille relativement homogène, ce qui traduit une volonté d'intégration dans un tissu pavillonnaire existant ou projeté. En complément, une part du programme est dédiée à une opération en accession sociale sécurisée (PSLA), intégrant des villas jumelées de type T4. Cette programmation présente un intérêt en matière d'équilibre social et de réponse aux besoins locaux en logements, tout en restant compatible avec une densité maîtrisée. L'organisation d'ensemble s'appuie sur une voirie interne pensée pour le fonctionnement quotidien du quartier, notamment l'accessibilité des services de collecte, avec des dispositifs de contrôle d'accès et un schéma de circulation lisible. Enfin, la présence d'un bassin de rétention intégré au plan d'aménagement témoigne d'une prise en compte des contraintes hydrauliques et de la nécessité de maîtriser les ruissellements, point central en milieu tropical.

2.2 Évolution du zonage : cohérence urbaine et absence d'extension dans les espaces naturels/agricoles

La modification consiste à intégrer les parcelles dans une zone urbaine à vocation résidentielle, en continuité immédiate de la trame bâtie existante et des secteurs déjà classés en zone urbaine résidentielle. Ce choix traduit une logique de consolidation urbaine : l'objectif n'est pas de créer une urbanisation isolée ou de repousser la ville vers des espaces naturels, mais de réaffecter un secteur situé au contact direct de l'urbanisation, dont le fonctionnement réel est déjà celui d'un espace urbain. La zone initiale correspondait à une vocation d'équipements et de services publics ; or, le contexte environnant est majoritairement résidentiel et le secteur est identifié comme un pôle de vie secondaire. Le reclassement permet donc d'aligner le zonage sur la réalité des dynamiques urbaines et sur les objectifs de développement du quartier, sans solliciter des espaces agricoles ou naturels périphériques. Il s'agit d'un point majeur de la justification environnementale : la modification ne correspond pas à une ouverture à l'urbanisation sur des espaces sensibles, mais à un ajustement interne au périmètre urbain, en cohérence avec la stratégie communale de structuration des polarités.

2.3 Compatibilité avec le projet communal : structuration des pôles, densification maîtrisée, cadre de vie

Sur le plan des orientations générales, le projet et la modification s'inscrivent dans une logique de structuration du territoire communal, qui vise à renforcer les pôles existants plutôt qu'à diffuser l'urbanisation. La Boucan est envisagé comme un pôle secondaire capable d'accueillir des opérations de logements et de contribuer à l'équilibre territorial, en complément du bourg principal. La densification recherchée n'est pas une densification excessive mais une densification maîtrisée, fondée sur des formes d'habitat compatibles avec le cadre résidentiel existant, tout en permettant une réponse aux besoins. La cohérence avec l'orientation d'aménagement du secteur repose également sur la prise en compte du cadre de vie : l'opération s'appuie sur une organisation spatiale et fonctionnelle structurée, intégrant des dispositifs de gestion hydraulique, des espaces végétalisés et des aménagements permettant une insertion harmonieuse. Ainsi, la modification n'apparaît pas comme une dérogation ponctuelle mais comme une traduction opérationnelle des objectifs communaux de développement urbain cohérent, avec un projet situé là où les services, les équipements et la ville sont déjà présents.

3 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES ET JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE ZONAGE

3.1 Consommation d'espace et maîtrise de l'étalement urbain

La modification du Plan Local d'Urbanisme n'engendre aucune extension périphérique ou diffuse de l'urbanisation. Elle porte sur une emprise strictement circonscrite correspondant à environ 2,37 hectares, aujourd'hui classés en zone UE et intégrés à un secteur déjà urbanisé et structuré de la commune. Cette évolution ne constitue pas l'ouverture d'un nouveau secteur à urbaniser en marge du tissu bâti, mais l'adaptation réglementaire d'un site situé en continuité immédiate d'un quartier résidentiel existant.

Le secteur concerné s'inscrit au cœur de la polarité secondaire de La Boucan, identifiée comme espace stratégique de développement communal. Il est entouré de zones déjà classées en zone urbaine à vocation résidentielle, à proximité d'équipements publics et d'infrastructures structurantes. L'environnement immédiat présente ainsi un caractère largement urbanisé et anthropisé, marqué par des opérations de logements, des voiries existantes et des réseaux fonctionnels. La modification ne crée ni enclave isolée, ni discontinuité dans la trame urbaine ; elle vient au contraire conforter et compléter un tissu bâti déjà constitué.



Ingénieurs Conseils

Il ne s'agit pas d'une extension sur des espaces agricoles ou naturels périphériques, mais d'un reclassement interne entre deux zones urbaines du document d'urbanisme. Aucune zone agricole (A) ni naturelle (N) n'est affectée par cette évolution. La modification ne modifie pas la vocation fondamentale du secteur à l'échelle territoriale ; elle ajuste son affectation afin de permettre une cohérence entre le projet résidentiel envisagé et le zonage réglementaire applicable.

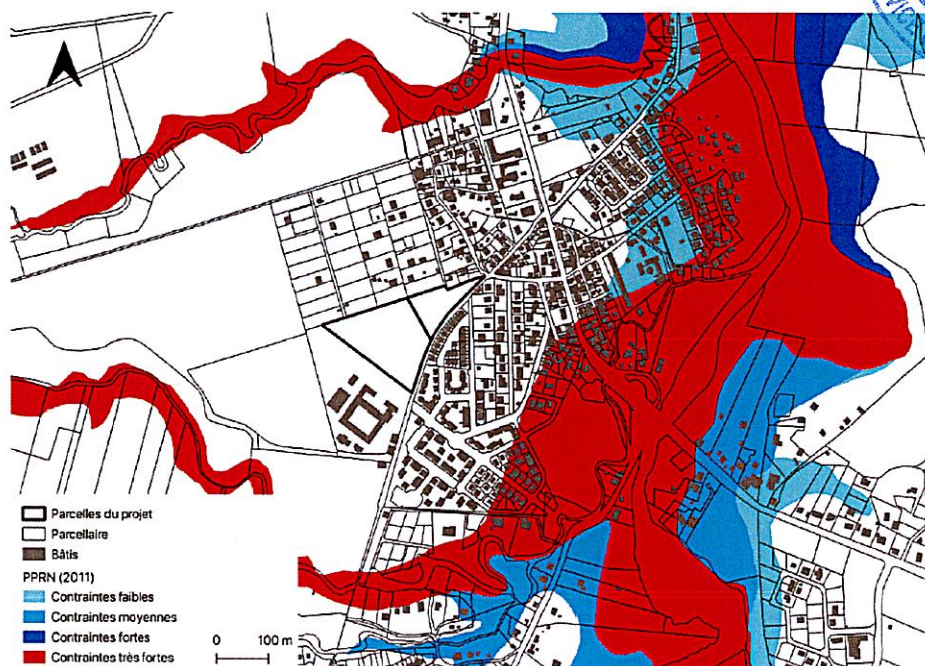
À l'échelle communale, l'incidence en matière de consommation d'espace demeure donc limitée et spatialement concentrée. La surface concernée représente une part restreinte du territoire urbanisé et n'entraîne pas de déséquilibre des grandes affectations foncières du PLU. Elle s'inscrit dans une logique de développement compact, adossé aux infrastructures existantes et aux quartiers déjà aménagés, limitant ainsi les besoins en nouvelles extensions de réseaux et en équipements structurants.

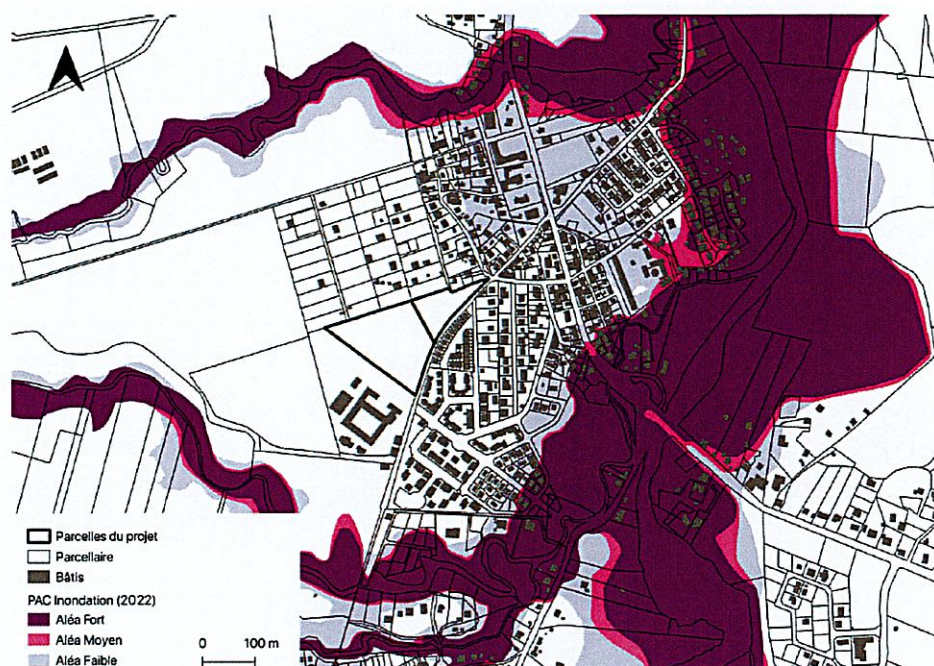
En ce sens, la modification participe à une consolidation et à une optimisation du tissu urbain existant plutôt qu'à une artificialisation nouvelle du territoire communal. Elle traduit une volonté de structurer le développement résidentiel au sein des polarités identifiées, contribuant ainsi à la maîtrise de l'étalement urbain et à une gestion plus rationnelle de l'espace à l'échelle de la commune.

3.2 Risques naturels : prise en compte du PPRN et sécurisation au regard du PAC inondation

La commune est soumise à des risques naturels, et le secteur concerné par la modification fait l'objet d'un encadrement au titre du plan de prévention des risques naturels. Le classement du site en zone de contraintes courantes implique que l'aménagement et les constructions doivent être conçus avec des prescriptions techniques et des précautions, mais qu'un développement résidentiel demeure possible à condition d'être adapté.

Le secteur est en effet situé en dehors de toute zone de risque sur le PPRN (en particulier le risque d'inondation), comme le montre les figures ci-dessous.





Cette situation conduit à une approche prudente : le changement de zonage n'a pas pour effet de supprimer les contraintes, mais permet d'établir une compatibilité réglementaire entre le projet d'habitat et le document d'urbanisme, tout en maintenant l'obligation de respecter les règles liées aux risques. En parallèle, les informations actualisées relatives à l'inondation issues du porté à connaissance de l'État indiquent que les parcelles ne sont pas exposées aux aléas d'inondation, ce qui renforce la faisabilité du projet et limite le risque de création de vulnérabilités nouvelles. Autrement dit, la modification se fait dans un cadre où le risque est identifié, encadré, et où l'aléa inondation – facteur majeur en contexte tropical – n'affecte pas directement les terrains, ce qui sécurise l'opération au plan environnemental et de la sécurité publique.

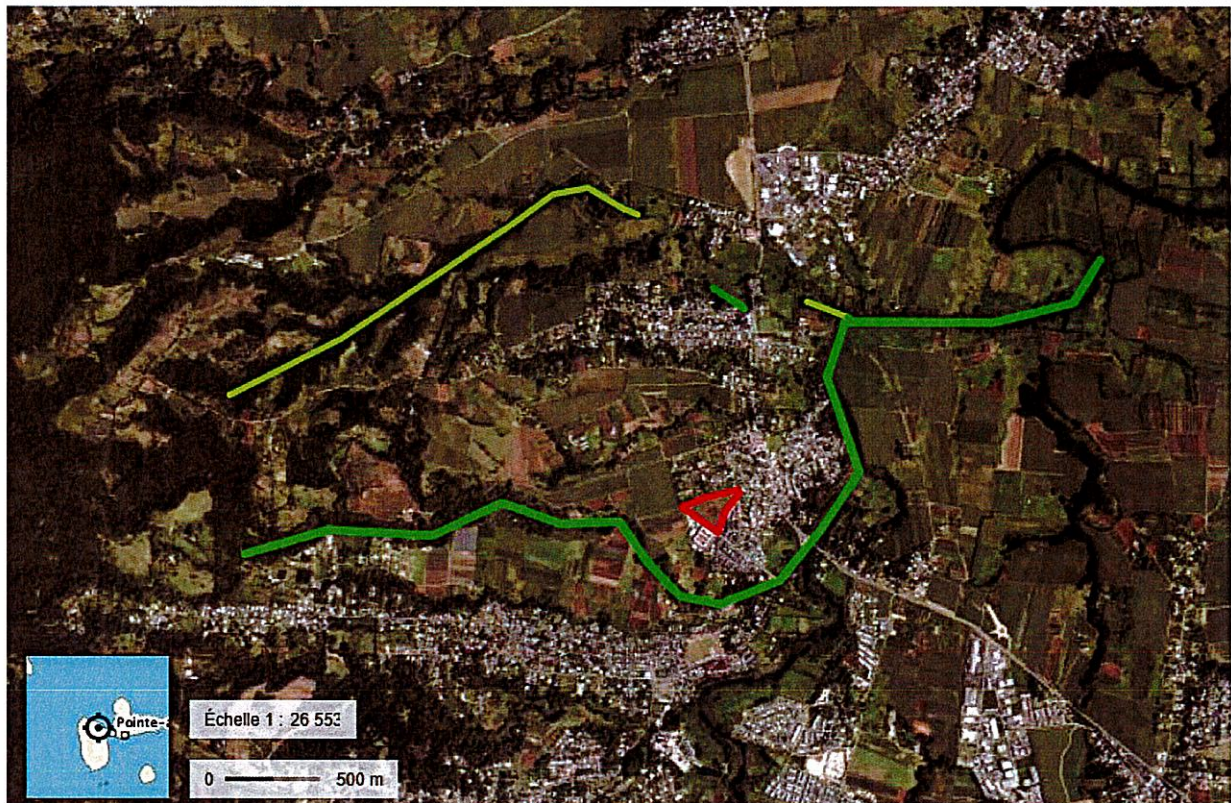
3.3 Milieux naturels, zonages environnementaux et continuités écologiques

Le site concerné par la modification du PLU ne se situe dans aucun périmètre de protection ou d'inventaire environnemental réglementaire. Il n'est concerné par aucun site Natura 2000, aucune ZNIEFF, aucun espace naturel sensible, ni aucun site classé ou inscrit au titre du patrimoine naturel ou paysager. Il ne recoupe pas non plus de zone humide identifiée dans les inventaires disponibles à l'échelle communale ou régionale.

Le secteur s'inscrit dans une matrice paysagère déjà largement anthropisée, composée d'espaces résidentiels, d'équipements publics et de parcelles agricoles exploitées. Les continuités écologiques structurantes à l'échelle du territoire communal ne sont pas affectées par la modification envisagée. Les enjeux écologiques identifiés sur le site peuvent être qualifiés de faibles, relevant essentiellement de la biodiversité ordinaire associée aux friches herbacées et aux lisières végétalisées.

Les trames vertes et bleues les plus significatives du secteur de la Boucan passent en dehors de la zone de projet, elles ne seront donc pas impactées ni interrompues par le futur aménagement. En conséquence, la modification du zonage ne porte atteinte à aucun corridor écologique majeur ni à un espace à forte valeur patrimoniale, et n'est pas susceptible d'engendrer une fragmentation écologique significative.



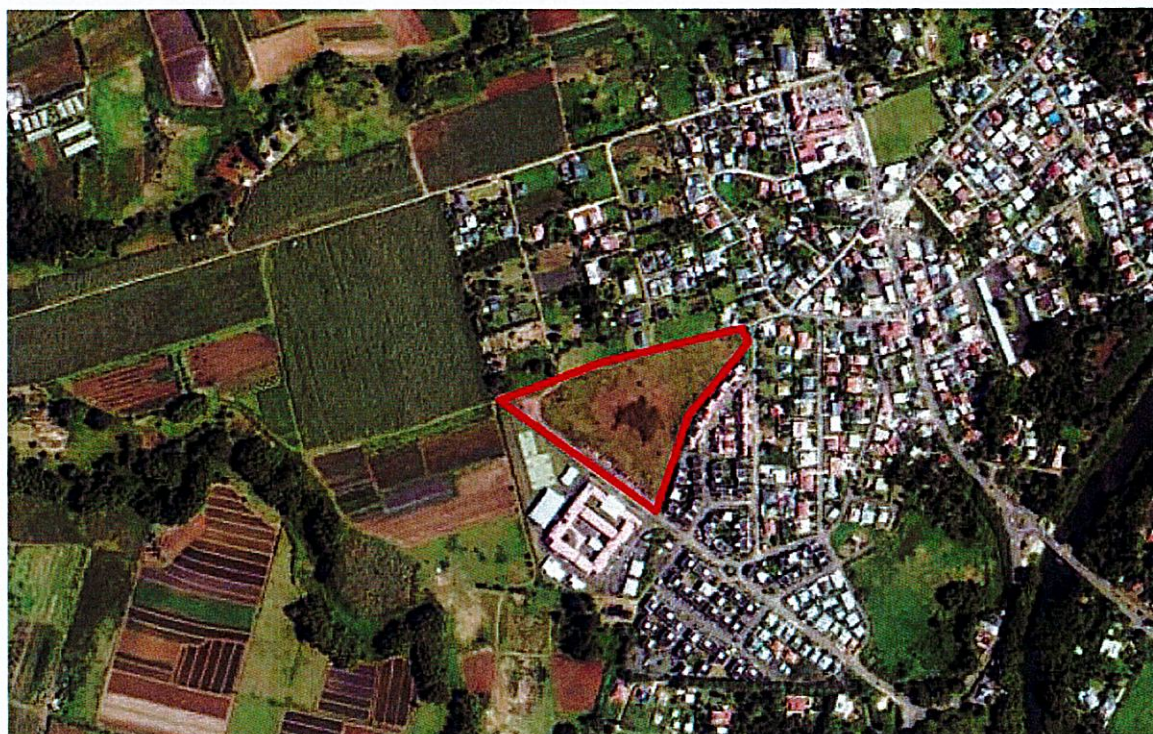


3.4 Biodiversité naturelle et potentielle du site

Le secteur concerné n'est pas un espace naturel isolé, mais un espace exploité inséré dans une matrice urbaine et agricole déjà transformée, où les enjeux de biodiversité sont principalement ceux de la trame végétale ordinaire et des continuités locales. L'aspect général du site, encadré par des secteurs à forte densité urbaine et connectés à des parcelles de culture, ne permet pas d'envisager une diversité spécifique significative sur la zone.

L'aménagement prévoit en outre un traitement paysager intégrant des écrans végétaux, des plantations et des espaces verts internes, qui contribuent à renforcer la présence du végétal dans un quartier en développement. Ce type de dispositif a plusieurs effets environnementaux : il participe à l'accueil d'une biodiversité commune (avifaune, insectes), améliore la perméabilité écologique locale et favorise une meilleure transition entre les espaces bâtis et les secteurs adjacents. En outre, la végétalisation contribue à l'intégration visuelle du projet dans son environnement et à la qualité des perceptions depuis les espaces publics. Ainsi, même dans un contexte non protégé, l'opération apporte un gain en matière de paysage et de trame verte, à condition que ces dispositions soient traduites dans les prescriptions opérationnelles et maintenues dans le temps.





3.5 Analyse paysagère

Le secteur concerné par la modification du PLU, situé à La Boucan sur le territoire de Sainte-Rose, s'inscrit dans un paysage en mutation caractéristique des polarités secondaires du nord de Basse-Terre, où la trame agricole historique a progressivement laissé place à une urbanisation résidentielle structurée autour d'équipements et d'axes viaires structurants. Le site ne constitue ni un espace naturel remarquable ni un élément paysager emblématique à l'échelle communale, mais un secteur déjà inséré dans un environnement largement anthropisé, composé de quartiers résidentiels, de voiries existantes et de parcelles en cours d'évolution. La topographie relativement douce du terrain favorise une bonne intégration des futures constructions, sans effet de rupture visuelle ni impact sur une ligne de crête ou un panorama structurant. Le projet, organisé en lots destinés majoritairement à des maisons individuelles complétés par un ensemble de villas jumelées de gabarit modéré, s'inscrit dans l'échelle bâtie environnante et assure une continuité morphologique avec la zone résidentielle adjacente. L'aménagement prévoit une voirie interne lisible, des retraits et des espaces non bâtis qui évitent la constitution d'un front urbain massif et maintiennent des respirations visuelles au sein du quartier. La présence d'écrans végétalisés, de plantations d'arbres d'ombrage et d'espaces perméables contribue à renforcer la trame verte locale, à améliorer l'insertion paysagère des constructions et à limiter les effets d'îlot de chaleur dans un contexte climatique tropical. Par ailleurs, l'intégration d'un bassin de rétention des eaux pluviales, au-delà de sa fonction hydraulique, peut participer à la structuration qualitative de l'espace si son traitement paysager est soigné. Ainsi, l'évolution du paysage induite par le projet relève davantage d'une consolidation cohérente du tissu urbain existant que d'une transformation brutale d'un espace naturel, et l'incidence paysagère peut être considérée comme faible à l'échelle communale et essentiellement locale, sous réserve d'une mise en œuvre attentive des aménagements paysagers prévus.

3.6 Réseaux, eau potable, assainissement et gestion des eaux

Le site est situé en continuité immédiate d'un tissu urbain existant et bénéficie de la proximité des réseaux publics d'alimentation en eau potable, d'électricité et d'assainissement. Le projet ne nécessite pas la création d'infrastructures structurantes nouvelles à l'échelle communale et s'inscrit dans le maillage existant.



Les constructions projetées seront raccordées aux réseaux publics conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. La modification du PLU n'entraîne pas la création d'un système autonome d'assainissement collectif ni d'ouvrage de traitement spécifique susceptible de générer un impact environnemental particulier.

En matière d'eaux pluviales, l'aménagement prévoit un dispositif de rétention intégré au plan de masse, permettant de réguler les débits et de limiter les effets de ruissellement vers l'aval. Cette gestion à la source contribue à éviter toute aggravation du risque hydraulique local et à préserver le fonctionnement des réseaux existants. L'incidence de la modification sur les infrastructures publiques peut ainsi être considérée comme limitée et compatible avec les capacités du secteur.

3.7 Incidences potentielles sur la santé humaine et les nuisances

La modification du PLU vise exclusivement la réalisation d'un programme résidentiel. Elle ne permet pas l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou classées susceptibles de générer des nuisances significatives (bruit, pollution atmosphérique, risques technologiques).

Le projet s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé, à vocation majoritairement résidentielle. Il ne génère pas de flux exceptionnels ni de modification substantielle des conditions d'exposition aux nuisances. L'augmentation de trafic induite par l'opération demeure compatible avec le fonctionnement viaire du secteur et ne constitue pas une source d'impact notable sur la qualité de l'air ou le bruit à l'échelle communale.

En outre, la végétalisation prévue et la structuration des espaces participent à l'amélioration du cadre de vie et au confort thermique des futurs habitants. La modification ne présente donc pas d'incidence significative identifiable sur la santé humaine.

4 SYNTHÈSE DES INCIDENCES ET CONCLUSION SUR L'ABSENCE D'IMPACT NOTABLE

Au regard de sa nature et de son périmètre, la modification du PLU présente des incidences environnementales limitées. Elle ne modifie pas les orientations fondamentales du projet communal, ne crée pas d'ouverture à l'urbanisation sur des espaces naturels ou agricoles, et s'appuie sur un projet situé dans un secteur déjà urbanisé et identifié pour accueillir des logements.

La prise en compte des risques est encadrée par le zonage réglementaire applicable, tandis que les informations relatives à l'inondation indiquent l'absence d'exposition directe des parcelles à cet aléa. Dans ces conditions, la modification apparaît cohérente, proportionnée et compatible avec les exigences environnementales, et ne semble pas susceptible d'entraîner des effets significatifs sur l'environnement dès lors que les principes annoncés sont maintenus dans la mise en œuvre opérationnelle.

Compte tenu :

- de la localisation du projet dans un secteur déjà anthropisé ;
- de l'absence d'enjeux environnementaux majeurs ;
- de la prise en compte des risques naturels ;
- et de l'absence d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine,

la modification du PLU **n'est pas susceptible de justifier la réalisation d'une évaluation environnementale systématique**, et relève d'une **demande d'examen au cas par cas**.

