



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 1^{er} septembre 2026

Nombre de conseillers
en exercice : 39
Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 26
Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 27
Nombre de représentés : 08
Nombre de votants : 35

OBJET

Affaire n° 2026-194

ZAC MAIL DE L'OCEAN

ACTUALISATION DU CAHIER DE
PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES, URBAINES,
PAYSAGÈRES ET
ENVIRONNEMENTALES

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 24 août 2026.
- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie et publiée le 2 septembre 2026.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, le mardi 1^{er} septembre à dix-sept heures, le conseil municipal de la commune du Port, après convocation légale, s'est réuni à l'hôtel de ville, sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Aurélie Testan.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, M. Franck Jacques Antoine 1^{er} adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 3^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 6^{ème} adjointe, Mme Catherine Gossard 8^{ème} adjointe, M. Zakaria Ali 9^{ème} adjoint, Mme Danila Bègue 10^{ème} adjointe, M. Jacques Elie Benard, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagés, Mme Yvette Latchimy, Mme Claudette Clain Maillot, M. Alain Iafar, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, M. Naren Mayandi, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Isabelle Erudel, Mme Honorine Lavielle, Mme Nancy Tatel, Mme Aurélie Testan, M. Morgan Jovien, Mme Samantha Nellee, M. Julien Bitaut, Mme Léanna Naboth.

Représenté (es) : Mme Annick Le Toullec 2^{ème} adjointe par Mme Danila Bègue, Mme Jasmine Béton 4^{ème} adjointe par Mme Aurélie Testan, M. Guy Pernic 7^{ème} adjoint par M. Franck Jacques-Antoine, M. Armand Mouniata 11^{ème} adjoint par M. Bernard Robert, M. Jean-Paul Burkic par Mme Mémouna Patel, M. Mihidoiri Ali par M. Henry Hippolyte, Mme Romina Woadally par M. Morgan Jovien, Mme Bibi-Fatima Anli par Mme Catherine Gossard.

Arrivée (s) en cours de séance : M. Bernard Robert 5^{ème} adjoint à 17 h 25 (affaire n° 2026-186).

Départ (s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Jean-Yves Langenier, M. Jean Patric Boitard, Mme Emmanuelle Thomas et Mme Barbara Saminadin.

Affaire n° 2026-194

ZAC MAIL DE L'Océan

ACTUALISATION DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2001-209 du conseil municipal du 29 novembre 2001 approuvant la convention publique d'aménagement « Programme de Renouvellement Urbain du Centre-ville du Port » ;

Vu la convention publique d'aménagement signée le 31 janvier 2002 entre la Ville et la SIDR et reçue en Préfecture le 04 février suivant ;

Vu la délibération n° 2005-130 du conseil municipal du 6 octobre 2005 approuvant le dossier de création de la ZAC du Mail de l'Océan ;

Vu la délibération n° 2005-159 du conseil municipal du 29 novembre 2005 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du Mail de l'Océan ;

Vu la délibération n° 2021-089 du conseil municipal du 6 juillet 2021 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC du Mail de l'Océan ;

Vu la délibération n° 2024-032 du conseil municipal du 5 mars 2024 approuvant l'actualisation du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Mail de l'Océan ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la nécessité d'approuver l'actualisation du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mail de l'Océan, annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrains Général (CCTG) et au dossier de réalisation de la ZAC, afin de permettre la concrétisation des projets de construction ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie en date du 19 août 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

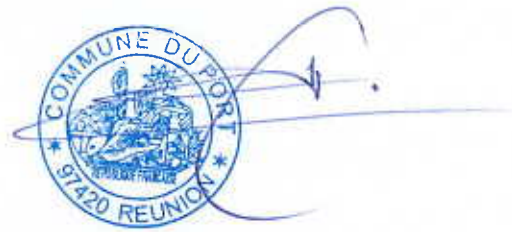
DÉCIDE

Article 1 : d'approuver l'actualisation du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mail de l'Océan et notamment les fiches des îlots A4 et C4 ;

Article 2 : d'autoriser la publicité du Cahier des Charges de Cession des Terrains Général et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Mail de l'Océan en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme ;

Article 3 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

ZAC « MAIL DE L'Océan »

ACTUALISATION DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur l'actualisation du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mail de l'Océan.

Pour rappel le CPAUPE est une pièce annexe du Cahier des Charges de Cession des Terrains Général (CCCTG) qui a été approuvé le 06 juillet 2021 par la Ville.

La ZAC du « Mail de l'Océan » est constituée de 13 îlots, dont la programmation est à ce jour répartie de la manière suivante :

- 8 îlots de logement,
- 2 îlots d'équipement public,
- 1 îlot de tertiaire,
- 2 îlots pour des services de santé.

En concertation avec la SIDR, aménageur de la ZAC, l'actualisation du CPAUPE vise à modifier la programmation des îlots A4 et C4, afin de sécuriser leur commercialisation à l'approche de la fin de la convention publique d'aménagement prévue le 31 décembre 2026.

La version actuelle du CPAUPE prévoit :

- **Ilot A4** : potentiel de construction de 4 278 m² de surface de plancher à **vocation tertiaire ou équipement de type parking/silo** ;
- **Ilot C4** : potentiel de construction de 4 900 m² de surface de plancher à **vocation de services de santé**.

L'actualisation du CPAUPE porte sur des changements de destination de programme des îlots et reste conforme aux documents de la ZAC.

- **Ilot A4 - changement de destination pour du logement.** Suite à l'infructuosité de l'appel à projets réalisé en 2024/2025, et au regard des échanges entre la Ville et le CROUS sur l'opportunité de développer une résidence étudiante à proximité du Campus Paul Vergès, la destination de cet îlot est modifiée pour la réalisation d'une **résidence étudiante de 65 logements, incluant la possibilité de développer une activité commerciale en rez-de-chaussée**. La surface de plancher maximum autorisée est maintenue à **4 278 m²** ;
- **Ilot C4 - ouverture de la possibilité de réaliser du logement.** Suite aux difficultés de concrétisation du projet d'extension de la clinique du groupe IRIS SANTE, en discussion depuis 2016, et au regard de l'enjeu financier que représente ce foncier dans le cadre de la clôture de la CPA, **la destination de l'îlot évolue pour une vocation service de santé et/ou logement**. La surface de plancher maximum autorisée est maintenue à 4 900 m².

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera publiée sur le site internet de la Ville tel que mentionné à l'article R. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales et affichée pendant un mois en mairie du Port. Les documents précités seront également consultables en mairie sur cette même période (auprès du Service Aménagement Opérationnel) sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.

Par conséquent, il est demandé au conseil municipal :

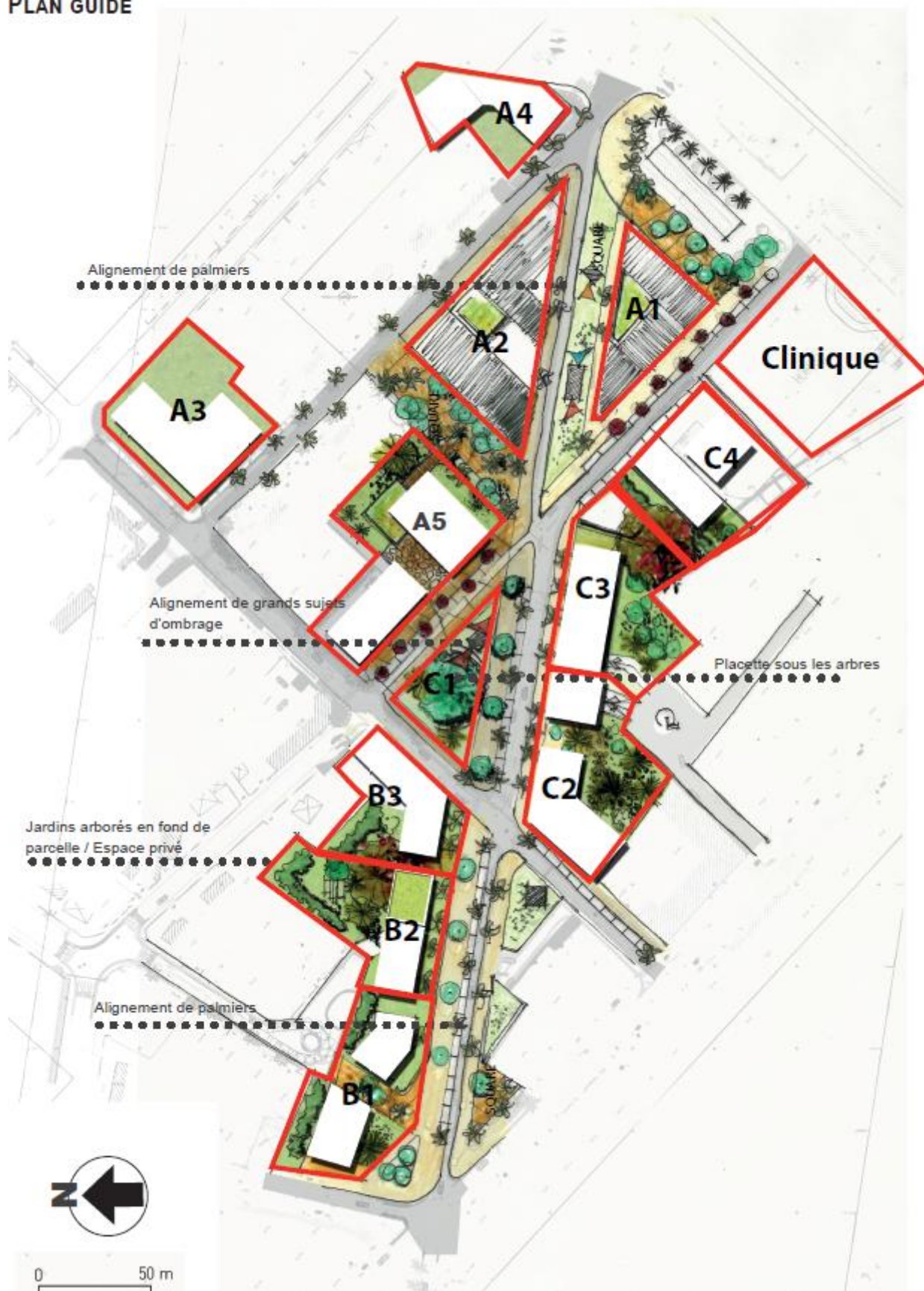
- d'approuver l'actualisation du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du « Mail de l'Océan » et notamment les fiches des îlots A4 et C4 ;
- d'autoriser la publicité du Cahier des Charges de Cession des Terrains Général et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC du « Mail de l'Océan » en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Annexes :

- Plan guide la ZAC
- Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)

Annexe 1

PLAN GUIDE

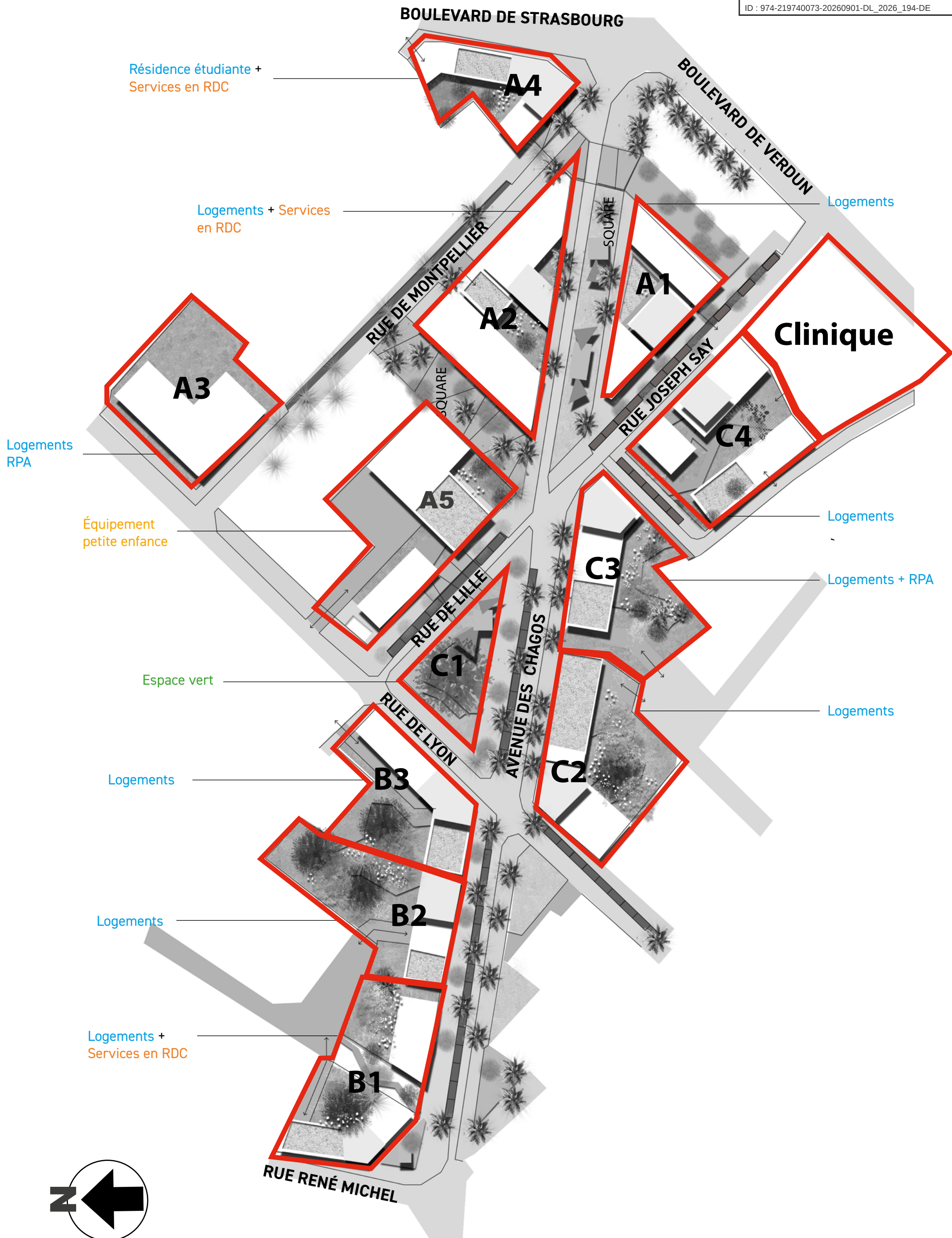




ZAC DU MAIL DE L'OCEAN

CARNET D'ILOTS

Version août 2026

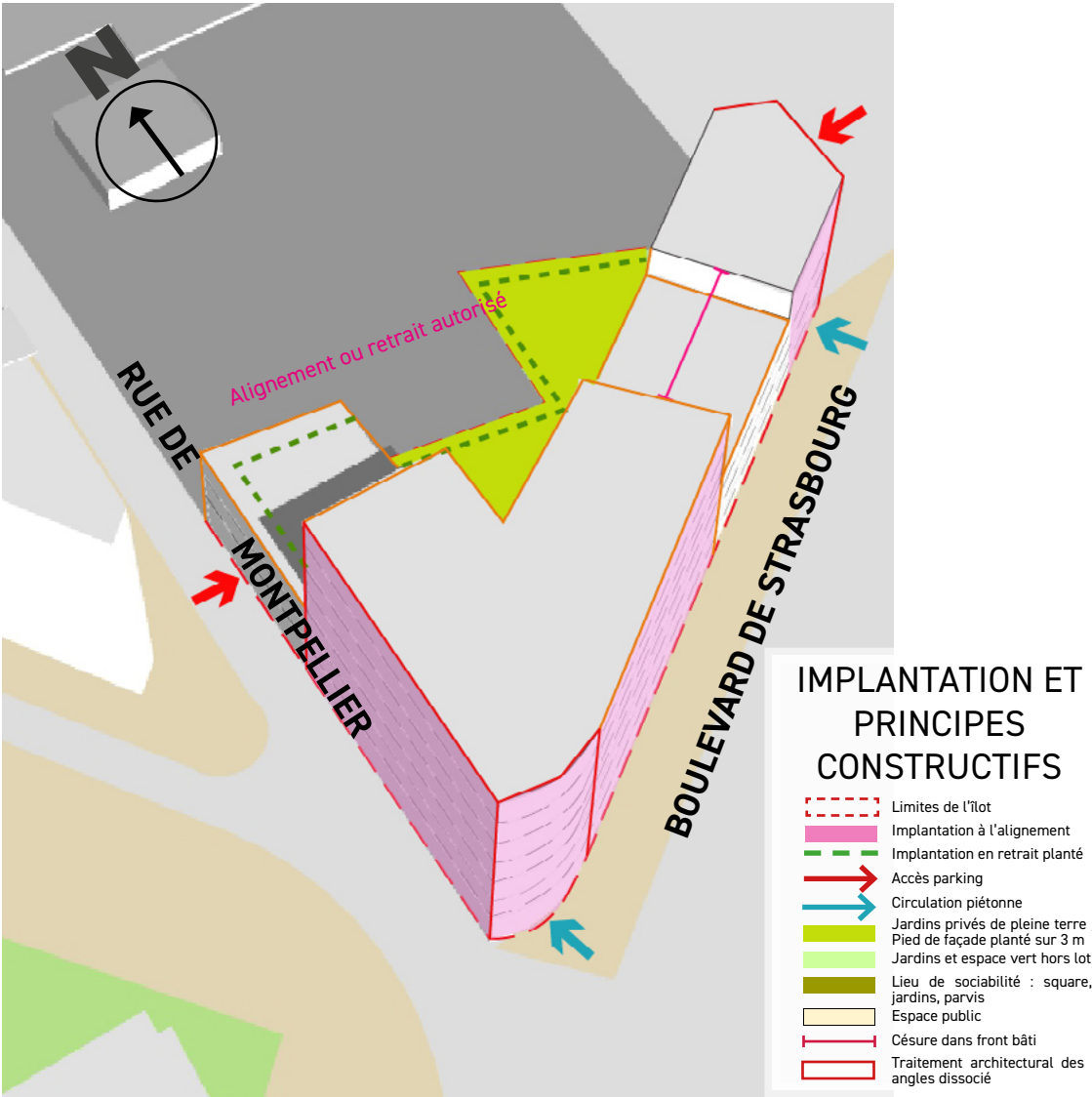
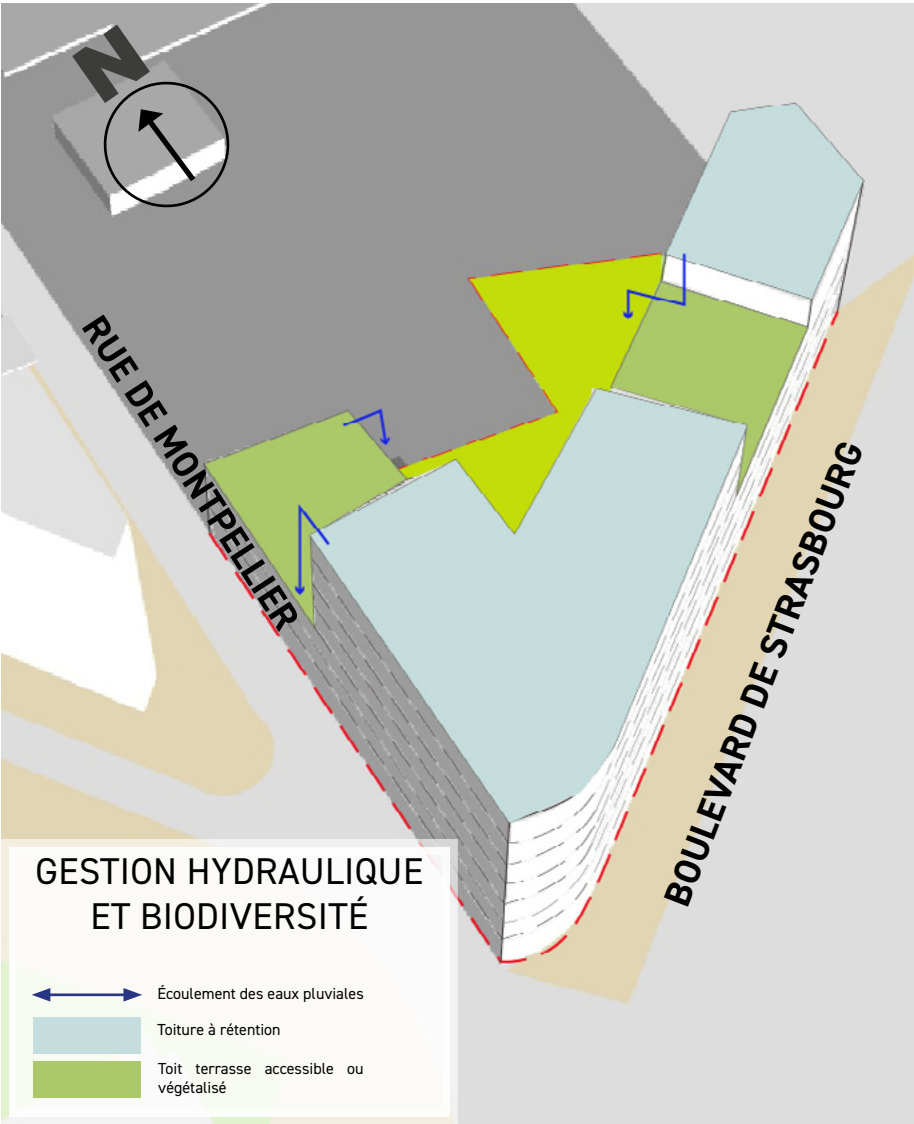




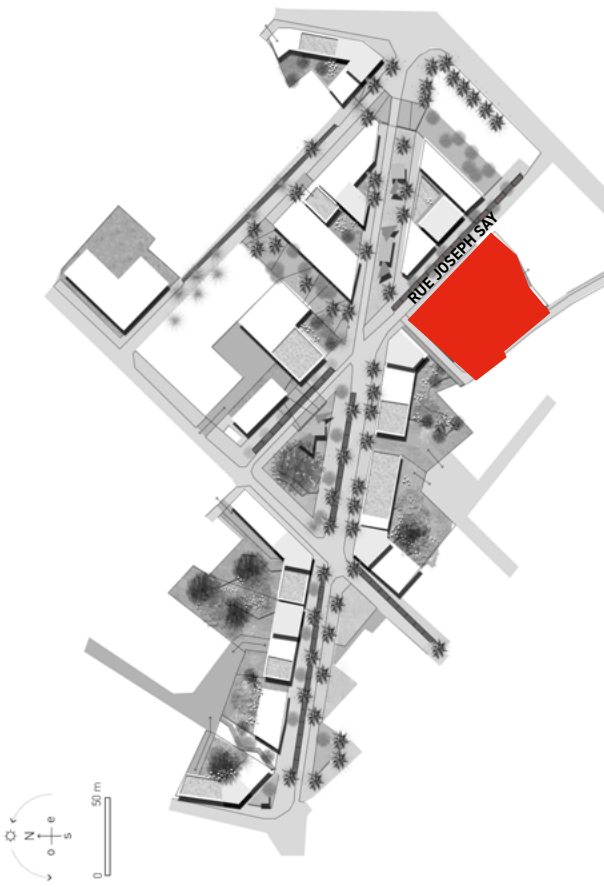
Occupation et utilisation du sol autorisée
L'îlot A4 est à **VOCATION D'HABITAT : résidence étudiante d'environ 65 logements**.
A RDC, 1 ou 2 cellules pourront être prévues pour des activités et/ou services non marchands : 150m² de SDP maximum.

Intégration des constructions dans le contexte environnant
Son implantation sur les boulevards de Verdun et de Strasbourg lui donne un rôle de vitrine pour la ZAC.

Sa façade devra donc être particulièrement soignée et prendre en compte les enjeux liés à sa proximité avec le pôle d'échanges, la médiathèque, l'école d'art et le futur pôle d'enseignement et tertiaire de la ZAC Triangle de l'Oasis.
Son angle Sud devra constituer un signal architectural en triptyque avec l'opération Flores et Malacca des îlots A1 et A2.
Le projet devra être également attentif à la gestion des limites notamment sur la façade Nord-Ouest de l'îlot afin de trouver la juste mesure entre intimité et ouverture dans un souci de limitation des vis à vis avec le tissu urbain existant. Au regard de la forme de l'îlot et de l'emprise bâtie autorisée sur cet îlot, une attention particulière devra être accordée à l'organisation des espaces extérieurs afin de conserver l'esprit d'un écrin végétal. La plantation d'arbres hautes tiges est conseillé afin de créer un écran végétal pour éviter les vis à vis.
Le besoin en stationnement de l'opération devra être géré à la parcelle sous bâtiments.



SURFACE DU LOT	962 m²
EMPRISE AU SOL MAX	770 m² soit 80% de la surface de l'îlot
SURFACE DE PLANCHER MAX	4 278 m²
HAUTEUR MAX	R+6
SURFACE NON IMPERMÉABILISÉE MINI	192 m² soit 20% de la surface de l'îlot
SURFACE LIBRE	192 m²
SURFACE DE PLEINE TERRE MINI	154 m² soit 80% de la surface non imperméabilisée
NOMBRE D'ARBRE HAUTE TIGE A PLANTER	1/100 m² de surface libre soit 2 sur l'îlot
COEFFICIENT BIOTOPE	0.2
ACTIVITÉS EN RDC	Accepté



Occupation et utilisation du sol autorisée
L'îlot C4 est à **VOCATION DE SERVICES DE SANTÉ ET/OU DE LOGEMENT.**

Il pourra compléter le service de santé déjà réalisé sur l'îlot clinique.

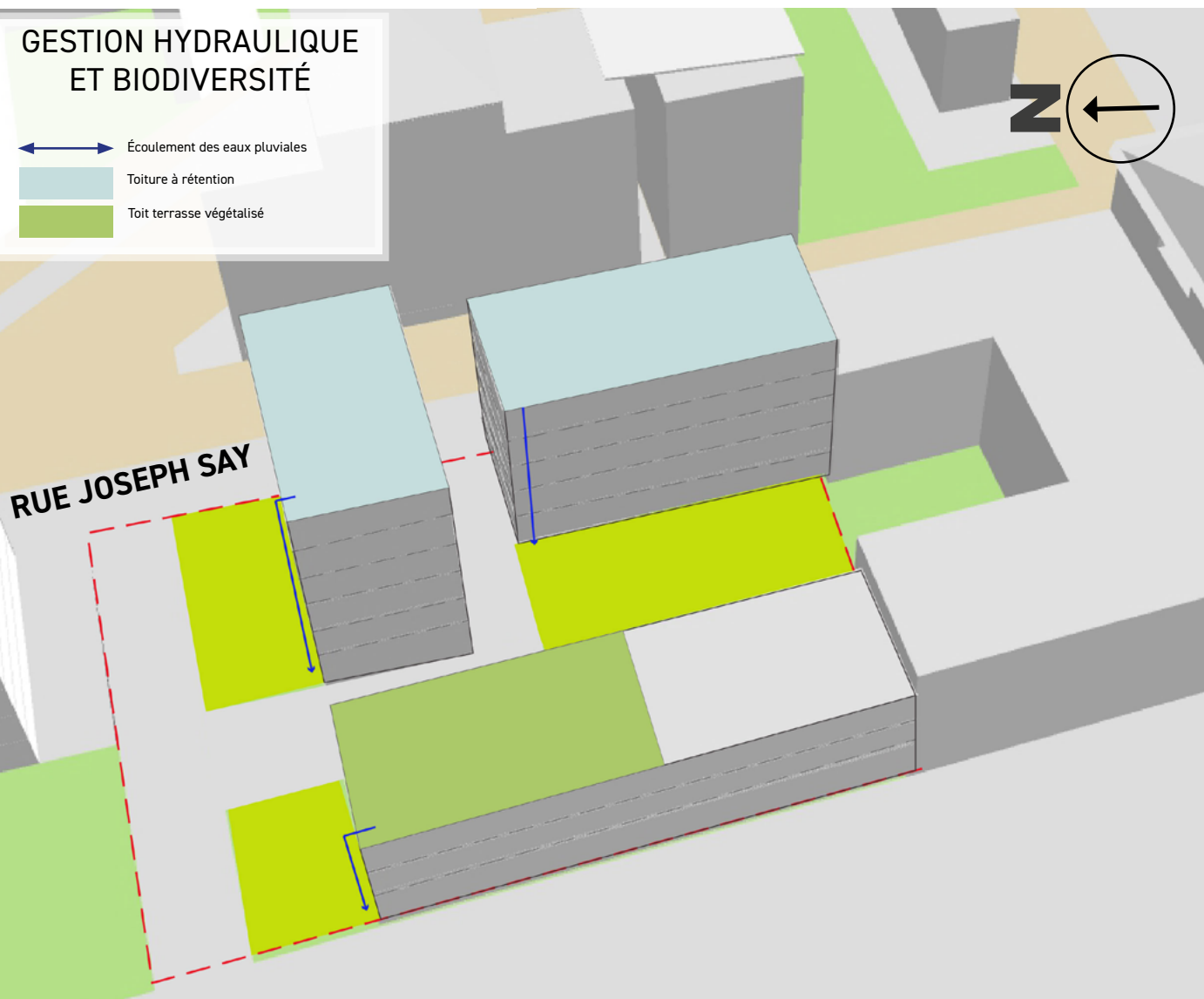
Intégration des constructions dans le contexte environnant

Les constructions seront implantées en alignement sur la «nouvelle rue de Lille» ou avec un recul justifié par le traitement architectural et l'usage des futurs bâtiments.
De plus, le traitement architectural de l'angle entre la nouvelle rue de Lille et la rue située à l'arrière de la clinique devra faire l'objet d'une réflexion particulière.

SURFACE DU LOT	1 734 m ²
EMPRISE AU SOL MAX	1 225 m ² soit 70% de la surface de l'îlot
SURFACE DE PLANCHER MAX	4 900 m ²
HAUTEUR MAX	R+4
SURFACE NON IMPERMEABILISEE MINI	520,2 m ² soit 30% de la surface de l'îlot
SURFACE PLEINE TERRE	416 m ² soit 80% de la surface non imperméabilisée
NOMBRE ARBRE HAUTE TIGE A PLANTER	9
COEFFICIENT BIOTOPE	0.2

GESTION HYDRAULIQUE ET BIODIVERSITÉ

- Écoulement des eaux pluviales
- Toiture à rétention
- Toit terrasse végétalisée



IMPLANTATION ET PRINCIPES CONSTRUCTIFS

- Limites de l'îlot
- Implantation à l'alignement
- Implantation en retrait planté
- Accès parking
- Circulation piétonne
- Jardins privés de pleine terre / Pied de façade planté sur 3 m
- Jardins et espace vert hors lot
- Lieu de sociabilité : square, jardins, parvis
- Espace public
- Césure dans front bâti
- Traitement architectural des angles dissocié

