

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE PORT

Pièce écrite n°2
RAPPORT DE PRESENTATION – Tome 7
Rapport de présentation de la modification n°2



PLU

Prescrit le :
28/03/2013

Arrêté le :
05/12/2017

Approuvé le :
02/10/2018

Cachet Mairie :
Dossier approuvé par le conseil
municipal en date du 01/02/2024

Modifié le :
17/12/2019-
01/02/2024

Mis à jour le :
10/02/2020 - 07/06/2021 -
16/09/2021- 02/02/2022

SOMMAIRE

Introduction.....	3
1) Le choix de la procédure	4
2) Présentation et justification des modifications	5
A. Les modifications des plans de zonage	6
B. Les modifications du règlement	20
C. Les modifications des OAP	54
D. Les modifications des annexes	85
E. Les modifications de l'évaluation environnementale	87
F. Les modifications du résumé non technique	94
G. Les modifications de l'étude relative à la dérogation Loi Barnier.....	100
H. Les modifications de la justification des choix	126

Introduction

Ce dossier a pour objet de présenter la modification n°2 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Port.

Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Port a été approuvé le 02 octobre 2018 et modifié le 17 décembre 2019.

La présente modification a pour objet de :

- ✓ ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUp située dans le périmètre du Projet d'intérêt Général d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire ;
- ✓ modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Portes de l'Océan », « Mascareignes » et « Zone Arrière Portuaire » pour tenir compte de l'avancement des études sur ces secteurs et reporter ces modifications sur le règlement et les plans de zonage ;
- ✓ créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) ;
- ✓ mettre à jour les emplacements réservés ;
- ✓ faire évoluer les périmètres du linéaire commercial et du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un aménagement commercial ;
- ✓ procéder à des adaptations réglementaires du règlement et corriger des erreurs matérielles ;
- ✓ prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives récentes du Code de l'urbanisme notamment les apports de la loi Climat et Résilience.

1) LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. C'est au regard des dispositions des articles L153-31 et suivants et L 153-36 et suivants que le choix de la procédure de modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (écrit et graphique), l'ajout d'une OAP, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la ZAP, la mise à jour des emplacements réservés et l'évolution du linéaire commercial et du droit de préemption sur les fonds de commerce ainsi que des corrections d'erreurs matérielles intervenues lors de l'approbation de la modification n°1 du PLU et la prise en compte des évolutions réglementaires et législatives. Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles, ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées (uniquement création). La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif réglementaire renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.

2) PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

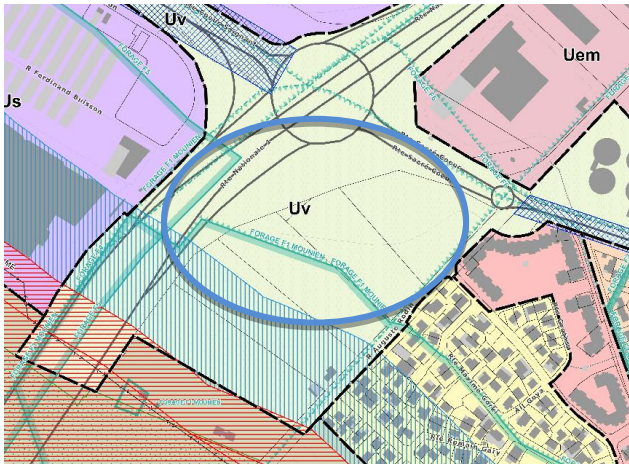
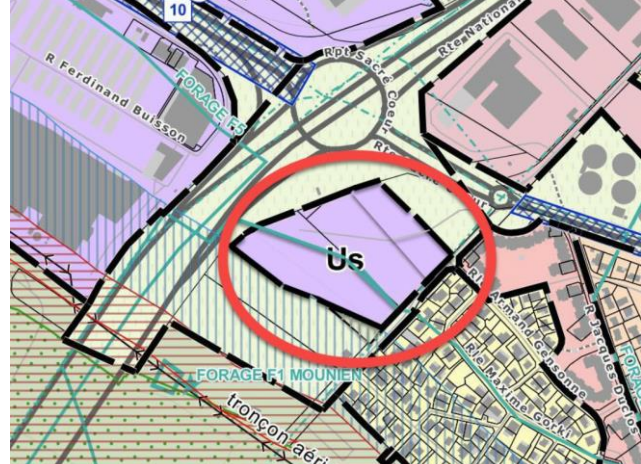
GUIDE DE LECTURE

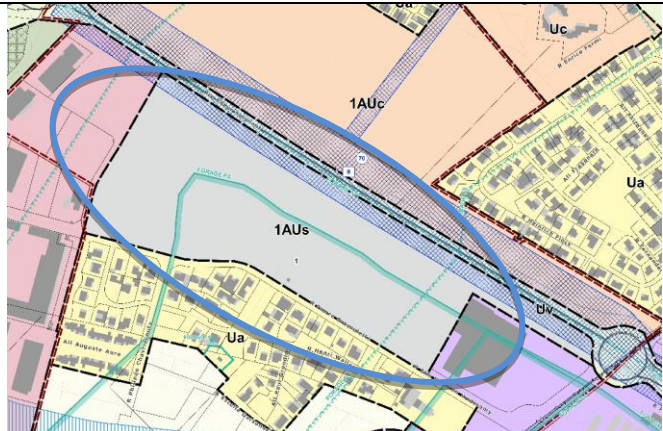
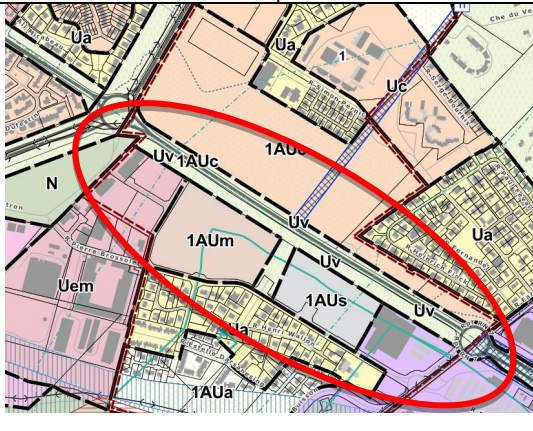
En bleu -> dispositions PLU 17 décembre 2019

En rouge -> dispositions modifiées ou ajoutées

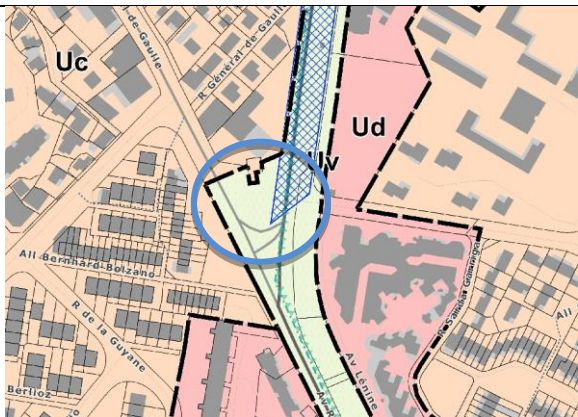
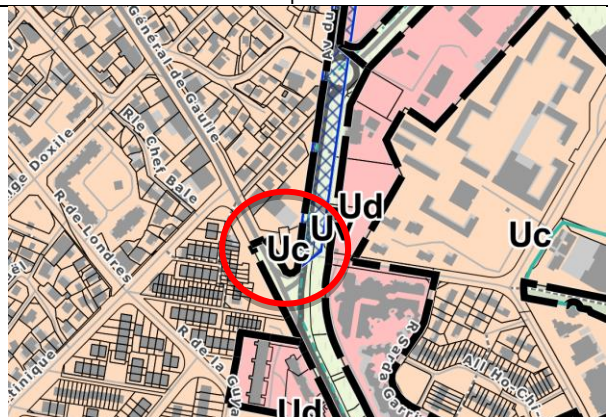
En vert -> dispositions modifiées ou ajoutées après enquête publique

A. LES MODIFICATIONS DES PLANS DE ZONAGE

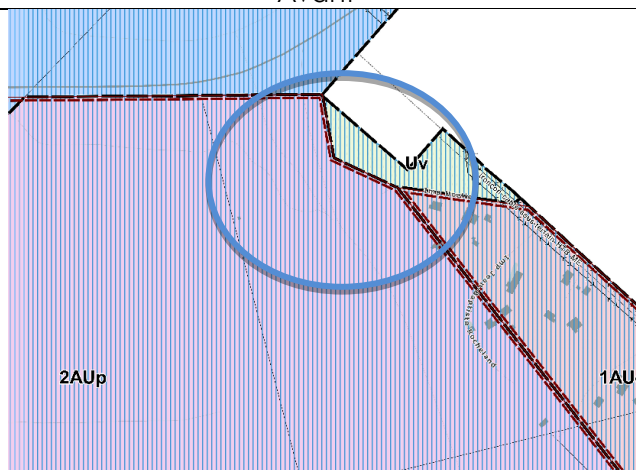
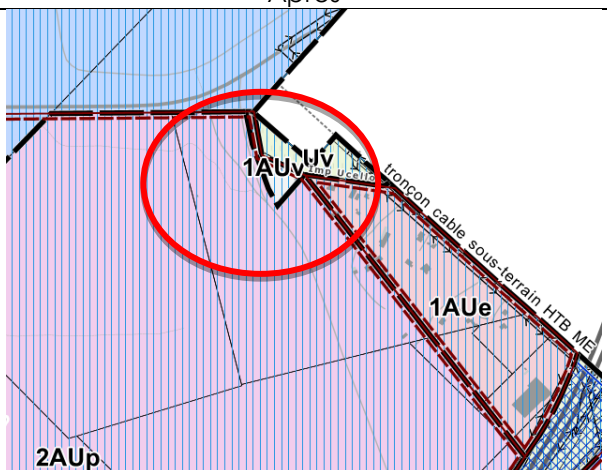
EVOLUTION DU ZONAGE Uv - Us			
Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique 9 Planche graphique générale	Avant	Après	Dans le cadre des études sur le secteur Mascareignes il a été préconisé de délocaliser une partie de la zone commerciale qui était prévue le long de la Route du Cœur Saignant sur l'autre versant de la route nationale n°1. Ces terrains sont situés en zone Uv.
			

EVOLUTION DU ZONAGE 1AUs – 1AUM ET Uv			
Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique 6 Planche graphique générale	Avant	Après	Ces évolutions de zonage sont issues des nouvelles études sur le secteur mascareignes. Une partie de zonage initialement en 1AUs évolue en Uv pour permettre la réalisation d'un mail planté dans le secteur. Une autre partie de la zone 1AUs est remplacée par de la zone 1AUM. La zone réservée aux commerces diminue.
			

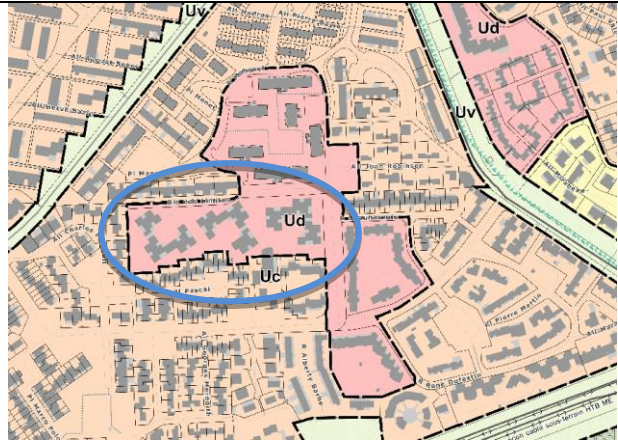
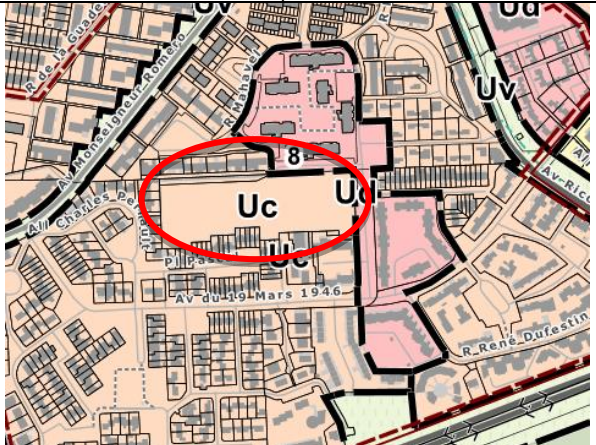
EVOLUTION DU ZONAGE Uv - Uc

Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique 2 et 5 Planche graphique générale	Avant	Après	Cette parcelle appartenant à la station engen est située en zone Uv. Suite à leur demande, il est proposé de la classer en zone Uc.
			

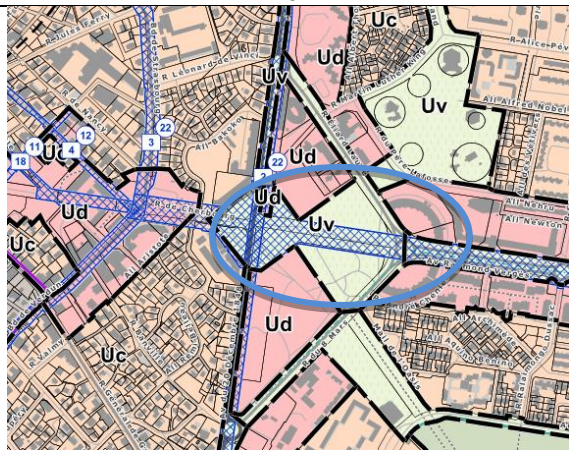
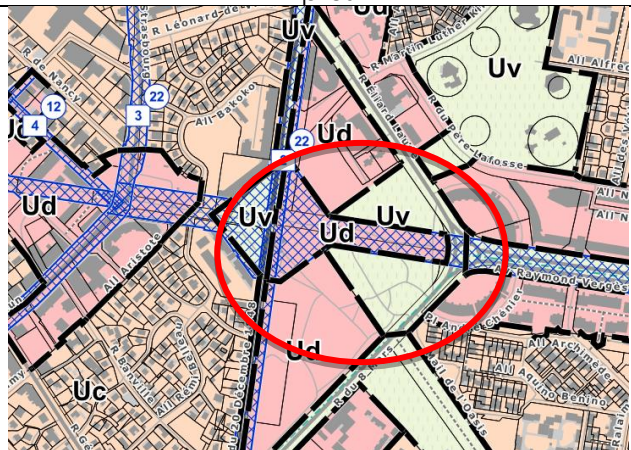
EVOLUTION DU ZONAGE 2AUp – 1AUv

Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique 7 Planche graphique générale	Avant	Après	Pour faire suite à la demande de la commune de La Possession et dans le cadre de l'extension de son cimetière il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUp en 1AUv.
			

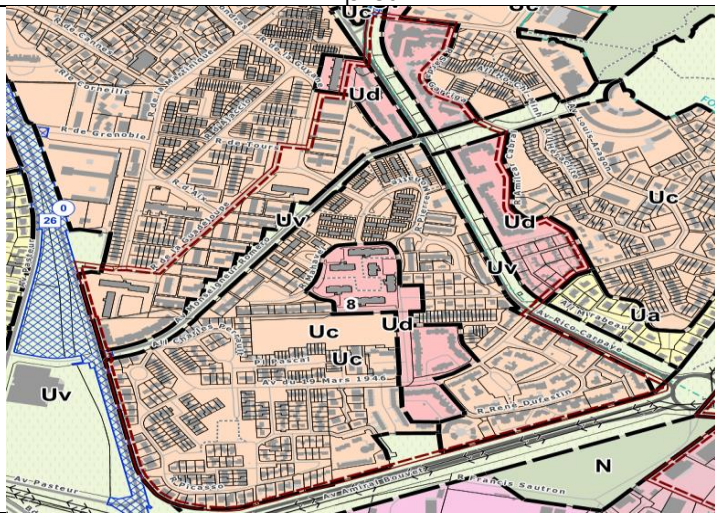
ÉVOLUTION DU ZONAGE Ud - Uc

Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique 5 Planche graphique générale	Avant 	Après 	Dans le cadre des études relatives au NPNRU dans les quartiers Ariste Bolon SIDR Haute, il est proposé une évolution de zonage de Ud vers du Uc pour l'îlot école.

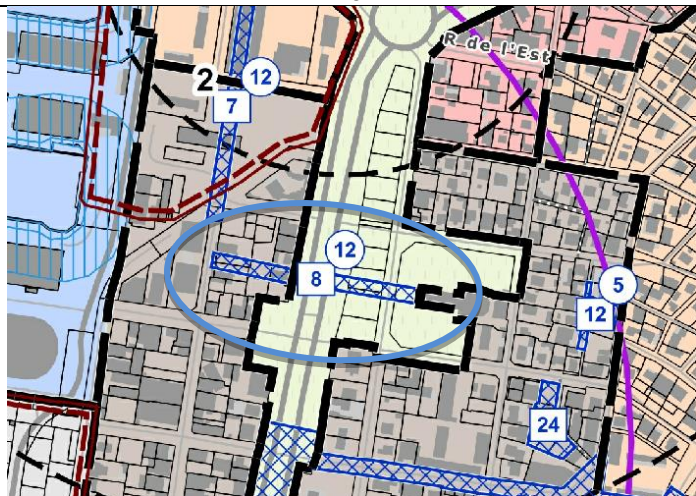
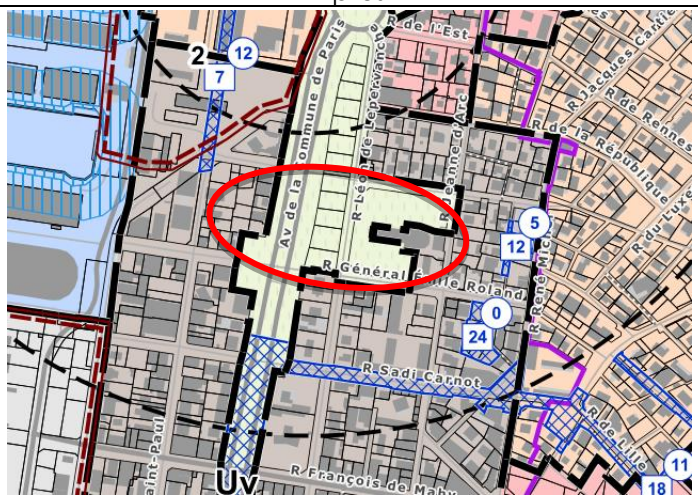
EVOLUTION DU ZONAGE UV - Ud

Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique 4, 5 Planche graphique générale	Avant 	Après 	A la demande du TCO classement du pôle d'échange en zone Ud

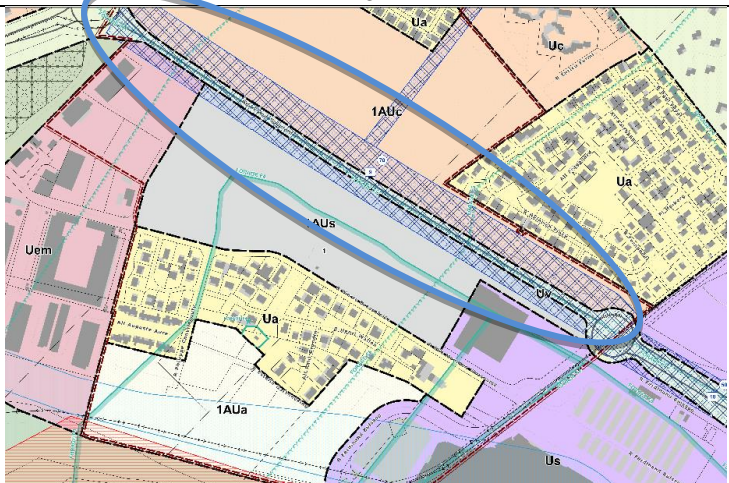
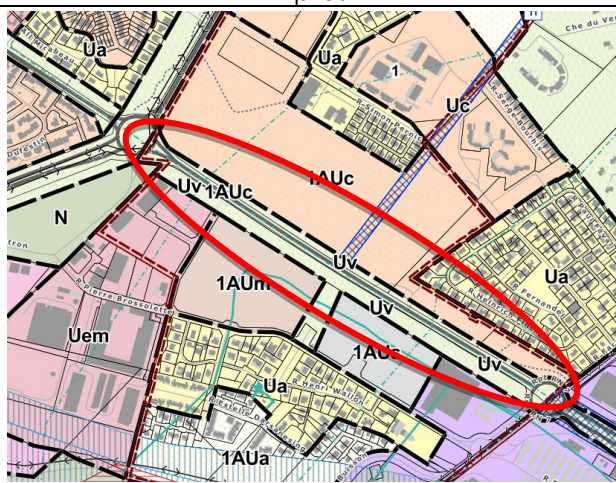
EVOLUTION DU ZONAGE AJOUT PERIMETRE OAP NPNRU

Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique 5 Planche graphique générale	Avant	Après	Dans le cadre des études relatives au NPNRU dans les quartiers Ariste Bolon SIDR Haute, il est proposé une évolution de zonage de Ud vers du Uc pour l'îlot école.
			

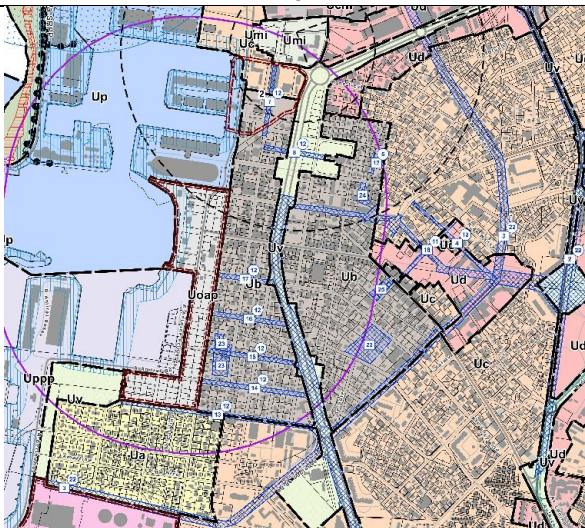
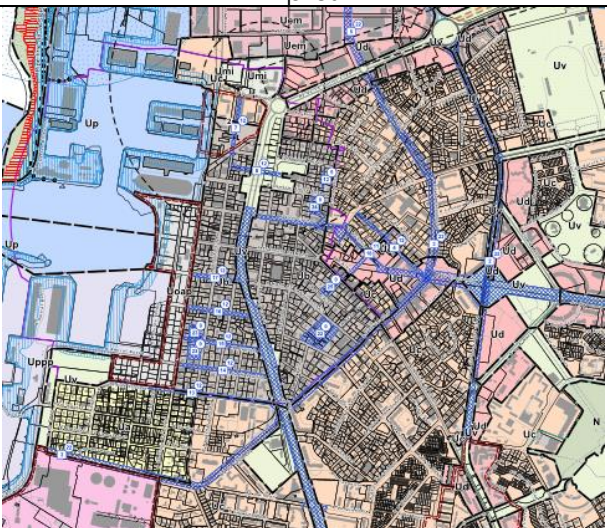
EVOLUTION DU ZONAGE – SUPPRESSION ER N°8

Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique 1 et 2 Planche graphique générale	Avant 	Après 	Suppression de l'emplacement réservé car ce dernier n'avait plus d'utilité

EVOLUTION DU ZONAGE – SUPPRESSION ER N°9

Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique 6 Planche graphique générale	Avant 	Après 	Dans le cadre des études du secteur Mascareignes il a été préconisé de supprimer l'ER n°9 sur un foncier totalement maîtrisé par la ville.

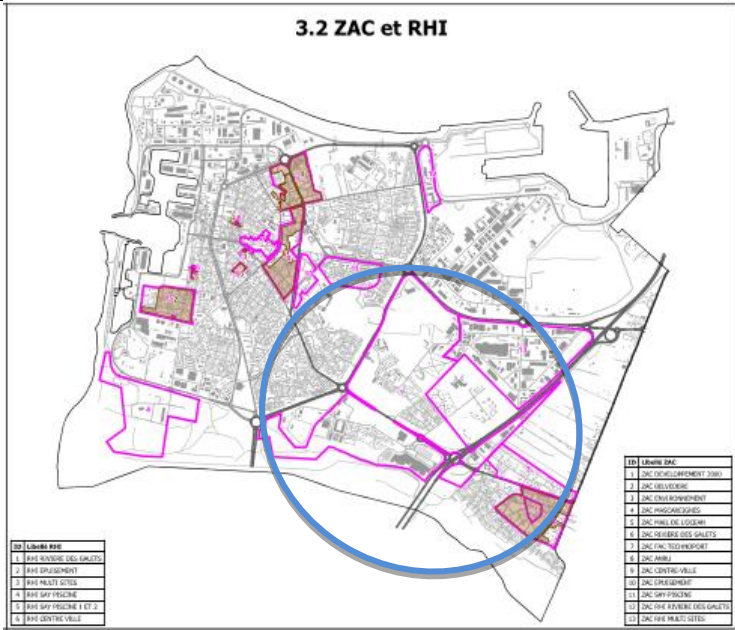
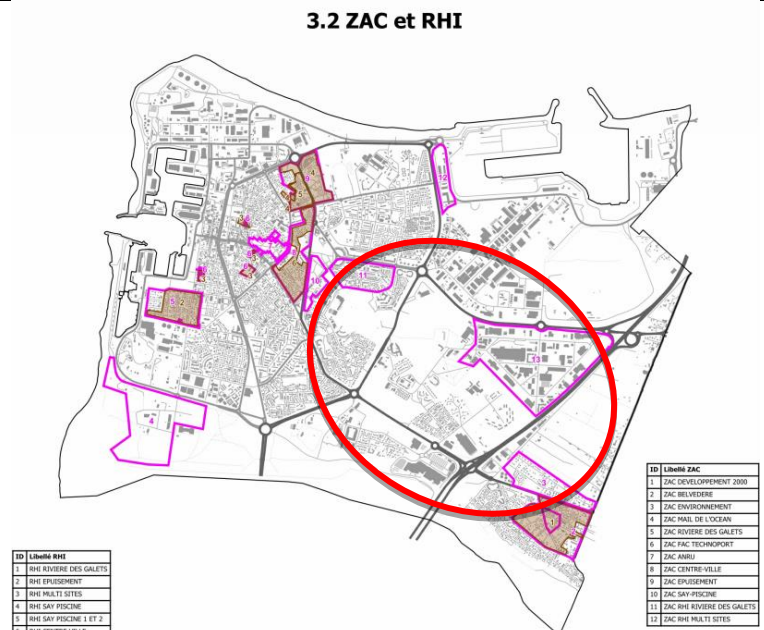
EVOLUTION DU ZONAGE – AJUSTEMENT ER n°3

Document modifié	Modification apportée		Justification
Planches graphiques 1,2,3,4,5 Planche graphique générale	Avant	Après	Ajustements mineurs du tracé de l'ER n°3
			

EVOLUTION DE LA PLANCHE GRAPHIQUE PERIMETRES PARTICULIERS 3.1

Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique périmètres particuliers	Avant 3.1 Linéaire commercial  ID Libellé de voie 1 R. Lancelotti de Lade 2 R. Michel de Labourdonnaux 3 R. Raymond de Labourdonnaux 4 R. Raymond de Labourdonnaux 5 R. Raymond de Labourdonnaux 6 R. Raymond de Labourdonnaux 7 R. Raymond de Labourdonnaux 8 R. Raymond de Labourdonnaux	Après 3.1 Linéaire commercial  ID Libellé de voie (permanent) 1 R. François de Malty 2 R. de Saint-Paul ID Libellé de voie (souple) 1 R. Général de Gaulle 2 R. Cardinal de La Vierge 3 R. Saint-Cornet 4 R. Saint-Michel 5 R. Labon de Lepervanche 6 R. Renaudière de Vaux 7 R. Mahé de Labourdonnaux 8 R. Jeanne d'Arc	Modification du linéaire commercial en y intégrant un linéaire commercial strict et un souple en réponse aux rendus de l'étude d'attractivité du territoire.

EVOLUTION DE LA PLANCHE GRAPHIQUE PERIMETRES PARTICULIERS 3.2

ÉVOLUTION DE LA PLANCHE GRAPHIQUE PERIMETRES PARTICULIERS 3.2			
Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique périmètres particuliers			Suppression du périmètre de la ZAC Mascareignes.
	Avant 3.2 ZAC et RHI 	Après 3.2 ZAC et RHI 	

EVOLUTION DE LA PLANCHE GRAPHIQUE PERIMETRES PARTICULIERS 3.3

Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique périmètres particuliers	Avant	Après	Modification du périmètre de préemption sur les fonds de commerce conformément aux rendus des études sur l'attractivité du territoire
	3.3 DPU : Droit de Préemption Urbain 	3.3 DPU : Droit de Préemption Urbain 	

EVOLUTION DE LA PLANCHE GRAPHIQUE AUTRES SERVITUDES ET OBLIGATIONS 3.9

Document modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Planche graphique périmètres particuliers		3.9 Zone soumise à une déclaration préalable des clôtures 	Ajout d'un périmètre où l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

EVOLUTION DE LA PLANCHE GRAPHIQUE PERIMETRES PARTICULIERS 3.10

Document modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Planche graphique périmètres particuliers		3.10 Zones soumises au permis de démolir Les zones non concernées sont celles des RHIs (voir plan 3.2) 	Ajout d'un périmètre où les démolitions sont soumises à permis de démolir.

EVOLUTION DE LA PLANCHE GRAPHIQUE AUTRES SERVITUDES ET OBLIGATIONS

Document modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Planche graphique périmètres particuliers			Extension du périmètre d'étude de dérogation Loi barnier

B. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

EVOLUTION DU REGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES DU PLU

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Dispositions générales du PLU	Sans objet	<u>Stationnement des habitations à proximité d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre</u> Conformément à l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. Par ailleurs, conformément à l'article L151-36 du Code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Ainsi, le chiffre obtenu par application des règles énoncées à l'article 12 des différentes zones du présent règlement pour déterminer le nombre de places de stationnement nécessaire pour les habitations ne saurait dépasser ces seuils.	La règle concernant le stationnement des habitations à proximité des gares ou stations qui étaient prévues dans les articles 12 des zones du PLU devaient être réécrites car elles n'étaient pas en cohérence avec les article L151-35 du Code de l'urbanisme.
Dispositions générales du PLU	Sans objet	<u>Agriculture urbaine</u> L'agriculture urbaine est vécue et pratiquée dans la commune par des exploitants et des habitants dans leur vie quotidienne. Il s'agit d'une agriculture : ▪ Professionnelle ou non, à dimension économique, sociale, culturelle, de loisirs, ▪ Qui peut être orientée sous condition vers les circuits courts ou l'autoconsommation comme vers les circuits longs, ▪ Qui entretient des liens fonctionnels réciproques avec la ville ».	Ajout d'une définition de l'agriculture urbaine
Dispositions générales du PLU – Destinations des constructions	<u>Destination des constructions</u> Conformément aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer cinq destinations et vingt sous-destinations.	<u>Destination des constructions</u> Conformément aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer cinq destinations et vingt-trois sous-destinations.	Prise en compte des évolutions concernant les destinations et sous-destinations (arrêté du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023)

	<table><tr><th>DESTINATIONS (5)</th><th>SOUS-DESTINATIONS (20)</th></tr><tr><td>1 - Exploitation agricole et forestière</td><td>1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière</td></tr><tr><td>2 - Habitation</td><td>2.1. Logement 2.2. Hébergement</td></tr><tr><td>3 - Commerce et activités de service</td><td>3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Cinéma</td></tr><tr><td>4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles, 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public</td></tr><tr><td>5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition</td></tr></table>	DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (20)	1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière	2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement	3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Cinéma	4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles, 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public	5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition	
DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (20)													
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière													
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement													
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Cinéma													
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles, 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public													
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition													
	L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précise les définitions : Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Artisanat et commerce de détail : constructions													

	<table><tr><th>DESTINATIONS (5)</th><th>SOUS-DESTINATIONS (23)</th></tr><tr><td>1-Exploitation agricole et forestière</td><td>1.1-exploitation agricole 1.2-exploitation forestière</td></tr><tr><td>2-Habitation</td><td>2.1-logement 2.2-hébergement</td></tr><tr><td>3-Commerce et activités de service</td><td>3.1-artisanat et commerce de détail 3.2-restauration 3.3-commerce de gros 3.4-activités de services avec accueil d'une clientèle 3.5-cinéma 3.6-hotels 3.7-autres hébergements touristiques</td></tr><tr><td>4-Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>4.1-locaux et bureaux accueillant du public des amdnistrations publiques et assimilés 4.2-locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3-établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.5-salles d'art et de spectacles 4.6-équipements sportifs 4.7-autres équipements recevant du public 4.8-lieux de culte</td></tr><tr><td>5-Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>5.1-industrie 5.2-entrepôt 5.3-bureau 5.4-centre de congrès et d'exposition 5.5-cuisine dédiée à la vente en ligne</td></tr></table>	DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (23)	1-Exploitation agricole et forestière	1.1-exploitation agricole 1.2-exploitation forestière	2-Habitation	2.1-logement 2.2-hébergement	3-Commerce et activités de service	3.1-artisanat et commerce de détail 3.2-restauration 3.3-commerce de gros 3.4-activités de services avec accueil d'une clientèle 3.5-cinéma 3.6-hotels 3.7-autres hébergements touristiques	4-Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1-locaux et bureaux accueillant du public des amdnistrations publiques et assimilés 4.2-locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3-établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.5-salles d'art et de spectacles 4.6-équipements sportifs 4.7-autres équipements recevant du public 4.8-lieux de culte	5-Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1-industrie 5.2-entrepôt 5.3-bureau 5.4-centre de congrès et d'exposition 5.5-cuisine dédiée à la vente en ligne	
DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (23)													
1-Exploitation agricole et forestière	1.1-exploitation agricole 1.2-exploitation forestière													
2-Habitation	2.1-logement 2.2-hébergement													
3-Commerce et activités de service	3.1-artisanat et commerce de détail 3.2-restauration 3.3-commerce de gros 3.4-activités de services avec accueil d'une clientèle 3.5-cinéma 3.6-hotels 3.7-autres hébergements touristiques													
4-Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1-locaux et bureaux accueillant du public des amdnistrations publiques et assimilés 4.2-locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3-établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.5-salles d'art et de spectacles 4.6-équipements sportifs 4.7-autres équipements recevant du public 4.8-lieux de culte													
5-Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1-industrie 5.2-entrepôt 5.3-bureau 5.4-centre de congrès et d'exposition 5.5-cuisine dédiée à la vente en ligne													
	L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 modifié précise les définitions : Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.													

	commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques	Artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Activité de service où s'effectue-l' avec accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public	
--	---	--	--

	nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Industrie : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité	
--	--	--	--

	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous- destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Entrepôt : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	
--	---	---	--

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE UA

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Article 1	Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☒ Hébergement hôtelier et touristique ☒ Cinéma ☒ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ☒ Industrie ☒ Entrepôt ☒ Bureau ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés liés ou non à une activité ou à une déchetterie	Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service avec accueil d'une clientèle ☒ Cinéma ☒ Hôtels ☒ Autres hébergements touristiques ☒ Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire ☒ Industrie ☒ Entrepôt ☒ Bureau ☒ Centre de congrès et d'exposition ☒ Cuisine dédiée à la vente en ligne ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☐ Lieux de culte ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés liés ou non à une activité ou à une déchetterie	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme
Article 2	Sans objet	L'agriculture urbaine sous réserve que les constructions ou installations qui lui sont liées soient compatibles avec le caractère de la zone.	Ajout de la possibilité de faire de l'agriculture urbaine dans le secteur
Article 4	Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un recul minimum de 3 mètres.	Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un recul minimum de 3 mètres à l'exception des constructions au niveau de l'OAP Mascareignes où l'alignement est autorisé.	Ajout d'une possibilité d'alignement pour les constructions situées dans le périmètre de l'OAP Mascareignes
Article 9.2	Sur les portions d'alignement non bâties, les clôtures sont obligatoires, sauf pour les équipements publics. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives.	Sur les portions d'alignement non bâties, les clôtures sont obligatoires, sauf pour les équipements publics. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives.	Suppression du caractère obligatoire des clôtures sur les portions d'alignement non

			bâties					
Article 11.1	Dans le cadre de tout projet, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.		Dans le cadre de tout projet, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dont au moins 50% de pleine terre plantées avec 3 strates (couvrante, arbustive et arborée).	Ajout d'une règle permettant un meilleur traitement paysager du sol.				
Article 12.1	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt		Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne		Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme		
Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois		Néant	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois		Néant			
		Bureau						
		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher			50%		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%
Article 12.1	Habitation	Logement		Logement		Suppression de la règle de stationnement à proximité des pôles d'échanges incohérente avec l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, la règle a été réécrite dans les dispositions générales		
Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		100%	Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		100%			
		Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat					Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	
		il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange			50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels		il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE UB

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
Article 1	Avant	Après	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme
	Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☒ Commerce de gros ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☐ Hébergement hôtelier et touristique ☐ Cinéma ☐ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ☒ Industrie ☒ Entrepôt ☐ Bureau ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés liés ou non à une activité ou à une déchetterie	Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☒ Commerce de gros ☐ Activité de service avec accueil d'une clientèle ☐ Cinéma ☐ Hôtels ☐ Autres hébergements touristiques ☒ Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire ☒ Industrie ☒ Entrepôt ☐ Bureau ☒ Centre de congrès et d'exposition ☒ Cuisine dédiée à la vente en ligne ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☐ Lieux de culte ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés liés ou non à une activité ou à une déchetterie	
Article 2	Sans objet	▪ L'agriculture urbaine sous réserve que les constructions ou installations qui lui sont liées soient compatibles avec le caractère de la zone.	Ajout de la possibilité de faire de l'agriculture urbaine dans le secteur
Article 3	Les constructions doivent être implantées en retrait de En rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies classées comme « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations : ▪ commerce de détail, ▪ restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une	En rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies classées comme « Linéaire commercial strict » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations : ▪ commerce de détail, ▪ restauration, ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. En rez-de-chaussée des constructions implantées le long des	Réécriture de la règle sur les linéaires commerciaux pour différencier deux types de linéaires, le souple et le strict

	clientèle.	voies classées comme « Linéaire commercial souple » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations : - commerce de détail, - restauration, - activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - bureaux, - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.																					
Article 4	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de l'emprise publique lorsqu'elles sont bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage ;	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de l'emprise publique lorsqu'elles sont bordées par un « Linéaire de diversité commerciale strict ou souple » repéré sur les plans de zonage.	Réécriture de la règle sur les linéaires commerciaux pour différencier deux types de linéaires, le souple et le strict																				
Article 12.1	<table><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">Industrie et Entrepôt</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois</td><td>Néant</td></tr><tr><td colspan="2">Bureau</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher</td><td>50%</td></tr></table>	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant	Bureau		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%	<table><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois</td><td>Néant</td></tr><tr><td colspan="2">Bureau</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher</td><td>50%</td></tr></table>	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant	Bureau		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt																						
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois		Néant																				
	Bureau																						
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%																					
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne																						
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant																					
	Bureau																						
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%																					
Article 12.1	<table><tr><td rowspan="3">Habitation</td><td colspan="2">Logement</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>100%</td></tr><tr><td colspan="2">Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</td></tr><tr><td></td><td>il devra être réalisé au minimum : 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels</td></tr></table>	Habitation	Logement		Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat			il devra être réalisé au minimum : 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	<table><tr><td rowspan="3">Habitation</td><td colspan="2">Logement</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>100%</td></tr><tr><td colspan="2">Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</td></tr><tr><td></td><td>il devra être réalisé au minimum : 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels</td></tr></table>	Habitation	Logement		Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat			il devra être réalisé au minimum : 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	Suppression de la règle de stationnement à proximité des pôles d'échanges incohérente avec l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, la règle a été réécrite dans les dispositions
Habitation	Logement																						
	Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		100%																				
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat																						
	il devra être réalisé au minimum : 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels																					
Habitation	Logement																						
	Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%																					
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat																						
	il devra être réalisé au minimum : 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels																					

			générales
--	--	--	-----------

ÉVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE UC			
Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
Article 1	Avant	Après	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme
	Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☒ Commerce de gros ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☐ Hébergement hôtelier et touristique ☐ Cinéma ☒ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ☒ Industrie ☒ Entrepôt ☐ Bureau ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Équipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés liés ou non à une activité ou à une déchetterie	Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☒ Commerce de gros ☐ Activité de service avec accueil d'une clientèle ☐ Cinéma ☐ Hôtels ☐ Autres hébergements touristiques ☒ Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire ☒ Industrie ☒ Entrepôt ☐ Bureau ☒ Centre de congrès et d'exposition ☒ Cuisine dédiée à la vente en ligne ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Équipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☐ Lieux de culte ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés liés ou non à une activité ou à une déchetterie	
Article 2	Sans objet	L'agriculture urbaine sous réserve que les constructions ou installations qui lui sont liées soient compatibles avec le caractère de la zone.	Ajout de la possibilité de faire de l'agriculture urbaine dans le secteur
Article 3	Les constructions doivent être implantées en retrait de En rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies classées comme « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la	En rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies classées comme « Linéaire commercial strict » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :	

	création de locaux aux destinations : ▪ commerce de détail, ▪ restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	▪ commerce de détail, ▪ restauration, ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. En rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies classées comme « Linéaire commercial souple » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations : ▪ commerce de détail, ▪ restauration, ▪ activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ▪ bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.	
Article 4	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de l'emprise publique lorsqu'elles sont bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage ;	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de l'emprise publique lorsqu'elles sont bordées par un « Linéaire de diversité commerciale strict ou souple » repéré sur les plans de zonage.	Ajout d'une possibilité d'alignement pour les constructions situées dans le périmètre de l'OAP Mascareignes
Article 7	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière. En secteur Uca et sur le périmètre de la ZAC « Rivière des Galets » , l'emprise au sol est limitée à 60% de la superficie de la propriété.	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière. Dans les secteurs ou périmètres suivants, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière : ▪ OAP Mascareignes ; ▪ Uca ; ▪ ZAC « Rivière des Galets ».	Réduction de l'emprise au sol maximale dans le périmètre de l'OAP Mascareignes
Article 9.2	Sur les portions d'alignement non bâties, les clôtures sont obligatoires, sauf pour les équipements publics. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives.	Sur les portions d'alignement non bâties, les clôtures sont obligatoires, sauf pour les équipements publics. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives.	Suppression du caractère obligatoire des clôtures sur les portions d'alignement non bâties

Article 11.1	Dans le cadre de tout projet, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.			Dans le cadre de tout projet, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dont au moins 50% de pleine terre plantées avec 3 strates (couvrante, arbustive et arborée).			Ajout d'une règle permettant un meilleur traitement paysager du sol.			
Article 12.1	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt		Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne			Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme		
Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois		Néant	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois		Néant					
Bureau		Bureau								
Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher		50%	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher		50%					
Article 12.1	Habitation	Logement		Habitation	Logement			Suppression de la règle de stationnement à proximité des pôles d'échanges incohérente avec l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, la règle a été réécrite dans les dispositions générales		
Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		100%	Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		100%					
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat		Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat								
il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels					

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE Ud

Texte/article modifié	Modification apportée				Justification			
Article 1	Avant		Après		Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme			
	Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☐ Hébergement hôtelier et touristique ☐ Cinéma ☒ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ☒ Industrie ☒ Entrepôt ☐ Bureau ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés liés ou non à une activité ou à une déchetterie		Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service avec accueil d'une clientèle ☐ Cinéma ☐ Hôtels ☐ Autres hébergements touristiques ☒ Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire ☒ Industrie ☒ Entrepôt ☐ Bureau ☒ Centre de congrès et d'exposition ☒ Cuisine dédiée à la vente en ligne ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☐ Lieux de culte ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés liés ou non à une activité ou à une déchetterie					
Article 2	Sans objet				Ajout de la possibilité de faire de l'agriculture urbaine dans le secteur			
Article 12.1	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt		Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne	Néant	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme	
		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois						Néant
		Bureau						
		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher						50%
Article 12.1	Habitation	Logement		Habitation	Logement	100%	Suppression de la règle de stationnement à proximité des pôles d'échanges incohérente avec l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, la règle a été réécrite	
		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange						
		Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat						

		il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels			il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	dans les dispositions générales
--	--	---	---	--	--	--	---	---------------------------------

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE Ue				
Texte/article modifié	Modification apportée			Justification
Article 1	Avant		Après	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme
	Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☐ Hébergement hôtelier et touristique ☐ Cinéma ☐ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ☐ Industrie ☐ Entrepôt ☐ Bureau ☐ Habitation ☐ Logement ☒ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☒ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☒ Équipements sportifs ☒ Autres équipements recevant du public ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie		Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service avec accueil d'une clientèle ☐ Cinéma ☐ Hôtels ☐ Autres hébergements touristiques ☐ Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire ☐ Industrie ☐ Entrepôt ☐ Bureau ☐ Centre de congrès et d'exposition ☐ Cuisine dédiée à la vente en ligne ☐ Habitation ☐ Logement ☒ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☒ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☒ Équipements sportifs ☒ Autres équipements recevant du public ☒ Lieux de culte ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie	
Article 10	Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter au minimum un dispositif de production d'énergie renouvelable et un dispositif destiné à économiser la ressource en eau. Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser la ressource en eau. Toutes constructions, extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment à usage : commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts			Prise en compte de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et de l'article L171-4 du Code de la construction et de l'habitation

		accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ▪ constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol. → doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.	
--	--	--	--

			Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.																		
Article 12.1	<table><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">Industrie et Entrepôt</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois</td><td>Néant</td></tr><tr><td colspan="2">Bureau</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher</td><td>50%</td></tr></table>	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant	Bureau		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%	<table><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois</td><td>Néant</td></tr><tr><td colspan="2">Bureau</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher</td><td>50%</td></tr></table>	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant	Bureau		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois		Néant																		
	Bureau																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%																			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant																			
	Bureau																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%																			
Article 12.1	<table><tr><td rowspan="4">Habitation</td><td colspan="2">Logement</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>100%</td></tr><tr><td colspan="2">Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels</td></tr></table>	Habitation	Logement		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat		Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	<table><tr><td rowspan="4">Habitation</td><td colspan="2">Logement</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>100%</td></tr><tr><td colspan="2">Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels</td></tr></table>	Habitation	Logement		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat		Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	Suppression de la règle de stationnement à proximité des pôles d'échanges incohérente avec l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, la règle a été réécrite dans les dispositions générales
Habitation	Logement																				
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		100%																		
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat																				
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels																			
Habitation	Logement																				
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%																			
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat																				
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels																			

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE UMI

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
Article 1	Avant	Après	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme
	Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☒ Commerce et activité de service ☒ Artisanat et commerce de détail ☒ Restauration ☒ Commerce de gros ☒ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☒ Hébergement hôtelier et touristique ☒ Cinéma ☒ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ☒ Industrie ☒ Entrepôt ☒ Bureau ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☒ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☒ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie	Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☒ Commerce et activité de service ☒ Artisanat et commerce de détail ☒ Restauration ☒ Commerce de gros ☒ Activité de service avec accueil d'une clientèle ☒ Cinéma ☒ Hôtels ☒ Autres hébergements touristiques ☒ Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire ☒ Industrie ☒ Entrepôt ☒ Bureau ☒ Centre de congrès et d'exposition ☒ Cuisine dédiée à la vente en ligne ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☒ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☒ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☒ Lieux de culte ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie	
Article 10	Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser la ressource en eau. Toutes constructions, extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment à usage : ▪ commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ▪ constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles		Prise en compte de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et de l'article L171-4 du Code de la construction et de l'habitation

		créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol. → doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de	
--	--	--	--

			sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.																				
Article 12.1	<table><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">Industrie et Entrepôt</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois</td><td>Néant</td></tr><tr><td colspan="2">Bureau</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher</td><td>50%</td></tr></table>	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant	Bureau		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%	<table><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois</td><td>Néant</td></tr><tr><td colspan="2">Bureau</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher</td><td>50%</td></tr></table>	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant	Bureau		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt																						
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois		Néant																				
	Bureau																						
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%																					
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne																						
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant																					
	Bureau																						
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%																					
Article 12.1	<table><tr><td rowspan="3">Habitation</td><td colspan="2">Logement</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>100%</td></tr><tr><td colspan="2">Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</td></tr><tr><td></td><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels</td></tr></table>	Habitation	Logement		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat			Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	<table><tr><td rowspan="3">Habitation</td><td colspan="2">Logement</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>100%</td></tr><tr><td colspan="2">Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</td></tr><tr><td></td><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels</td></tr></table>	Habitation	Logement		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat			Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	Suppression de la règle de stationnement à proximité des pôles d'échanges incohérente avec l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, la règle a été réécrite dans les dispositions générales
Habitation	Logement																						
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		100%																				
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat																						
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels																					
Habitation	Logement																						
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%																					
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat																						
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels																					

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE UP

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
Article 1	Avant Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☐ Hébergement hôtelier et touristique ☐ Cinéma ☐ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ☐ Industrie ☐ Entrepôt ☐ Bureau ☐ Habitation ☐ Logement ☒ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie	Après Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service avec accueil d'une clientèle ☐ Cinéma ☐ Hôtels ☐ Autres hébergements touristiques ☐ Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire ☐ Industrie ☐ Entrepôt ☐ Bureau ☐ Centre de congrès et d'exposition ☐ Cuisine dédiée à la vente en ligne ☐ Habitation ☐ Logement ☒ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☐ Lieux de culte ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme
Article 10	Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter au minimum un dispositif de production d'énergie renouvelable et un dispositif destiné à économiser la ressource en eau.	Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser la ressource en eau. Toutes constructions, extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment à usage : ▪ commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ▪ constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.	Prise en compte de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et de l'article L171-4 du Code de la construction et de l'habitation

		→ doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement	
--	--	---	--

		acceptables du fait de contraintes techniques.																			
Article 12.1	<table><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">Industrie et Entrepôt</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois</td><td>Néant</td></tr><tr><td colspan="2">Bureau</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher</td><td>50%</td></tr></table>	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant	Bureau		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%	<table><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois</td><td>Néant</td></tr><tr><td colspan="2">Bureau</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher</td><td>50%</td></tr></table>	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant	Bureau		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois		Néant																		
	Bureau																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%																			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant																			
	Bureau																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%																			
Article 12.1	<table><tr><td rowspan="4">Habitation</td><td colspan="2">Logement</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>100%</td></tr><tr><td colspan="2">Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels</td></tr></table>	Habitation	Logement		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat		Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	<table><tr><td rowspan="4">Habitation</td><td colspan="2">Logement</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>100%</td></tr><tr><td colspan="2">Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels</td></tr></table>	Habitation	Logement		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat		Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	Suppression de la règle de stationnement à proximité des pôles d'échanges incohérente avec l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, la règle a été réécrite dans les dispositions générales
Habitation	Logement																				
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		100%																		
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat																				
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels																			
Habitation	Logement																				
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%																			
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat																				
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels																			

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE Us

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Article 1	Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☐ Exploitation agricole ☐ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☐ Hébergement hôtelier et touristique ☐ Cinéma ☐ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ☐ Industrie ☐ Entrepôt ☐ Bureau ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☐ Terrain de camping, caravanning ☐ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie	Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☐ Exploitation agricole ☐ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service avec accueil d'une clientèle ☐ Cinéma ☒ Hôtels ☒ Autres hébergements touristiques ☐ Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire ☐ Industrie ☐ Entrepôt ☐ Bureau ☐ Centre de congrès et d'exposition ☐ Cuisine dédiée à la vente en ligne ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☒ Lieux de culte ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme
Article 2	➤ ne pas être isolées des autres constructions. ▪ Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone. ▪ Les locaux d'entreposage sous réserve qu'ils ne pas représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale du projet ; ▪ Les constructions de locaux accessoires à vocation de bureaux.	➤ ne pas être isolées des autres constructions. ▪ Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone. ▪ Les locaux d'entreposage sous réserve qu'ils ne pas représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale du projet ; ▪ Les constructions de locaux accessoires à vocation de bureaux.	Modification rendue nécessaire pour clarifier la possibilité de faire des constructions à vocation de bureaux dans le secteur
Article 9.3	Lorsqu'elles existent, les clôtures le long des voies publiques ou privées ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non de grilles (peintes ou plastifiées) posées sur un mur bahut ne dépassant pas 0,60 mètre de	Lorsqu'elles existent, les clôtures le long des voies publiques ou privées ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non de grilles (peintes ou plastifiées) posées sur un mur bahut ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur. Le grillage simple, les	Dans le cadre des études sur le secteur Mascareignes, il a été préconisé de supprimer

	hauteur. Le grillage simple, les panneaux de béton perforé, les plaques de tôle ou bardage sont proscrits.	panneaux de béton perforé, les plaques de tôle ou bardage sont proscrits.	l'obligation d'un mur bahut afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales.
Article 10	Toute construction neuve supérieure à 1000 m ² de surface de plancher doit comporter au minimum un dispositif de production d'énergie renouvelable et un dispositif destiné à économiser la ressource en eau.	Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser la ressource en eau. Toutes constructions, extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment à usage : ▪ commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ▪ constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol. → doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des	Prise en compte de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et de l'article L171-4 du Code de la construction et de l'habitation

		sols. Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. ▪ Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.	
Article 11.1	Dans le cadre de tout projet, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.	Dans le cadre de tout projet, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dont au moins 50% de pleine terre plantées avec 3 strates (couvrante, arbustive et arborée).	Ajout d'une règle permettant un meilleur traitement paysager du sol.

Article 12.1	<table><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">Industrie et Entrepôt</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois</td><td>Néant</td></tr><tr><td colspan="2">Bureau</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher</td><td>50%</td></tr></table>	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant	Bureau		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%	<table><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois</td><td>Néant</td></tr><tr><td colspan="2">Bureau</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher</td><td>50%</td></tr></table>	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant	Bureau		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois		Néant																		
	Bureau																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%																			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant																			
	Bureau																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%																			
Article 12.1	<table><tr><td rowspan="4">Habitation</td><td colspan="2">Logement</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>100%</td></tr><tr><td colspan="2">Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</td></tr><tr><td>il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels</td></tr></table>	Habitation	Logement		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat		il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	<table><tr><td rowspan="4">Habitation</td><td colspan="2">Logement</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>100%</td></tr><tr><td colspan="2">Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</td></tr><tr><td>il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels</td></tr></table>	Habitation	Logement		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat		il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	Suppression de la règle de stationnement à proximité des pôles d'échanges incohérente avec l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, la règle a été réécrite dans les dispositions générales
Habitation	Logement																				
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		100%																		
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat																				
	il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels																			
Habitation	Logement																				
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%																			
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat																				
	il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels																			

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE UV

Texte/article modifié	Modification apportée			Justification																	
	Avant		Après	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme																	
	Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☐ Exploitation agricole ☐ Exploitation forestière ☒ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☐ Hébergement hôtelier et touristique ☐ Cinéma ☒ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ☐ Industrie ☐ Entrepôt ☐ Bureau ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie		Sont interdits les éléments cochés ci-dessous: ☒ Exploitation agricole et forestière ☐ Exploitation agricole ☐ Exploitation forestière ☒ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service avec accueil d'une clientèle ☐ Cinéma ☒ Hôtels ☒ Autres hébergements touristiques ☒ Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire ☐ Industrie ☐ Entrepôt ☐ Bureau ☒ Centre de congrès et d'exposition ☒ Cuisine dédiée à la vente en ligne ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☒ Lieux de culte ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie																		
Article 2	Sans objet		L'agriculture urbaine sous réserve que les constructions ou installations qui lui sont liées soient compatibles avec le caractère de la zone.	Ajout de la possibilité de faire de l'agriculture urbaine dans le secteur																	
Article 12.1	<table><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">Industrie et Entrepôt</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois</td><td>Néant</td></tr><tr><td colspan="2">Bureau</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher</td><td>50%</td></tr></table>	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant	Bureau		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%	<table><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois</td><td>Néant</td></tr><tr><td colspan="2">Bureau</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher</td><td>50%</td></tr></table>	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant	Bureau		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois		Néant																		
	Bureau																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%																			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	Néant																			
	Bureau																				
	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	50%																			
Article 12.1	<table><tr><td rowspan="3">Habitation</td><td colspan="2">Logement</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>100%</td></tr><tr><td colspan="2">Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</td></tr></table>	Habitation	Logement		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat		<table><tr><td rowspan="3">Habitation</td><td colspan="2">Logement</td></tr><tr><td>Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange</td><td>100%</td></tr><tr><td colspan="2">Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</td></tr></table>	Habitation	Logement		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat		Suppression de la règle de stationnement à proximité des pôles d'échanges incohérente avec l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, la règle				
Habitation	Logement																				
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		100%																		
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat																				
Habitation	Logement																				
	Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	100%																			
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat																				

		il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels		il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	a été réécrite dans les dispositions générales
--	--	---	---	--	--	---	--

ÉVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE 1AU

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Article 1	Dans la zone 1AUm sont interdits les éléments cochés ci-dessous : ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☐ Hébergement hôtelier et touristique ☐ Cinéma ☐ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ☒ Industrie ☐ Entrepôt ☐ Bureau ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie	Dans la zone 1AUm sont interdits les éléments cochés ci-dessous : ☒ Exploitation agricole et forestière ☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière ☐ Commerce et activité de service ☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activité de service avec accueil d'une clientèle ☐ Cinéma ☒ Hôtels ☒ Autres hébergements touristiques ☐ Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire ☒ Industrie ☐ Entrepôt ☐ Bureau ☒ Centre de congrès et d'exposition ☒ Cuisine dédiée à la vente en ligne ☐ Habitation ☐ Logement ☐ Hébergement ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacle ☐ Équipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public ☒ Lieux de culte ☒ Terrain de camping, caravanning ☒ Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés non liés à une activité ou à une déchetterie	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme
Article 5	Dans les zones 1AUm et 1AUmut , les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 5 mètres.	Dans les zones 1AUm et 1AUmut , les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 5 mètres à l'exception des constructions destinées à de l'habitat individuel où la distance doit être au moins égale à 3 mètres.	Dans le cadre des études sur le secteur Mascareignes, il a été préconisé de diminuer le recul par rapport aux limites séparatives pour de l'habitat individuel
Article 9.3	Pour les activités industrielles, artisanales et commerciales : Lorsqu'elles existent, les clôtures le long des voies publiques ou privées ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non de grilles (peintes ou plastifiées) posées sur un mur bahut ne dépassant pas 0,60 mètre	Pour les activités industrielles, artisanales et commerciales : Lorsqu'elles existent, les clôtures le long des voies publiques ou privées ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non de grilles (peintes ou Plastifiées) posées sur un mur bahut ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur.. Le grillage simple, les panneaux de béton perforé, les plaques de tôle	Dans le cadre des études sur le secteur Mascareignes, il a été préconisé de supprimer l'obligation d'un mur bahut afin de faciliter l'écoulement des

	de hauteur. Le grillage simple, les panneaux de béton perforé, les plaques de tôle ou bardage sont proscrits.	ou bardage sont proscrits.	eaux pluviales.
Article 10	Toute construction neuve supérieure à 1000 m ² de surface de plancher doit comporter au minimum un dispositif de production d'énergie renouvelable et un dispositif destiné à économiser la ressource en eau.	Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser la ressource en eau. Toutes constructions, extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment à usage : ▪ commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ▪ constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol. → doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.	Prise en compte de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et de l'article L171-4 du Code de la construction et de l'habitation

		Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. ▪ Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.	
Article 11.1	Dans les zones 1AUm et 1AUmut : Dans le cadre de tout projet, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.	Dans les zones 1AUm et 1AUmut : Dans le cadre de tout projet, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dont au moins 50% de pleine terre plantées avec 3 strates (couvrante, arbustive et arborée).	Ajout d'une règle permettant un meilleur traitement paysager du sol.

Article 12.1	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt		Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne			Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme		
		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois			Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois					
		Bureau			Bureau					
		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher			Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher					
Article 12.1	Habitation	Logement		Habitation	Logement			Suppression de la règle de stationnement à proximité des pôles d'échanges incohérente avec l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, la règle a été réécrite dans les dispositions générales		
		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange			Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange					
		100%			100%					
		Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat			Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat					
		Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels			Il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE A

Texte/article modifié	Modification apportée				Justification
	Avant		Après		
Article 12	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne	Modification des destinations et sous-destinations à la suite de l'évolution du Code de l'urbanisme
		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois		Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 2 emplois	
		Néant		Néant	
		Bureau		Bureau	
Article 12	Habitation	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	Habitation	Il devra être réalisé au minimum : 1 place pour 50 m² de surface de plancher	Suppression de la règle de stationnement à proximité des pôles d'échanges incohérente avec l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, la règle a été réécrite dans les dispositions générales
		50%		50%	
		Logement		Logement	
		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		Il devra être réalisé au minimum : - 0,3 place de stationnement par logement, - En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	
Article 12	Habitation	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	Habitation	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	
		il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange		il devra être réalisé au minimum : - 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m² de surface de plancher Par ailleurs, il ne pourra être réalisé plus de 0,5 place de stationnement / logement lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'un pôle d'échange	
		50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels		50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels	

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE N

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
L'ensemble des schémas	Dans le cas de réalisation de clôtures, ces dispositifs doivent être légers et réversibles. La colorimétrie et volumétrie sont en accord avec l'espace environnant, du point de vue paysager. Ce principe s'applique également aux constructions. Le but est de rechercher la meilleure insertion paysagère possible.	Dans le cas de réalisation de clôtures, ces dispositifs doivent être légers et réversibles. La colorimétrie et volumétrie sont en accord avec l'espace environnant, du point de vue paysager. Ce principe s'applique également aux constructions. Le but est de rechercher la meilleure insertion paysagère possible. Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni	Prise en compte de la LOI n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée et de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement

		constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis dans le Schéma d'Aménagement Régional. Cette règle ne s'applique pas : ▪ Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ; ▪ Aux clôtures des élevages équin ; ▪ Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ; ▪ Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ; ▪ Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ; ▪ Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ; ▪ Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ; ▪ Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ; ▪ Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.	
--	--	--	--

EVOLUTION DU REGLEMENT – SECTION II OAP FIL VERT

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
L'ensemble des schémas			La règle de recul par rapport à la limite parcellaire a rendu certaines parcelles quasiment inconstructibles et a eu pour effet de rompre la notion de « fil » vert. La modification concerne la mise en place d'un recul par rapport à l'alignement.

C. LES MODIFICATIONS DES OAP

EVOLUTION DES OAP – OAP PORTES DE L'OCEAN

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Généralités	Néant	L'opération Les Portes de l'Océan se situe entre le centre-ville et le Port Ouest et représente une superficie de 7 ha. La Ville de Le Port entend renforcer le développement de son centre-ville avec Les Portes de l'Océan, projet urbain qui deviendra le 1er véritable Waterfront réunionnais. Le projet dispose d'un site unique, au cœur de la seule ville portuaire de l'île de La Réunion. Situé en façade de la nouvelle darse de plaisance et en liaison directe avec le cœur de ville, le site présente un potentiel de développement majeur. Le projet s'inscrit dans le plan guide de l'Ecocité et en constitue un pôle structurant de l'animation du littoral.	Ajout d'un descriptif de l'Océan. Les Portes de l'Océan.

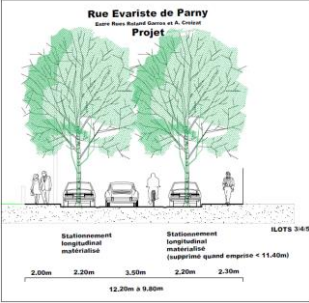
		Composé de plusieurs périmètres opérationnels, le site est réparti le long de la rue Evariste de Parny. Au nord il est délimité par la rue Amiral Bosse dans le prolongement du silo à sucre, au sud il est délimité par la rue Ambroise Croizat. Le projet contribuera à la mise en valeur de la ville depuis l'Océan et inversement donnera le maximum de points de vue et d'ouvertures sur l'Océan depuis la ville. Le projet favorisera également le lien entre le belvédère en façade océanique et le centre-ville et s'appuiera sur la proximité des « Maisons des Ingénieurs » et leur reconversion éventuelle en équipements publics à vocation culturelle ou en projets privés à dominante loisirs, restauration, animation et services.	
Eléments de programme	L'opération « Portes de l'Océan » pourra développer entre 40 000 et 60 000 m² de surface de plancher afin de valoriser le site. La stratégie programmatique devra permettre de répondre au souhait premier de la commune de renouveler l'image de la ville du Port à travers notamment une opération d'amorçage très volontaire et symbolique, qui constituera l'ancrage et l'image de l'opération. Cette opération devra favoriser une certaine mixité fonctionnelle, entre activités tertiaires, habitat, commerces et services.	L'opération « Portes de l'Océan » constitue l'aboutissement de la réouverture de la ville sur son port, réouverture organisée autour de la darse de plaisance et proposant des logements, des activités commerciales, des structures hôtelières, de loisirs, des bureaux et des services. Il s'agit de s'inscrire dans une dynamique de renouvellement urbain et de diversification de l'offre de logements, en vue de renforcer l'attractivité du territoire et attirer de nouveaux acteurs. Afin de répondre aux enjeux de développement de l'Opération Portes de l'Océan, trois principes fondateurs devront être pris en compte : ▪ La reconquête de la façade maritime de la ville, qui en est son identité, ▪ La création d'un lieu attractif, lien entre l'océan et la ville, présentant une diversité de fonction et proposant ainsi une extension de la ville vers la mer, ▪ L'ouverture de la ville sur son port et son patrimoine industrialo-portuaire (Terminal	Modification concernant les éléments de programmes descriptif et de l'opération.

		sucrier, Hangars, Maisons des Ingénieurs.....). L'opération « Portes de l'Océan » pourra développer entre 30 000 et 45 000 m² de surface de plancher afin de valoriser le site. La stratégie programmatique devra permettre de répondre au souhait premier de la commune de renouveler l'image de la ville de Le Port à travers notamment une opération d'amorçage très volontaire et symbolique, qui constituera l'ancrage et l'image de l'opération. Cette opération devra favoriser une certaine mixité fonctionnelle, entre activités tertiaires, habitat, commerces et services.	
La mixité fonctionnelle et sociale	<u>Activité tertiaire</u> Seuil programmatique : supérieur ou égal à 10 000 m² de surface de plancher L'offre de bureaux doit être en cohérence avec les activités économiques du port. Il convient également d'articuler cette offre avec l'Hôtel de Ville, présent à proximité du site, pour constituer le futur pôle tertiaire et administratif de la commune. L'implantation d'un bâtiment emblématique dédié au produit « bureaux urbains » est nécessaire. Cet édifice devra également comporter une offre d'accompagnement (commerces, restaurants, salle de sports, crèche privée, etc.). <u>Habitat</u> Seuil programmatique : supérieur ou égal à 350 logements Le programme de logement est constitué de logements libres privés en accession et en locatif et de logements intermédiaires.	<u>Activité tertiaire</u> Seuil programmatique : 10 000 m² maximum de surface de plancher L'offre de bureaux doit être en cohérence avec les activités économiques du port. Il convient également d'articuler cette offre avec l'Hôtel de Ville, présent à proximité du site, pour constituer le futur pôle tertiaire et administratif de la commune. L'implantation d'un bâtiment emblématique dédié au produit « bureaux urbains » est nécessaire. Cet édifice devra également comporter une offre d'accompagnement (commerces, restaurants, salle de sports, crèche privée, etc.). <u>Habitat</u> Seuil programmatique : 200 à 250 logements maximum Le programme de logement est constitué de logements libres privés en accession et en locatif et de logements intermédiaires. L'offre en logement intermédiaire ne devra pas dépasser	Modification des seuils programmatiques prévus initialement.

	L'offre en logement intermédiaire ne devra pas dépasser 30% de l'ensemble de ce programme de logements. Densité minimale de 50 logements/hectare <u>Commerces et services</u> Seuil programmatique : supérieur ou égal à 6 000 m² de surface de plancher Le potentiel commercial du site doit être valorisé avec notamment : ▪ L'implantation de commerces et d'activités, ▪ La création d'une offre de restauration privilégiant notamment le bâtiment emblématique dédié au produit « bureaux urbains ». <u>Equipements de loisirs, tourisme et plaisance</u> Les équipements de loisirs, tourisme et plaisance doivent être développés sur le secteur. En outre, il convient de faciliter l'implantation d'une offre hôtelière en lien avec l'activité maritime du port. <u>Bâtiments conservés</u> Le projet doit conserver et mettre en valeur les Villas inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques (Villas des Ingénieurs). Ces édifices peuvent accueillir des activités de loisirs, culturelles, de restauration, etc.	30% de l'ensemble de ce programme de logements. Densité résidentielle minimale de 50 logements/hectare. <u>Commerces et services</u> Seuil programmatique : 8 000 m² de surface de plancher maximum Le potentiel commercial du site doit être valorisé avec notamment : ▪ L'implantation de commerces et d'activités, ▪ La création d'une offre de restauration privilégiant notamment le bâtiment emblématique dédié au produit « bureaux urbains ». <u>Equipements de loisirs, tourisme et plaisance</u> Les équipements de loisirs, tourisme et plaisance doivent être développés sur le secteur. En outre, il convient de faciliter l'implantation d'une offre hôtelière en lien avec l'activité maritime du port. <u>Bâtiments conservés</u> Le projet doit conserver et mettre en valeur les Villas inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques (Maisons des Ingénieurs). Ces édifices peuvent accueillir des activités de loisirs, culturelles, de restauration, etc.	
Qualité environnementale et paysagère	Néant	Les futures constructions et aménagements devront tirer parti des conditions climatiques du site dans le but de favoriser le confort hygrothermique de ses usagers. La maîtrise du confort thermique des logements et unités	Ajout d'une règle sur la qualité environnementale et paysagère

		de vie sera recherchée en utilisant d'une part les protections solaires, l'isolation, le jeu des matériaux et de leurs couleurs, et d'autre part le développement d'une organisation appropriée du bâti (implantation, interactions, dimensions, formes, densité, architecture) permettant aux vents irrigant le site de développer des champs de pressions suffisamment importants pour être les moteurs d'une ventilation naturelle traversante efficace dans les logements, sous réserve d'une conception aéraulique interne adaptée des logements. La maîtrise des ambiances et du confort thermique dans les espaces extérieurs urbains devra être proposée par les jeux de la végétalisation, des porosités des sols, des couleurs et natures des matériaux, et d'une irrigation (ventilation) suffisante des espaces intermédiaires à l'échelle du quartier et de la ville. L'approche aérothermique de l'urbanisme et sa mise en applications considère également les éventuelles pollutions environnementales (nuisances sonores et qualité de l'air liées à la circulation et exploitations industrielles). Le projet s'efforcera de mettre en place l'îlot de fraîcheur avec un projet paysagé dense, atout majeur pour le rafraîchissement et l'ombrage des bâtiments et des espaces extérieurs. ORIENTATIONS pour la conception des espaces extérieurs publics et collectifs - Réaliser la promenade en haut du talus surplombant la rue Amiral Bosse - Créer des aires de rafraîchissement dans le parcours piéton - Développer une densité d'espèce végétale optimale au m² - Entretenir de manière raisonnée les espaces plantés	dans l'OAP ainsi que des grandes orientations pour la conception des espaces extérieurs ainsi que pour les bâtiments.
--	--	--	--

		pour assurer leur pérennité	
		ORIENTATIONS pour la conception des bâtiments - Favoriser la bonne ventilation des bâtiments - Installer des dispositifs d'ombrage en façade de la construction pour limiter le rayonnement solaire - Privilégier les toitures claires - Réduire la place de la voiture dans le projet d'aménagement - Limiter le recours à la climatisation	
		- Utiliser les principes de conception bioclimatique de bâtiments - Concevoir le plan masse urbain d'un point de vue aéraulique pour assurer la bonne ventilation des espaces bâtis - Privilégier l'utilisation des matériaux géo-sourcés et biosourcés à l'exception des Maisons des Ingénieurs - Installer des dispositifs productifs en énergies renouvelables (photovoltaïque en toiture), - Limiter l'arrosage par le recyclage des eaux grises, récupération et stockage des eaux pluviales - Éclairage adapté aux usages, direction du halo lumineux, détection, variations des intensités, extinction	
		La qualité environnementale des futurs aménagements et bâtiments réside également dans la maîtrise de l'énergie traduite par une économie des ressources utilisées dans le choix des matériaux, un principe optimisé de gestion des déchets (parcours de ramassage,	

		valorisation, ressource) et une intégration de dispositifs productifs en énergies renouvelables. La maîtrise de la ressource en eau sera assurée par le choix d'espèces adaptées au climat et la limitation de la pollution des sols (gestion des eaux usées, dépollution des eaux de voiries et de chantier). Il conviendra également de limiter les nuisances liées à la pollution lumineuse Sur les espaces à construire le long de la rue Evariste de Parny et anciennement propriété de l'Etat, les constructions et aménagements devront prendre en considération le Plan de gestion relatif aux pollutions au plomb et hydrocarbures constatées sur les terrains.	
La desserte des terrains par les voies et réseaux	La rue Evariste de Parny constitue l'axe privilégié des circulations. Elle permet l'accès aux parcs de stationnements privés des immeubles. <u>Accessibilité générale</u> Les rues Evariste de Parny et Amiral Bosse constituent les seuls moyens de circulation dans le quartier. Les accès aux parcs de stationnements privés des immeubles pourront être situés dans les venelles séparatives de chaque îlot. <u>Déplacements internes</u> Il convient de maintenir des accès ouverts (cheminement piéton à minima) au public au bord de la mer et au droit des Villas inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques dans le prolongement de la trame viaire existante comme indiqué dans le schéma. <u>Circulations douces</u> L'objectif est de tendre vers un apaisement des modes de circulations et donc dans une logique de transition vers des circulations piétonnes. Ces circulations sont favorisées	<u>Principes de desserte</u> La rue Evariste de Parny constitue l'axe privilégié des circulations. Elle permet l'accès aux parcs de stationnements privés des immeubles. Les rues Evariste de Parny et Amiral Bosse constituent les seuls moyens de circulation dans le quartier. Les accès aux parcs de stationnements privés des immeubles pourront être situés dans les venelles séparatives de chaque îlot et accessibles depuis la rue Evariste de Parny. <u>Profil en travers indicatif proposé pour la rue Evariste de Parny</u> D'une largeur de 12m, la rue Evariste de Parny sera requalifiée sur toute sa largeur, en intégrant la matérialisation de places de stationnement longitudinales de part et d'autre de la voie, de trottoirs et d'une voie cyclable. 	Modification de la règle sur les dessertes avec ajout de profils de voies indicatifs et quelques précisions sur les réseaux.

par un maillage complet au sein du périmètre opérationnel, comprenant :

- Une promenade haute qui longe la ville dans le prolongement et le traitement apaisé de la rue Amiral Bosse ;
- Une promenade basse qui longe le bassin dans le prolongement et le traitement apaisé de la rue Amiral Bosse ;
- Ces deux promenades sont connectées entres-elles ;
- Des transparences visuelles et piétonnes entre rue Evariste de Parry et le port.

Des études permettant de définir l'impact du report du trafic routier transitant tous les jours par la rue Amiral Bosse sur les autres axes de la commune seront menées en concertation avec le Grand Port Maritime De La Réunion et les principaux usagers, préalablement à toute évolution de cette voie.

Réseaux

Le renforcement des réseaux est à prévoir au fur et à mesure des projets d'aménagements de même que la requalification urbaine de la rue Evariste de Parry, Amiral Bosse

Réseau eau potable : En fonction de la hauteur des bâtiments à venir, des surpresseurs et des compteurs généraux pour chaque bâtiment seront nécessaires.

Réseau eaux usées : nouveau réseau complémentaire à créer.

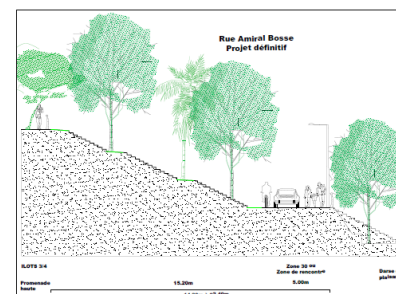
Déplacements internes et circulations douces

Il convient de maintenir des accès ouverts (cheminement piéton à minima) au public au bord de la mer et au droit des Maisons inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques dans le prolongement de la trame viaire existante comme indiqué dans le schéma.

L'objectif est de tendre vers un apaisement des modes de circulations et donc dans une logique de transition vers des circulations piétonnes. Ces circulations sont favorisées par un maillage complet au sein du périmètre opérationnel, comprenant :

- Une promenade haute qui longe la ville dans le prolongement et le traitement apaisé de la rue Amiral Bosse ;
- Une promenade basse qui longe le bassin dans le prolongement et le traitement apaisé de la rue Amiral Bosse ;

Profil en travers indicatif proposé pour la rue Amiral Bosse et la promenade haute

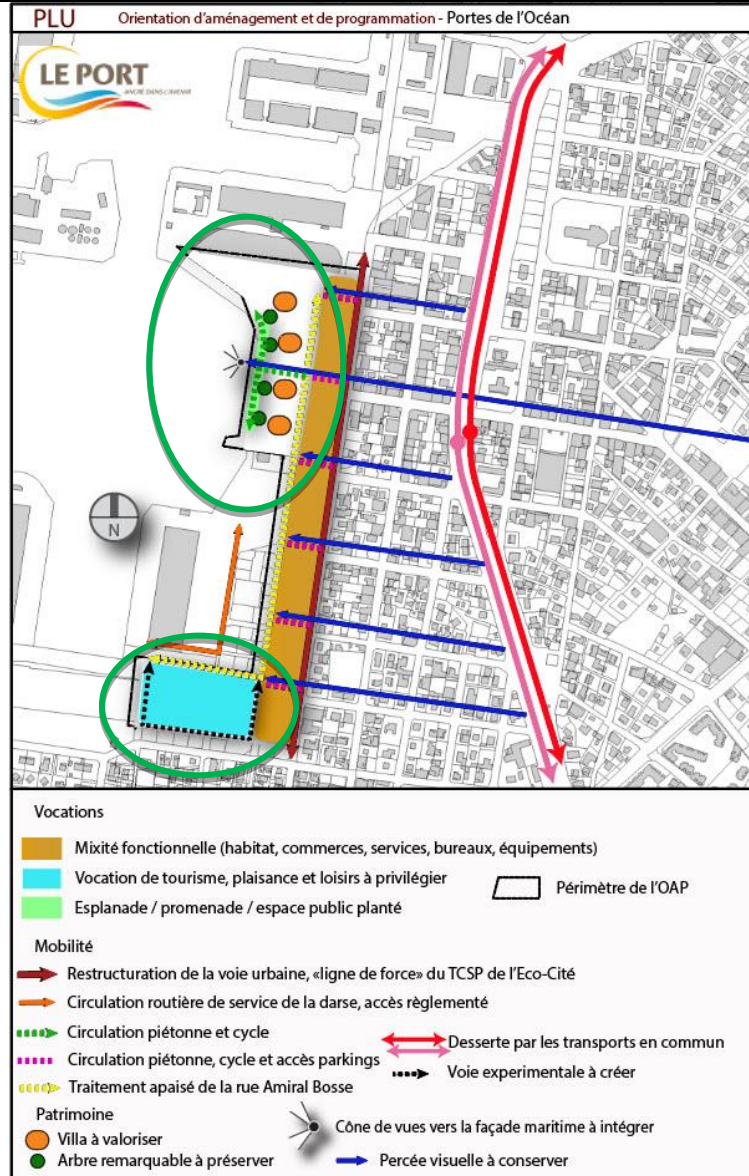
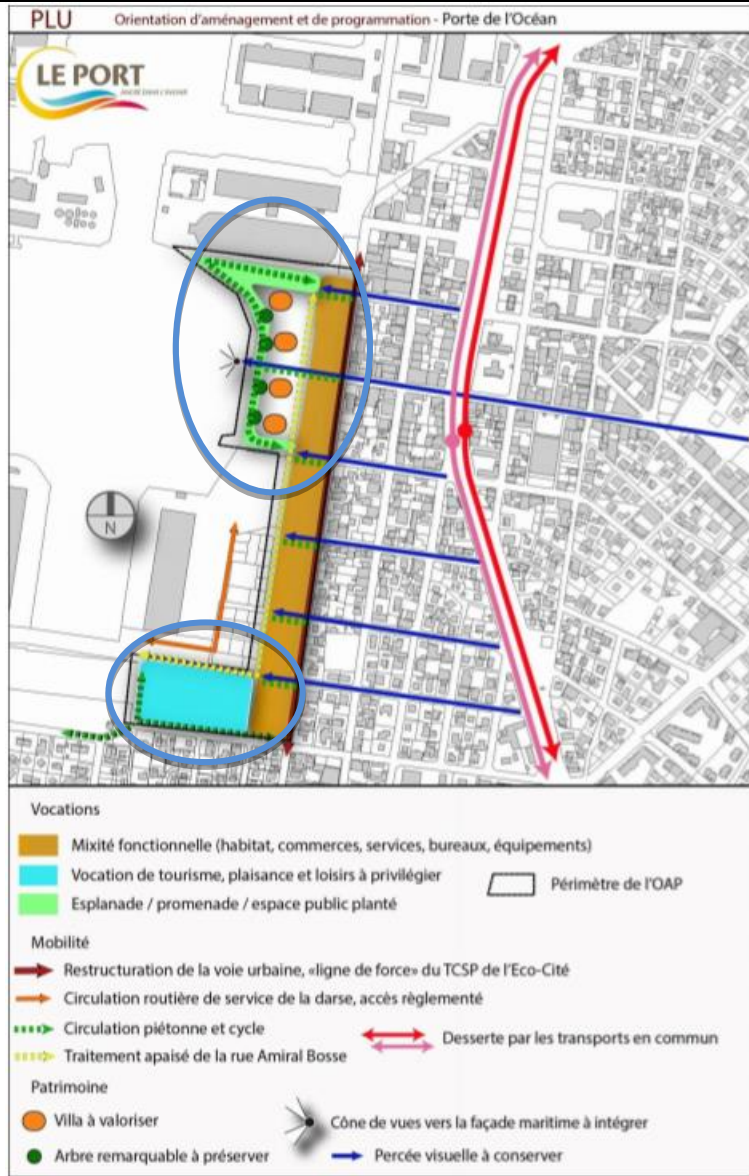


- Ces deux promenades sont connectées entres-elles ;
- Des transparences visuelles et piétonnes entre

		rue Evariste de Parry et le port. Des études permettant de définir l'impact du report du trafic routier transitant tous les jours par la rue Amiral Bosse sur les autres axes de la commune seront menées en concertation avec le Grand Port Maritime de la Réunion et les principaux usagers, préalablement à toute évolution de cette voie. <u>Réseaux</u> Le renforcement des réseaux est à prévoir au fur et à mesure des projets d'aménagement de même que la requalification urbaine de la rue Evariste de Parry et de la rue Amiral Bosse. • <u>Gestion des eaux pluviales</u> Le projet paysager et de plantation sera dans la mesure du possible le support de la gestion des eaux pluviales dans les îlots. • <u>Réseau eau potable</u> En fonction de la hauteur des bâtiments à venir, des surpresseurs et des compteurs généraux pour chaque bâtiment seront nécessaires. • <u>Réseau eaux usées</u> Les eaux usées doivent être collectés par le réseau d'assainissement collectif. Il s'agira d'un nouveau réseau complémentaire à créer.	
--	--	---	--

Echéancier	Il n'est pas préconisé d'échéancier programmatique. Toutefois, en aucun cas le projet peut démarrer par une opération de logements.	L'échéancier prévisionnel du projet sera le suivant : • Court/moyen terme : Construction de l'ilot 1 et rénovation des 2 Maisons des ingénieurs centrales (dans le prolongement de la Rue François de Mahy), réaménagement de la rue Evariste de Parny et des venelles, construction des ilots 3 et 4 et du nouveau siège du GPMR • Plus long terme : Réaménagement de la rue Amiral Bosse, construction des autres ilots, aménagement de la « Varangue des Docks » et aménagement d'un « port center »	Mise en place d'un échéancier programmatique au sein de l'OAP Portes de l'Océan
------------	---	---	---

Schéma OAP



Prise en compte
de l'avis du
GPMDLR.
Modification de
l'espace prévu
pour l'esplanade,
de la circulation
piétonne et ajout
d'un principe de
voie
expérimentale à
créer

EVOLUTION DES OAP – OAP MASCAREIGNES

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Généralités	Le secteur de Mascareignes, d'une emprise de 65 ha constitue un des derniers secteurs d'urbanisation de la ville du Port. Il s'inscrit dans un tissu périurbain : en entrée de ville, il est aujourd'hui entouré de lotissements pavillonnaires (cité ravine à Marquet, Petite Pointe), de zones d'activités (ZAC D2000, ZI n°2 et 3, Zone Arrière Portuaire), du pôle commercial du sacré cœur ainsi que des berges de la rivière des Galets et du Parc Boisé. Le site, caractérisé par une végétation de type savane, en bordure de la voie nationale, est ponctuellement urbanisé par des équipements publics. La halle aux manifestations se situe plus au nord, à l'angle des boulevards des Mascareignes et de la Compagnie des Indes. Le site est particulièrement bien desservi par des axes majeurs (RN7, BD des Mascareignes, Bd Compagnie des Indes). La desserte en transport en commun sera largement améliorée par la mise en œuvre du Plan de Déplacement Urbain (PDU) du TCO et du RRTG mis en œuvre par la Région. A ce titre les enjeux sont nombreux, il s'agit de créer un nouveau quartier d'habitat, d'activités et d'équipements en continuité avec les quartiers existants, dans le respect des principes du développement durable qui caractérisent la « stratégie » de développement de la ville du Port.	Le secteur Mascareignes est un site vaste installé entre la ville habitée et la périphérie industrialo-commerciale. Le site de 84 ha mesure 1 700 m du Nord au Sud et 450 m d'Est en Ouest sur sa plus petite largeur. La partie Nord est bordée par l'avenue de la Compagnie des Indes. Les plantations en bordure de l'avenue offrent une protection visuelle au site. Depuis la RN1, les échangeurs marquent des portes d'entrées vers la zone. Les ronds-points des Danseuses et de la Rose des vents sont les portes de la ville habitée. Le boulevard des Mascareignes et l'avenue Amiral Bouvet incarnent la coupure d'urbanisation entre le secteur Mascareignes et les quartiers habités constituant l'arrière-scène de la ville historique. Le Parc Boisé constitue une accroche paysagère majeure pour développer, dans la continuité du Fil vert, les derniers secteurs d'urbanisation de la ville. En partie urbanisé (33.4 ha), le secteur compte quelques programmes disséminés et/ou juxtaposés : - au centre le pôle de cliniques, deux lotissements, le collège et un stade - au Nord-Ouest, la Halle des Manifestations - au Nord-Est, le SDIS Au-delà de la limite Est du secteur Mascareignes, s'étend du Nord au Sud la ZAE 2000, le verger et la pépinière municipale, une opération récente de logements, une école et le lotissement RN4. L'école et le collège ne dialoguent pas, un talus s'inscrit comme limite visuelle et physique entre les deux équipements.	Modification du descriptif de l'opération Mascareignes

		La partie Sud est bordée par la zone commerciale Sacré Cœur, le lotissement Petite Pointe et les hangars de la ZA Mascareignes. Le Centre Commercial tourne le dos au secteur Mascareignes pour s'ouvrir sur l'axe de trafic majeur de la RN1. La desserte en transports en communs devrait être largement améliorée par la mise en œuvre du Plan de déplacement Urbain (PDU) du TCO et du Run Rail mis en œuvre par la Région. A ce titre les enjeux sont nombreux, il s'agit de créer un nouveau quartier d'habitat, d'activités et d'équipements en continuité des intensités en place, dans le respect des principes d'un urbanisme soutenable qui caractérisent la stratégie de développement de la ville de Le Port.	
Eléments de programme	- Le Parc central reste un élément structurant du projet en continuité du parc boisé Fonker Laurent Vergès réalisé en 1978 avec une vocation humaine, botanique et climatique. - Une artère commerciale viendra à terme structurer l'accès à la ville centre, par les extensions du Sacré-Cœur. - Au nord, une zone mixte habitat/activités permettra d'assurer la continuité de la ZAC D2000 et du secteur industriel portuaire mais également de proposer une offre de logements aux formes urbaines diversifiées. Il conviendra de privilégier l'implantation des activités économiques aux abords de l'avenue de la Compagnie des Indes, tandis que les logements seront essentiellement articulés autour du parc central, - Un secteur à dominante logements individuels permettra de recréer une zone résidentielle en	Afin de répondre aux enjeux de développement du secteur Mascareignes, trois axes de développement se dessinent. 1. Le renforcement des intensités et polarités existantes à l'intérieur et aux abords du quartier avec l'extension des pôles suivants : - Commercial avec un prolongement maîtrisé de Sacré-Cœur ; - Artisanal avec le positionnement au Nord d'une cité artisanale en transition de la ZAE 2000 et de la zone d'activités portuaire, afin de minimiser l'impact des nuisances des activités lourdes sur le développement de Mascareignes ; - Médical avec le renforcement du pôle santé en cœur du quartier pour renforcer l'expertise sur ce secteur et l'attractivité de la Ville dans des secteurs médicaux spécialisés; - Loisirs avec l'aménagement d'une traversée de la	Modification concernant les éléments de programmes.

	prolongement des habitations existantes et en frange du parc central, ▪ Une zone mixte habitat/commerces/services viendra s'agréger aux pôles déjà existants ou dans la continuité des espaces à l'environnement favorable : disposant d'une bonne accessibilité et en retrait des espaces d'activités, ▪ Des équipements liés à la santé pour renforcer l'expertise sur ce secteur et l'attractivité de la Ville pour ses services de pointe viendront s'implanter préférentiellement le long du Boulevard Mascareignes.	Zone Naturelle dans le prolongement du Parc Boisé et du projet Fil Vert, la halle des manifestations intégrée dans un pôle dédié à l'Economie Social et Solidaire, culturel, et de loisirs marchands ; - Citoyens et scolaires par la programmation d'équipements publics de type maison citoyenne, de crèches et micro-crèches à proximité des équipements scolaires en place et au plus proche des îlots résidentiels. 2. La mise en place d'intensités nouvelles avec : - Les commerces de proximité le long des rues, un marché sur la place citoyenne ; - Un programme de bureaux le long de la route du Cœur Saignant ; - Les projets associatifs et ESS ; - Des structures sportives avec la promotion de sports et activité de loisirs en proximité de la Zone N, et la programmation de terrains multisports en cœur de quartier. 3. Le développement d'une offre résidentielle Les îlots d'habitation privilégiant majoritairement les formes intermédiaires et individuelles se positionnent sur l'ensemble du nouveau quartier, dans le prolongement des lotissements en place, aux abords des espaces naturels et paysagers et disposant d'une bonne accessibilité. De nouvelles formes d'habiter sont proposées dans l'organisation du lotissement ou avec une mixité des produits au sein des îlots. L'objectif poursuivi étant de créer un produit habitat spécifique au marché Portoais et de respecter les objectifs du SCOT et du PLH3. L'opération	
--	---	--	--

		Mascareignes constitue plus de 50 % de l'objectif de production résidentiel du PLH3 sur la période 2019 – 2024 (1200 logements à produire). La programmation prévisionnelle du projet urbain du secteur Mascareignes : ▪ Densité moyenne 50 logts /ha ▪ 700 logements ▪ 30 000 m²commerces & services ▪ 15 000 m²activités artisanales	
Préservation de l'écosystème et mise en valeur des continuités écologiques	Néant	Le site de Mascareignes actuellement peu urbanisé est caractérisé par ses paysages de savanes exceptionnels. La topographie générale est globalement plane et marquée par des amas linéaires d'enrochements formant des micro-reliefs. Le projet paysager s'attachera à valoriser les caractéristiques de son socle. Le parti d'aménagement s'inscrit dans la volonté de valoriser la Zone N inscrite dans la continuité du Parc Boisé. Une des actions majeures de mise en valeur de ce secteur se traduit par le reboisement des futures lisières habitées et des abords des chemins existants et à créer. Des langues de savanes sont préservées et complétées de lignes boisées pour apporter une diversité en termes de biodiversité et du confort aux espaces. L'intention réside dans la consolidation des continuités écologiques par la reforestation de la zone N et la mise en place d'une trame paysagère le long de la trame des déplacements jusqu'aux cœurs des îlots jardinés. Une seconde action au Nord de l'Avenue du Cœur Saignant, où le paysage particulier des tresses alluvionnaires sera valorisé : un quai piéton, à vocation pédagogique, est aménagé le long des tresses principales et traverse le secteur d'Est en Ouest. Reliquat du système hydrographique de la plaine alluviale, les tresses serviront la gestion des eaux pluviales d'un paysage urbain remanié à ses abords.	Ajout d'orientations sur la préservation de l'écosystème et la mise en valeur des continuités écologiques dans l'OAP.

		Il existe des secteurs d'occurrence avérée de <i>Zornia Gibbosa</i> . L'aménagement de ces espaces peut être envisagé sous réserve de mesures selon la méthode ERC (Eviter, Réduire, compenser) à l'échelle de l'opération Mascareignes. Cette opération devra faire l'objet d'un dossier de demande de dérogation au titre des « espèces protégées ».	
Les sols	Néant	Les sols du site sont très perméables, l'urbanisation de la zone veillera à préserver la nappe phréatique et respectera la protection des captages. Le projet de plantation favorisera entre autres la dépollution des eaux chargées en hydrocarbures.	Ajout d'orientations relatives aux sols dans l'OAP.
Performances énergétiques et environnementales des aménagements et des constructions	Néant	Les futures constructions et aménagements devront tirer parti des conditions climatiques du site dans le but de favoriser le confort hygrothermique de ses usagers. Sur le site, les vents dominants d'été de jour sont centrés autour du Sud-Ouest (de l'Ouest au Sud) et en complément autour du Nord-Est. Bien que les vitesses des vents sur le site ne soient pas globalement très dynamiques, le signal vent représente une potentialité effective pour un développement correct de la ventilation naturelle sur le site. Couplé à la mise en place d'espaces paysagers denses créant des îlots de fraîcheur réguliers, le confort hygrothermique peut-être assuré. Ainsi, la ventilation naturelle des espaces et locaux sera favorisée. La maîtrise du confort thermique des logements et unités de vie sera recherchée en utilisant d'une part les protections solaires, l'isolation, le jeu des matériaux et de leurs couleurs, et d'autre part le développement d'une organisation appropriée du bâti (implantation, interactions, dimensions, formes, densité, architecture) permettant aux vents irrigant le site de développer des champs de pressions suffisamment importants pour être les	Ajout d'orientations relatives aux performances énergétiques et environnementales des aménagements et de constructions dans l'OAP.

		moteurs d'une ventilation naturelle traversante efficace dans les logements, sous réserve d'une conception aéraulique interne adaptée des logements. La maîtrise des ambiances et du confort thermique dans les espaces extérieurs urbains devra être proposée par les jeux de la végétalisation, des porosités des sols, des couleurs et natures des matériaux, et d'une irrigation (ventilation) suffisante des espaces intermédiaires à l'échelle du quartier et de la ville. L'approche aérothermique de l'urbanisme et sa mise en applications considère également les éventuelles pollutions environnementales (nuisances sonores et qualité de l'air liées à la circulation et exploitations industrielles). La conception climatique d'un nouvel îlot, qui constitue en lui-même un système spécifique aérothermique, devra intégrer ses interactions aérodynamiques avec son environnement amont immédiat et périphériques. Le projet s'efforcera de mettre en place l'îlot de fraîcheur avec un projet paysagé dense, atout majeur pour le rafraîchissement et l'ombrage des bâtiments et des espaces extérieurs. ORIENTATIONS pour la conception des espaces extérieurs publics et collectifs - Réaliser le parc paysager sur la Zone N en plaçant 3 strates végétales (arbres, arbustes, couvrantes) - Créer des aires de rafraîchissement dans le parcours piéton - Aménager des paysages extérieurs avec pour objectif que la canopée des espaces végétalisés recouvre une très grande majorité des espaces libres non bâtis - Développer une densité d'espèce végétale optimale au m² - Entretenir de manière raisonnée les espaces plantés pour	
--	--	--	--

		assurer leur pérennité - Développer des noues végétales pour gérer les eaux pluviales - Augmenter l'albédo des surfaces minéralisées - Favoriser les matériaux perméables	
		ORIENTATIONS pour la conception des constructions - Favoriser la bonne ventilation des bâtiments - Installer des dispositifs d'ombrage en façade de la construction pour limiter le rayonnement solaire - Privilégier les toitures claires - Réduire la place de la voiture dans le projet d'aménagement - Limiter le recours à la climatisation - Utiliser les principes de conception bioclimatique de bâtiments - Concevoir le plan masse urbain d'un point de vue aéraulique pour assurer la bonne ventilation des espaces bâtis - Privilégier l'utilisation des matériaux géo-sourcés et biosourcés - Installer des dispositifs productifs en énergies renouvelables (photovoltaïque en toiture), - Limiter l'arrosage par le recyclage des eaux grises, récupération et stockage des eaux pluviales - Éclairage adapté aux usages, direction du halo lumineux,	

		détection, variations des intensités, extinction	
		La qualité environnementale des futurs aménagements et bâtiments réside également dans la maîtrise de l'énergie traduite par une économie des ressources utilisées dans le choix des matériaux, un principe optimisé de gestion des déchets (parcours de ramassage, valorisation, ressource) et une intégration de dispositifs productifs en énergies renouvelables. La maîtrise de la ressource en eau sera assurée par le choix d'espèces adaptées au climat et la limitation de la pollution des sols (gestion des eaux usées, dépollution des eaux de voiries et de chantier). Il conviendra également de limiter les nuisances liées à la pollution lumineuse.	

Principes de
fonctionnement
et de
raccordement
aux réseaux

Principes de desserte

Ce secteur étant enclavé entre trois voies à grande circulation, le périmètre de l'OAP est concerné par des marges de recul inconstructibles vis-à-vis des voiries déterminées dans le cadre de « Etude amendement Dupont permettant de déroger aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'Urbanisme » (Pièce n°2 - Tome 4 du Rapport de présentation du PLU) à laquelle il convient de se référer.

La création de nouveaux accès est proscrite sur l'Avenue de la Compagnie des Indes. Les tènements seront ainsi desservis en privilégiant les sites Mascareignes Nord et Sud, par des voiries rentrantes depuis le boulevard de Mascareignes.

Les aménagements projetés doivent tenir compte de l'augmentation des flux et proposer une politique de circulation et de stationnement assurant une bonne circulation sur les voies publiques.

Afin de favoriser la cohabitation des différents modes de déplacement, les voies de desserte interne (voies résidentielles vertes) intégreront les cheminements modes doux au traitement sécurisant, et seront conçues sur la base des profils suivants :

Profil en travers proposé pour les futures « voies résidentielles » internes au périmètre d'études

Le modèle proposé privilégie les voies à sens unique de circulation, avec de part et d'autre, un espace de stationnement/bande verte, une piste cyclable et un trottoir. Ces voies donnent donc la priorité aux modes doux de circulation (« voies vertes »).



Figure 1 : Profil en travers proposé au droit des futures voies internes du périmètre

Principes de desserte

Ce secteur étant enclavé entre trois voies à grande circulation, le périmètre de l'OAP est concerné par des marges de recul inconstructibles vis-à-vis des voiries déterminées dans le cadre de « Etude amendement Dupont permettant de déroger aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'Urbanisme » (Pièce n°2 - Tome 4 du Rapport de présentation du PLU) à laquelle il convient de se référer.

La trame des déplacements valorisera les modes actifs qui se traduisent par l'aménagement de deux axes doux structurants, de grands trottoirs le long des avenues et rues, de voies partagées pour les voies résidentielles desservant les îlots, de venelles piétonnes et la conservation des sentiers et chemins de traverse existants. Le confort thermique est assuré par une ambition forte de végétalisation de l'ensemble des linéaires circulés, et couplé à la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Le schéma viaire proposé tiendra compte des projets connexes liés aux transports en communs (RUN RAIL, Itinéraires privilégiés du réseau Kar'Ouest, positionnement d'un pôle d'échanges multimodaux (PEM) à proximité du rond-point des Danseuses et du Centre Commercial Sacré Cœur et de la mise en place d'une voie de délestage pour les poids lourds le long de la Rivière des Galets.

Le secteur Mascareignes se positionne en vitrine sur les grands axes qui le contournent. Chacun des axes se différencieront par leur caractère :

Modification des
orientations
relatives à la
desserte et la
gestion des eaux
pluviales

Les différents principes de profils en travers proposés ci-après permettront de marquer la hiérarchisation des voies, en conformité avec le schéma du PADD identifiant les grands axes de circulation du secteur.

Profil en travers de la RN4a au niveau du Parc Boisé

Au droit du Parc Boisé et de la future «coulée verte» maintenue au niveau de notre périmètre la RN4a pourra bénéficier d'un traitement particulier visant à assurer une transparence afin d'améliorer la visibilité des espaces vert, à l'image du profil en travers proposé ci-après.



Figure 2 : Profil en travers proposé pour la RN4a au droit du Parc Boisé existant

Profil en travers proposé pour la RN7

Le profil en travers proposé intègre des voies réservées aux TCSP, de vastes emprises ombragées destinées aux piétons et cycles, un large terre-plein central faisant office de noue, ainsi que des espaces de stationnement.

- L'avenue de la Compagnie des Indes garde son caractère routier, axe périphérique d'entrée de ville
- La route du Cœur Saignant garde son caractère routier, axe périphérique d'entrée de ville jusqu'au croisement de la rue Simon Pernic prolongée puis adopte un caractère plus urbain jusqu'au rond-point des Danseuses pour devenir le Cours du Cœur Saignant
- L'avenue Mascareignes renforce l'attrait de ses chemins sportifs et liens doux : les chemins piétons et cyclables le long du Parc Boisé sont valorisés, un grand trottoir côté secteur Mascareignes est aménagé. L'aménagement de larges traversées apaisées notamment dans le prolongement du Parc Boisé.

A l'intérieur du site :

- La rue Simon Pernic est prolongée au Nord pour rejoindre l'avenue de la Compagnie des Indes et au Sud l'avenue du Cœur Saignant, elle est doublée du mail Nord-Sud
- Les voies résidentielles viennent irriguer les sous-secteurs et font le lien avec les quartiers existants (ZAC 2000, lotissement RN4, Petite Pointe). Elles se terminent en impasses pour les véhicules à l'intérieur des sous-secteurs pour se prolonger en venelles piétonnes et ainsi favoriser la trame des déplacements doux, positionner les véhicules en second plan, et apaiser les cœurs d'îlots.

Le positionnement d'un parking silo pourrait être envisagé à proximité du parc boisé et de la halle des manifestations. Le stationnement à l'îlot sera privilégié sous-bâtiment ou en parking semi-enterrés, quelques places et parking paysagers seront aménagés le long des voies.

Profil en travers proposé pour le Mail Avenue Simon Pernic

D'une largeur de 15m, le Mail Avenue Simon Pernic comprend la rue Simon Pernic requalifiée et prolongée.

Comme le prévoit l'emplacement réservé au PLU, l'avenue Simon Pernic est prolongée vers le Nord et le Sud afin de relier l'avenue de la Compagnie des Indes et la route du Cœur Saignant.

Au-delà de la route du Cœur Saignant, l'avenue redevient un mail dédié aux modes de déplacement doux vers la Rivière des Galets.

La portion de la rue Simon Pernic existante, qui traverse le site d'Ouest en Est, est légèrement requalifiée. Son profil de rue avec trottoir ombragé et stationnement est conservé. Seuls des aménagements de confort sont ajoutés : assises, plantations basses, marquages, éclairage des trottoirs et croisements.

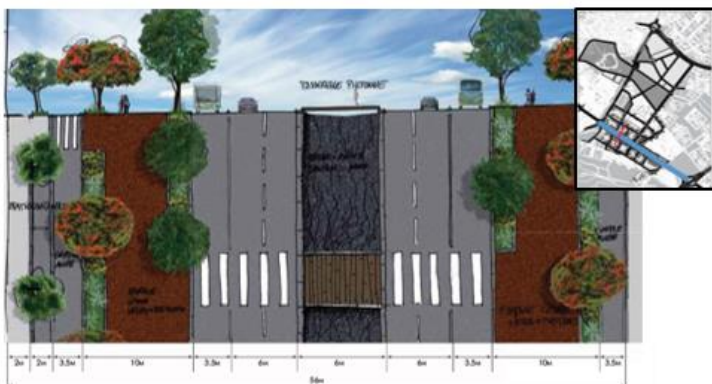


Figure 3 : Profil en travers proposé pour la RN7 (partie Ouest de notre périmètre)

Profil en travers proposé pour la future voie structurante (interne au périmètre)

La future voie structurante, présentera une voie circulaire à double sens, des espaces de stationnement de part et d'autre de la voirie ainsi que des emprises latérales généreuses dédiées aux modes de circulation doux.

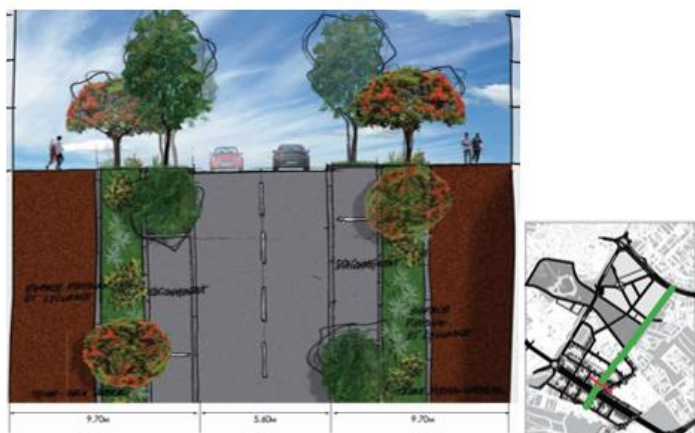
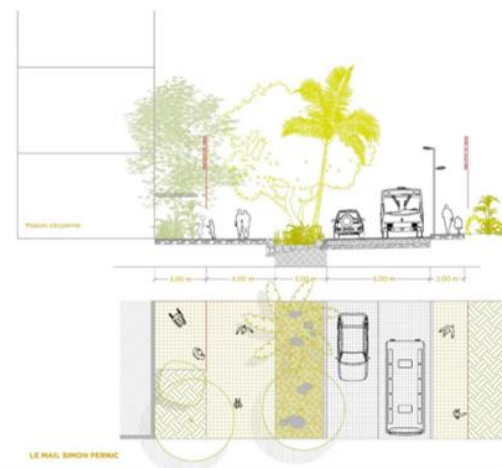


Figure 4 : Profil en travers proposé au droit de la future voie structurante



Profil en travers proposé pour la route du Cœur Saignant

D'une largeur de 50m, la route du Cœur Saignant revêt un caractère plus urbain du croisement de l'avenue Simon Pernic au rond-point des Danseuses.

Les voies de circulation s'effacent au profit de l'attractivité des pieds de façade. Traitée telle une grande place, l'avenue devient un cours avec en façade Sud le positionnement des programmes de services et bureaux, des espaces extérieurs d'accueil, de réunion, et de jardins et en façade Nord un large trottoir, les terrasses et une contre-allée animent l'avant des commerces.

La contre-allée est traitée en voie partagée, elle accueille les cyclistes remplaçant la piste cyclable et offre des places de stationnement pour les commerces.

Le passage du transport en commun en site propre, facteur d'attractivité, et le délestage des poids-lourds sur une nouvelle voie le long de la rivière des galets sont des gages de réussite de l'ambiance souhaitée pour valoriser l'entrée de ville.

Au droit du centre commercial Sacré-Cœur, le caractère routier est conservé avec 4 voies de circulation et des contre-allées dédiées aux modes actifs. Ainsi l'entrée de ville est reportée, au croisement de l'avenue Simon Pernic.

	<u>Gestion des eaux pluviales</u> Des dispositifs de récupération d'eau à la parcelle devront être intégrés aux projets (rétention et stockage des eaux ruisselées) Les eaux pourront être dirigées, après régulation et dépollution primaire vers un exutoire naturel ou vers les réseaux pluviaux. <u>Gestion des eaux usées</u> Les eaux usées doivent être collectées par le réseau d'assainissement collectif. En fonction des conditions techniques, le raccordement au réseau d'assainissement collectif se fera en gravitaire ou par station de relevage. <u>Gestion de la ressource en eau</u> Il existe quatre ouvrages qui disposent d'un périmètre de protection établi par arrêté préfectoral (F4, F5, P11 et P11bis). Les travaux et aménagement projetés doivent respecter les prescriptions définies par ces arrêtés préfectoraux.	<u>Gestion des eaux pluviales</u> Le projet paysager et de plantation seront le support de la gestion des eaux pluviales tant sur les espaces publics que dans les îlots, et fonctionneront en synergie. Les plantations par leur système racinaire permettent l'aération du sol et la vie des lombrics favorisant la régénération du sol et l'alimentation de la nappe phréatique. Elles permettent également une dépollution des eaux chargées en hydrocarbures. Ainsi la bonne gestion des eaux pluviales dirigées vers les espaces plantés favorise le développement des espèces. Les eaux pluviales sont prioritairement gérées à ciel ouvert, le ruissèlement doit être libre de tout obstacle. Les clôtures transparentes et les sols perméables seront privilégiés. Noues, jardins en creux, et gradins plantés avec surverses favoriseront la temporisation des eaux pluviales. Lors des périodes de sécheresse et de la phase de développement des strates végétales plus demandeuses en arrosage, les caractéristiques climatiques du site ne permettent pas d'irriguer suffisamment les plantations. Le choix d'une palette végétale adaptée au climat des bas de l'Ouest réunionnais est primordial. Les conditions d'arrosage des végétaux seront étudiées (récupération raisonnée et stockage des eaux de pluie, raccordement au réseau d'eaux brutes, valorisation des eaux usées et eaux grises). <u>Gestion des eaux usées</u> Les eaux usées doivent être collectés par le réseau d'assainissement collectif. En fonction des conditions techniques, le raccordement au réseau d'assainissement collectif se fera en gravitaire ou par station de relevage. <u>Gestion de la ressource en eau</u> Il existe 4 ouvrages, au Sud du secteur Mascareignes, qui disposent d'un périmètre de protection établi par arrêté préfectoral (F4, F5, P11 et P11bis). Les travaux et aménagements projetés doivent respecter les prescriptions définies par ces arrêtés préfectoraux.	
--	--	--	--



Profil en travers proposé pour les voies résidentielles

Les voies résidentielles irriguent l'intérieur des secteurs. Souvent en impasses, elles desservent les îlots. Traitées en voie partagée au profil chahuté, la circulation des véhicules est apaisée pour favoriser les modes actifs. La gestion des eaux pluviales se fait à ciel ouvert par l'aménagement d'une noue. Des places de stationnement informelles sont rendues possibles.



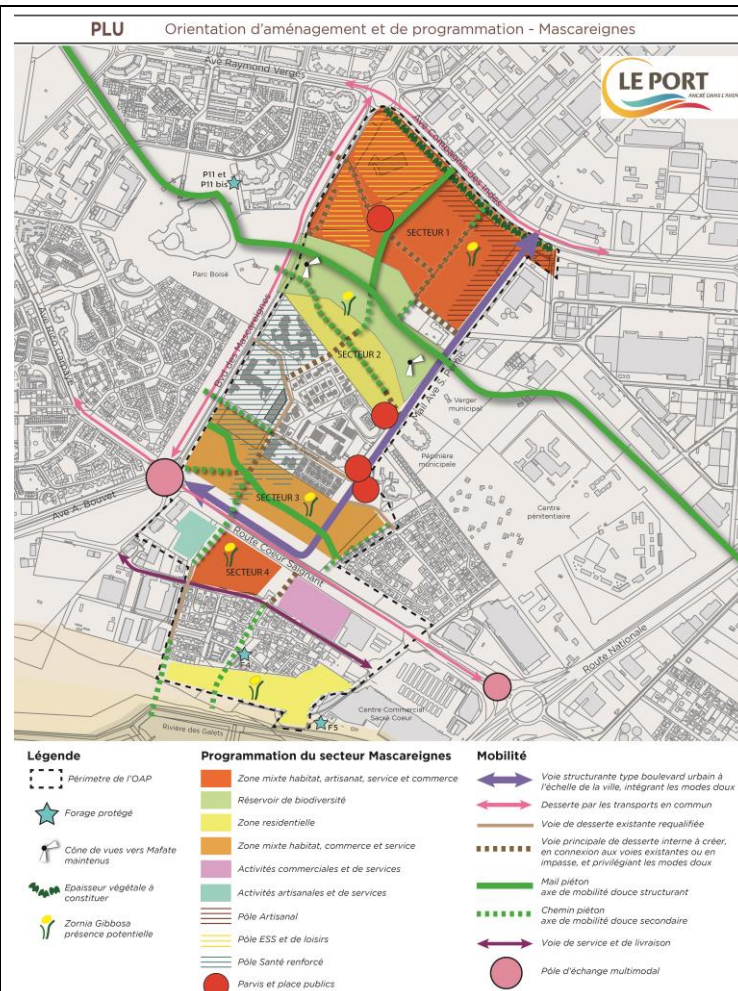
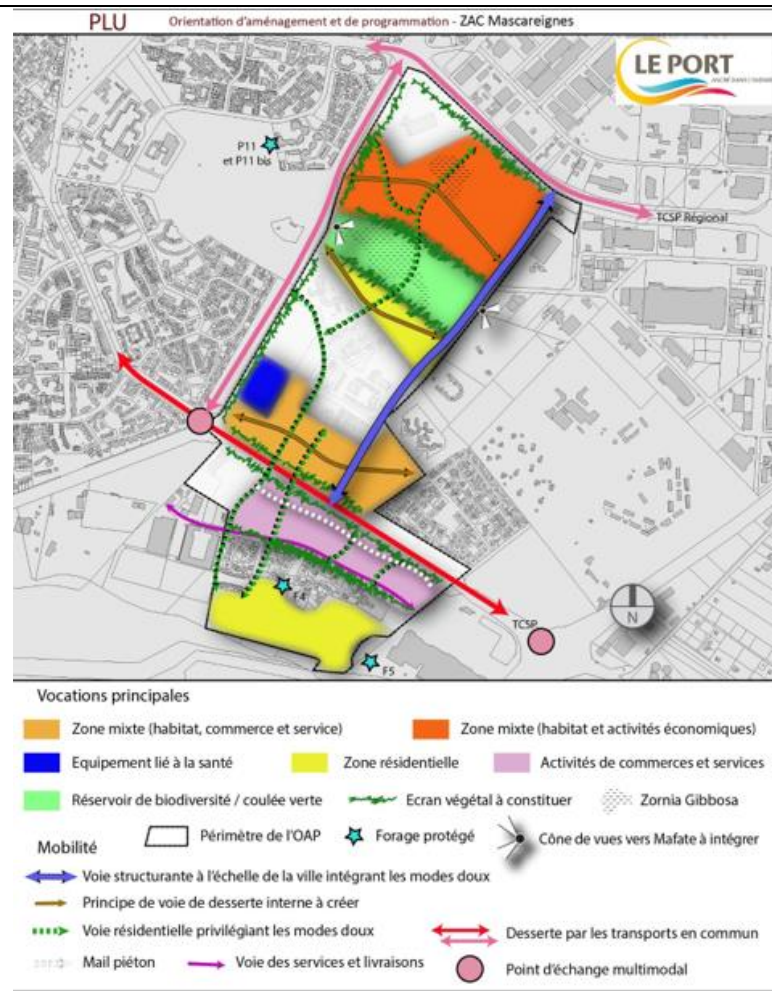
A l'intérieur des îlots et jusqu'à la porte des appartements, les chemins sont valorisés, les escaliers et coursives ventilés et éclairés naturellement. Véritables lieux de rencontre des habitants, les chemins, paliers et coursives sont des lieux agréables. Élargis, ils accueillent des salons, espaces de jeux et stockage des vélos et poussettes. Le traitement des seuils favorise l'individualisation du logement, les épaisseurs valorisent des usages différenciés.

Principes de composition urbaine et paysagère	Les nouvelles constructions devront s'inscrire harmonieusement dans le site et l'environnement bâti (forme urbaine, hauteur des constructions) en fonction de la topographie et dans le respect du règlement de chaque zone. Le stationnement résidentiel sera privilégié en sous-sol. Concernant les ambiances urbaines proposées, elles correspondent à la valeur guide proposée par le SCoT : 50 logements à l'hectare. L'aménagement de ce secteur fera l'objet d'un important traitement paysager en compatibilité avec l'OAP Fil Vert : une bande verte devra être conservée le long de la Compagnie des Indes, du boulevard Mascareignes mais aussi le long de la RN7. La « coulée verte » assurera une continuité paysagère forte avec le parc boisé. Les aménagements autour de ce réservoir de biodiversité devront proposer des espaces de vie traversés par des réseaux de cheminements et de circulations douces reliés à la ville. Les clôtures réalisées en frange de ce réservoir de biodiversité devront être végétalisées et perméables. Des respirations végétalisées devront également être développées à l'intérieur même des zones constructibles et des continuités piétonnes prévues en particulier au niveau des zones d'habitation et zones mixtes habitat/commerces/services. Les interfaces avec les zones d'activités devront être végétalisées. La végétation existante sera préservée au maximum.	Dans le but d'attirer de nouveaux ménages sur la commune de Le Port, une programmation différenciée en termes de formes urbaines et plus particulièrement de densité pour le produit logement (logements intermédiaires, équilibre entre espaces communs et individuels, réflexion sur la forme du lotissement apaisé) sera proposée. La granulométrie urbaine se traduit par : - Une densité moyenne de 50 logts/ha - Des îlots aux programmations mixtes ou particulières offrant tantôt des polarités actives, tantôt des programmes d'habitation apaisés - Le soulèvement des bâtiments et un plénum urbain oscillant pour répondre aux enjeux de l'urbanisme éolien et réduire l'effet de masse - La conservation de perspectives visuelles entre les bâtiments - L'identification individuelle du logement en développant au sein d'un même îlot ou bâtiment des typologies diversifiées - des traitements de façades différenciant et des espaces extérieurs généreux (varangue, jardin, terrasse) - Le positionnement d'espaces de rencontre et de convivialité (parvis, places, placettes, jardins, locaux communs) Dans la constitution de la rue, l'implantation des bâtiments, tantôt à l'alignement, tantôt en retrait, participera de l'attractivité du « trottoir ». Les limites entre l'espace public et l'espace privé et les pieds d'immeubles seront largement plantées : les limites sont des filtres visuels, des protections solaires, une mise à distance entre le public et l'intime. Les plantations, à l'arrivée des descentes de toitures, participeront à la gestion des eaux pluviales. Au sein des lotissements et îlots, une réflexion poussée sur la mobilité devra être réalisée dans le but de préserver les cœurs habités par l'organisation de la circulation et des stationnements des véhicules aux confins de l'îlot, au plus proche des voies publiques. ORIENTATIONS pour la conception des constructions - Limiter les vis-à-vis entre les bâtiments - Privilégier la diversification de l'habitat : duplex, maison sur le toit, maisons superposées, juxtaposées, imbriquées ... - Favoriser le traitement de façades différenciant : matériaux, couleurs, modénature ... - Privilégier le stationnement des véhicules réparti majoritairement sous-bâtiment voire en « cours paysagères ». - Favoriser le stationnement vélos par des locaux ventilés et éclairés naturellement positionnés préférentiellement sur les parcours piétons	Modification des orientations relatives à la composition urbaine et paysagère.
--	---	--	---

		Les ambitions paysagères développées sur le secteur Mascareignes doivent s'inscrire dans le prolongement de la volonté urbaine de la Ville de Le Port de la mise en place de la ville jardin à travers notamment le projet du Fil vert (cf. OAP Fil vert) La trame paysagère développée sera dense et cohérente avec la gestion des eaux pluviales. Le projet paysagé s'inscrit dans les espaces publics et les îlots pour créer un cadre de vie sain avec : - La valorisation de la zone N, espace complémentaire et en prolongement du Parc Boisé, lien au verger et à la pépinière municipale. Des aires de savanes seront valorisées, laissées brutes pour offrir des dégagements et une empreinte « historique ». Parallèlement des espaces boisés apportent une plus forte biodiversité et un confort aux espaces de loisirs, de déambulation et lisières habitées - La valorisation des tresses alluvionnaires relictuelles au Nord de la route du Cœur Saignant, support de la gestion des eaux pluviales, longées par un quai piéton traversant le quartier d'Est en Ouest. Les aménagements et bâtiments se positionnent de manière organique en suivant le dessin des tresses. - Dans l'aménagement des voies et des places, le projet de plantation conjugué à la gestion des eaux pluviales apportera confort et ombrage aux espaces tout en contribuant à la valorisation des déplacements doux - Dans les îlots, des systèmes jardinés et boisés se développent (jardins ornementaux, haies, vergers, forêts...) dans le but de favoriser le confort thermique des bâtiments et la gestion des eaux pluviales à la parcelle. - une recherche d'équilibre entre déblais et remblais sera faite. Les blocs rocheux seront réutilisés dans la constitution des systèmes de gestion des eaux pluviales et les jardins. ORIENTATIONS pour la conception des aménagements et des constructions - Privilégier l'implantation des aménagements et constructions au plus près du terrain naturel pour limiter les déblais/remblais. - Végétaliser le pied de façade sur la majorité du linéaire sur une largeur confortable. A défaut, pergolas végétalisées, jardinières, et grimpantes pourront être mise en place. - Prévoir le raccordement des gouttières sur les espaces plantés et ouvrages aériens. Aucun raccordement direct ne se fera sur l'espace public mais uniquement en surverse des ouvrages aériens et plantés. - Privilégier la végétalisation des dalles supérieures de sous-sol et les toitures terrasses.	
--	--	---	--

Echéancier	Néant	<u>Le calendrier prévisionnel de réalisation</u> L'échéancier prévisionnel du projet sera le suivant : COURT TERME - Prolongement de l'avenue Simon Pernic vers le Nord - Préfiguration des aménagements de la zone naturelle et reforestation Réalisation de la cité artisanale secteur 1 - Réalisation d'un premier lotissement sur le secteur 2 Construction des premiers îlots d'habitations et d'îlots commerciaux et de services secteurs 3 & 4 MOYEN TERME - Prolongement de l'avenue Simon Pernic vers le Sud - Aménagements de la zone naturelle - Construction de la polarité culturelle/ESS/Loisirs du secteur 1 - Réalisation du second lotissement sur le secteur 2 - Réalisation de l'ensemble des îlots d'habitations, de commerces et services secteurs 3 & 4 - Aménagement des voies et chemins du secteur 3 - Réaménagement de la route du Cœur Saignant et ses abords LONG TERME - Finalisation des aménagements de la zone naturelle - Construction des îlots d'habitation du secteur 1	Mise en place d'un échéancier programmatique au sein de l'OAP Mascareignes
------------	-------	---	---

Schéma OAP



Modification du schéma de l'OAP Mascareignes suite au rendu des études du secteur.

EVOLUTION DES OAP – CREATION D'UNE OAP NPNRU ARISTE BOLON SIDR HAUTE

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Tous	Néant	PLU Orientation d'aménagement et de programmation – NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute  4 Orientation d'aménagement et de programmation – Echelle : graphique Périmètre de l'OAP ● Parcs et places publiques Pôle équipements Forme urbaine écologique Espaces verts structurants Zone résidentielle Zone mixte habitat, commerce et service — Axe de ville planté intégrant les modes doux et les transports en commun — Axe interquartier planté accueillant les modes doux — Dessertes résidentielles principales à réaménager — Création de voie en connexion aux voies existantes ... Venelles paysagères accueillant les modes doux	Création d'une OAP faisant suite aux recommandations des études sur le secteur.

EVOLUTION DES OAP – MODIFICATION DE L'OAP KARTYE MAIRIE

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Schéma	PLU Orientation d'aménagement et de programmation - Quartier Mairie Vocations - Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services...) - Esplanade / promenade / espace public planté Mobilité - Circulation piétonne et cycle - Desserte par les transports en commun - Principe de promenade vers le littoral Nord Patrimoine - Cône de vues vers la façade maritime à intégrer (connection balcon portuaire au square Pierre Semard) - Percée visuelle à conserver - Arbre remarquable à préserver	PLU Orientation d'aménagement et de programmation - Quartier Mairie Vocations - Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services...) - Esplanade / promenade / espace public planté Mobilité - Circulation piétonne et cycle - Desserte par les transports en commun - Principe de promenade vers le littoral Nord Patrimoine - Cône de vues vers la façade maritime à intégrer (connection balcon portuaire au square Pierre Semard) - Percée visuelle à conserver - Arbre remarquable à préserver	Suppression de la percée visuelle sur les installations de la Marine, prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur et des FAZSOI

EVOLUTION DES OAP – MODIFICATION DE L'OAP ZAP

Modification apportée		Justification
Avant	Après	
PLU Orientation d'aménagement et de programmation - Zone arrière portuaire LE PORT ANCRÉ DANS L'AVENIR Activités logistiques, industrielles et tertiaires Activités portuaires Ecran végétal à constituer Arbre identitaire à planter Desserte par les transports en commun Principe de sentier littoral Périmètre de l'OAP Percée visuelle à conserver Principe de voie de liaison à créer Cône de vues à préserver (Belvédère à aménager)	PLU Orientation d'aménagement et de programmation - Zone arrière portuaire LE PORT ANCRÉ DANS L'AVENIR Activités logistiques, industrielles et tertiaires Activités portuaires Ecran végétal à constituer Arbre identitaire à planter Desserte par les transports en commun Principe de sentier littoral Périmètre de l'OAP Percée visuelle à conserver Principe de voie de liaison à créer Cône de vues à préserver (Belvédère à aménager) Extension cimetière	Prise en compte de l'avis du GPMDLR, ajout du périmètre pour l'extension du cimetière de La Possession.

D. LES MODIFICATIONS DES ANNEXES

EVOLUTION DES ANNEXES – AJOUT DE PERIMETRES			
Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Section III Périmètres particuliers	Néant	10. Zones où les clôtures sont soumises à déclaration préalable L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme et à la délibération n°2008-104 du conseil municipal en date du 19/06/2008 soumettant les clôtures au régime des déclarations préalables. Conformément à l'article R151-52 16° le périmètre à l'intérieur duquel les clôtures sont soumises à déclaration préalable est le suivant : 	Conformément à l'évolution récente du Code de l'urbanisme, ajout du périmètre où sont soumises à déclaration préalable les clôtures

11. Zones où le permis de démolir a été institué

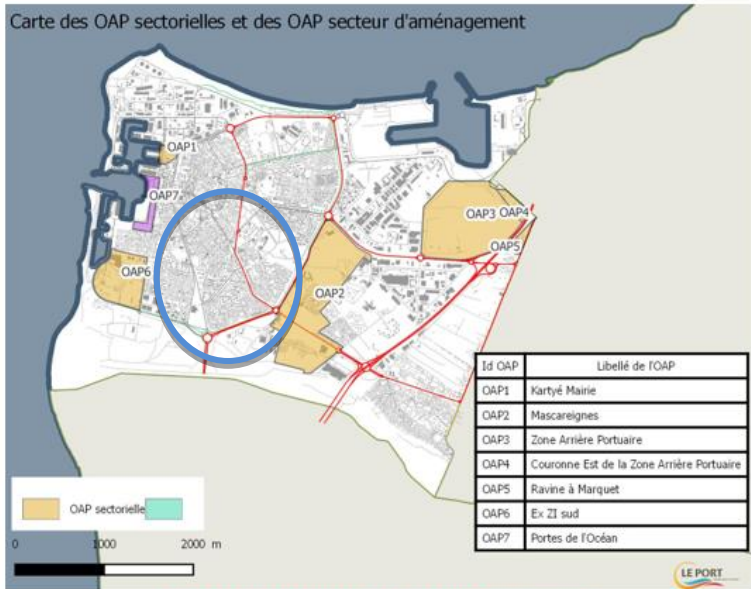
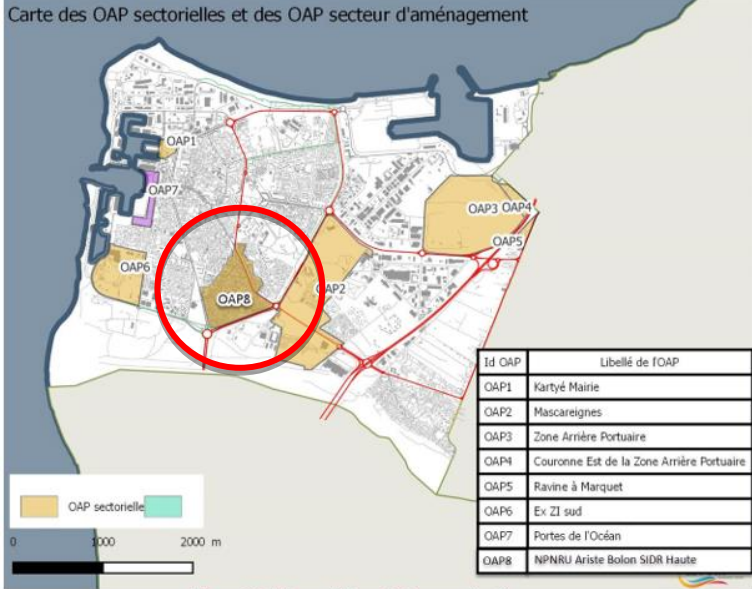
Le territoire communal dans sa totalité est soumis au permis de démolir à l'exception des constructions comprises dans les zones de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) conformément à la délibération n°2012-051 du conseil municipal en date du 26/04/2012. Les constructions repérées, au plan de zonage comme « édifice d'intérêt architectural » sont à fortiori soumises à permis de démolir en application des articles L. 451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R151-52 18° le périmètre à l'intérieur duquel les clôtures sont soumises à déclaration préalable est le suivant :



Pour rappel, les périmètres de RHI sont reportés sur la planche graphique pièce 6.2 plans des périmètres particuliers carte 3.2 ZAC et RHI.

E. LES MODIFICATIONS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

EVOLUTION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE – AJOUT DES NOUVEAUX SCHEMAS D'OAP

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
2. Les orientations d'Aménagement et de Programmation	Carte des OAP sectorielles et des OAP secteur d'aménagement  Figure 41 : OAP sectorielles et OAP secteur d'aménagement	Carte des OAP sectorielles et des OAP secteur d'aménagement  Figure 41 : OAP sectorielles et OAP secteur d'aménagement	Modification de la carte des OAP sectorielles et des OAP d'aménagement, ajout de l'OAP NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute

2.1.1 OAP Kartyé Mairie

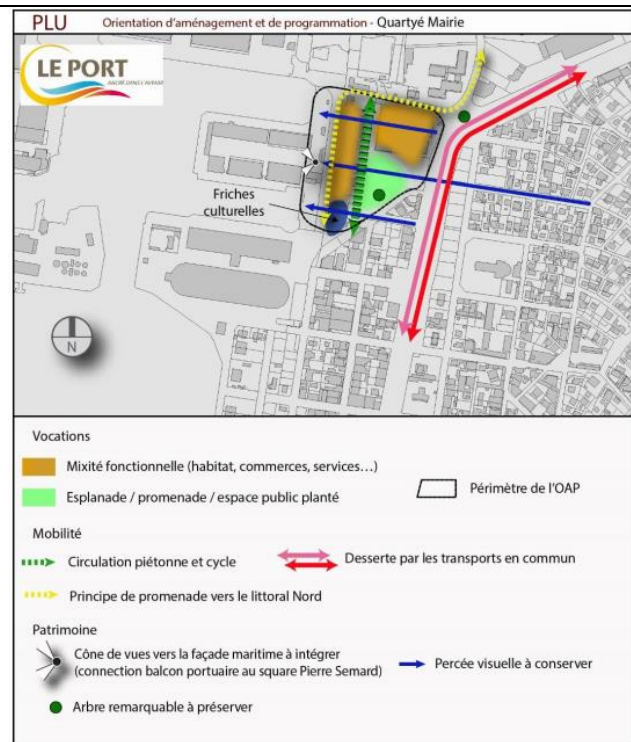


Figure 42 : OAP Kartyé Mairie

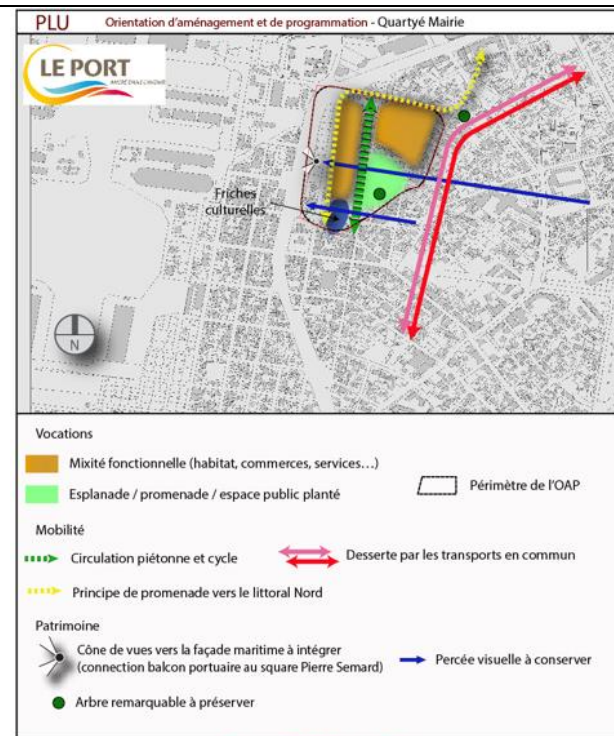
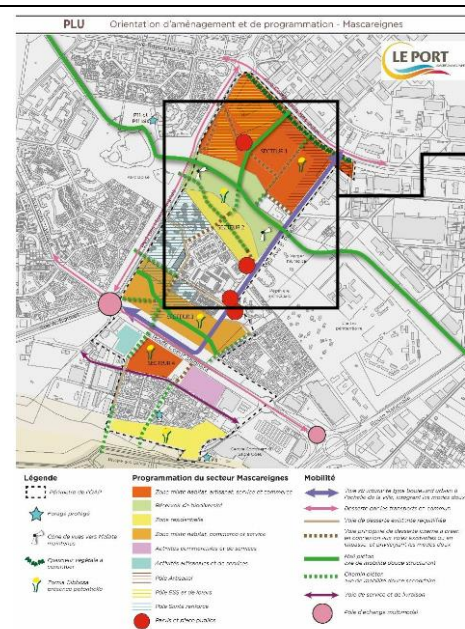
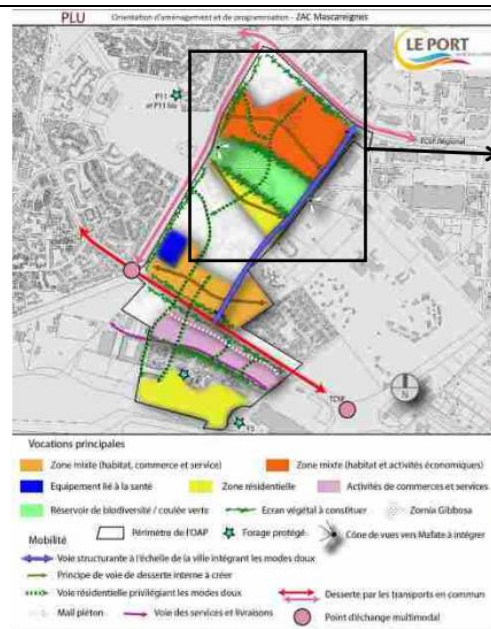


Figure 42 : OAP Kartyé Mairie

Modification du schéma d'OAP après enquête publique et avis PPA

2.1.2. OAP Mascareignes



Modification du schéma de l'OAP Mascareignes

2.1.3 OAP ZAP



Figure 45 : Orientation d'Aménagement et de Programmation - Zone arrière portuaire

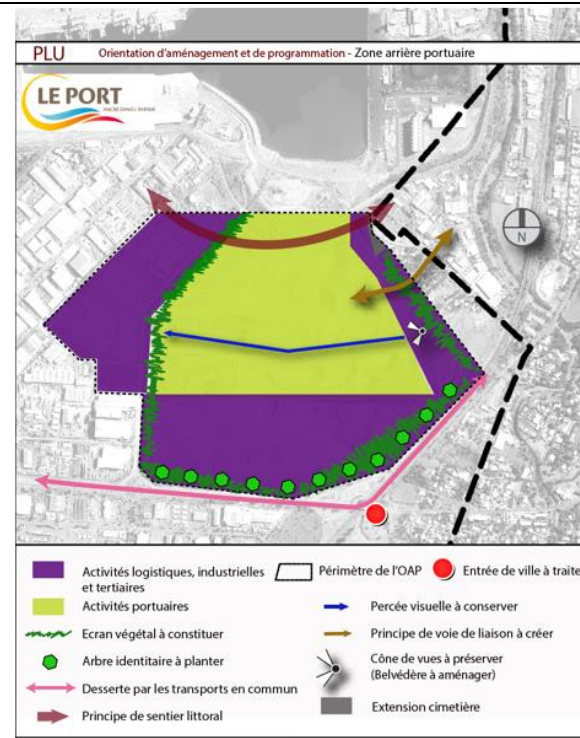
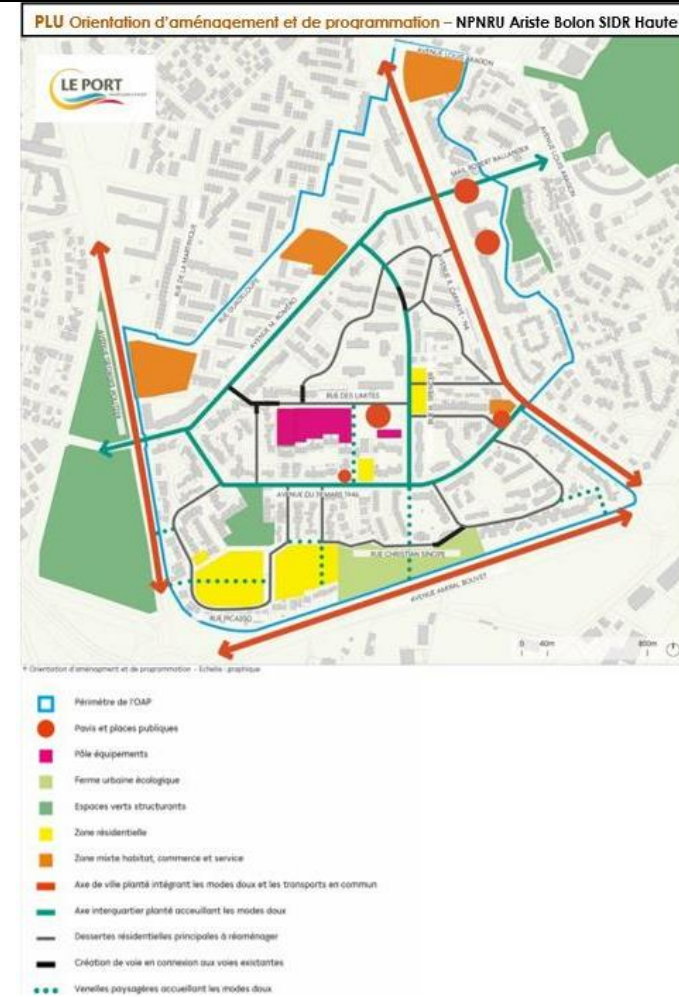


Figure 45 : Orientation d'Aménagement et de Programmation - Zone arrière portuaire

Modification du schéma d'OAP après enquête publique et avis PPA

2.1.7. OAP NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute	Néant	2.1.7.OAP NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute Situé au Sud de la commune, à proximité de la Rivière des Galets, et des axes majeurs d'entrée du centre-ville (avenues Politzer, Rico Carpaye et Amiral Bouvet), le quartier Ariste Bolon SIDR Haute élargi s'étend sur 50 hectares et comprend environ 2044 logements. Le site de forme trapézoïdale est défini : - Au nord, par la rive Nord de l'avenue Roméro au profil aride, sans plantation ; - Au sud, par l'avenue de l'Amiral Bouvet le séparant des espaces naturels de la Rivière de Galets et un secteur occupé par des activités industrielles face à laquelle le quartier se retourne/se protège aujourd'hui ; - A l'ouest, par l'avenue Politzer - A l'est, par la rive est de l'avenue Rico-Carpaye. Ces deux dernières avenues constituent des entrées de ville et l'armature de la trame verte portoise avec des alignements. Bien que bordé d'axes majeurs, le quartier est aujourd'hui relativement introverti par l'absence de continuité ou de visibilité de la trame viaire. Seule l'avenue du 19 Mars 1946 constitue un axe traversant, irriguant le cœur de quartier mais dont l'accroche aux avenues « extérieures » est peu perceptible. Il comporte en son centre une vaste friche issue de la démolition de 3 ensembles de logements dans le cadre de l'ANRU offrant la possibilité de constituer un cœur qualifié, équipé dont le quartier fait aujourd'hui défaut. Au sein de périmètre, quatre sous-secteurs font aujourd'hui l'objet de convention avec l'ANRU : - 1 le secteur Roméro (4,3 Ha), - 2 le cœur de quartier (6,25ha), - 3 l'ilot test (3,4Ha) - 4 le square Emile Zola	Ajout de la nouvelle OAP NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute
---	--------------	--	---



2.2 OAP Portes de l'Océan

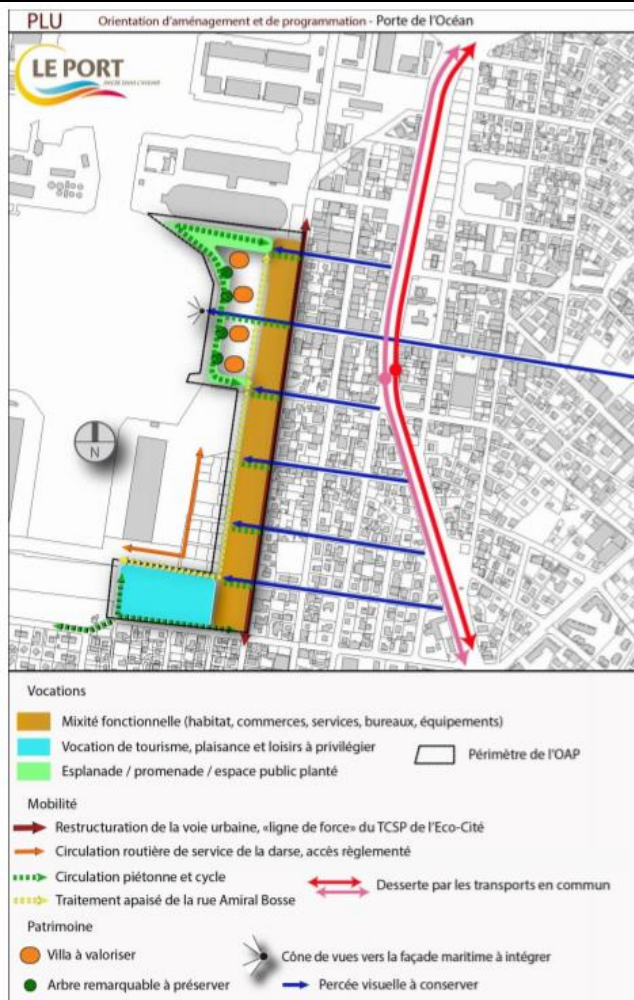


Figure 48 : OAP Portes de l'Océan

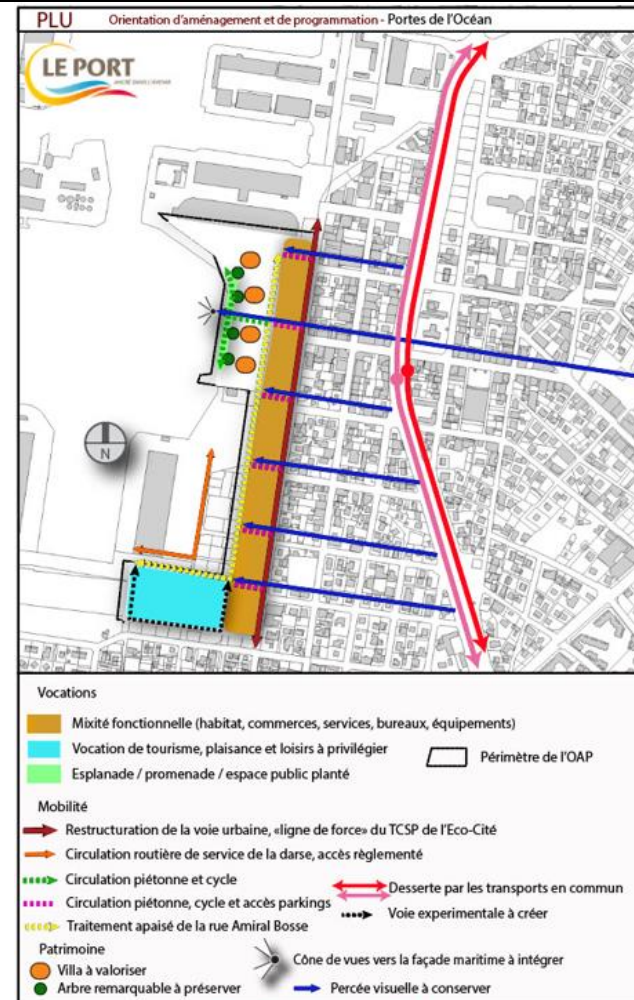
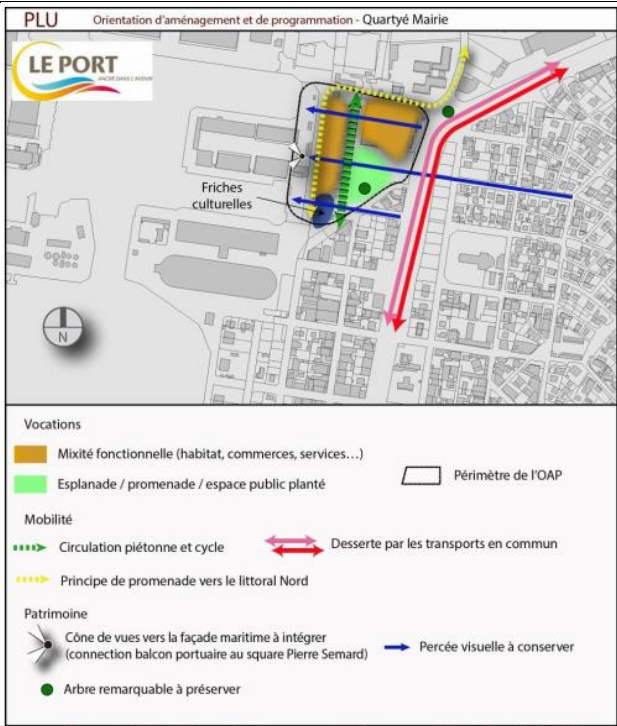
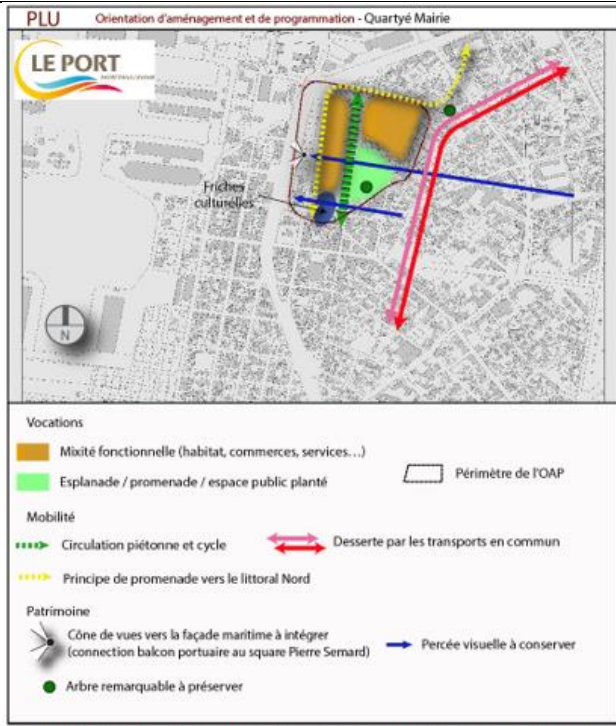


Figure 49 : OAP Portes de l'Océan

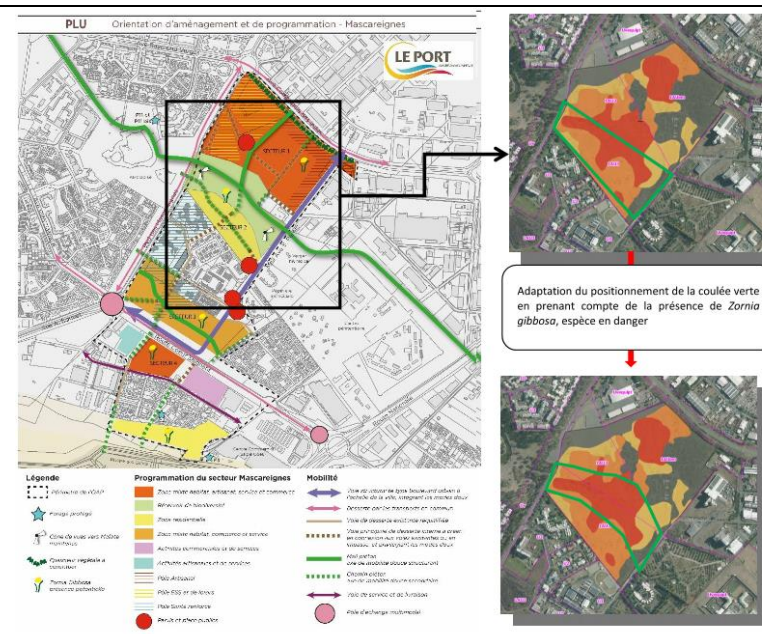
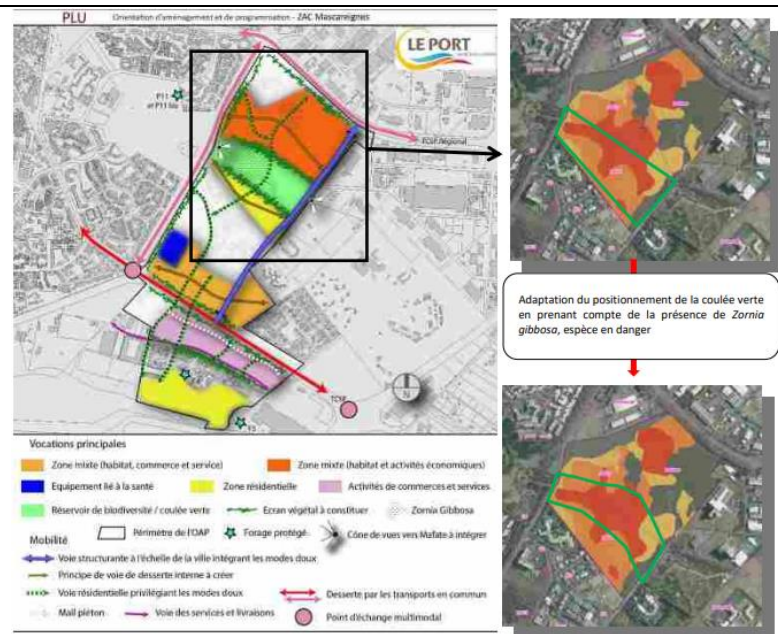
Modification du schéma d'OAP après enquête publique et avis PPA

F. LES MODIFICATIONS DU RESUME NON TECHNIQUE

RESUME NON TECHNIQUE – AJOUT DES NOUVEAUX SCHEMAS D'OAP

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
2.1 OAP Kartyé Mairie	 Figure 3 : Orientation d'Aménagement de Programmation - Quartier Mairie	 Figure 3 : Orientation d'Aménagement de Programmation - Quartier Mairie	Modification du schéma d'OAP après enquête publique et avis PPA

2.2 OAP Mascareignes



Modification
du schéma
de l'OAP
Mascareignes

2.3 OAP ZAP

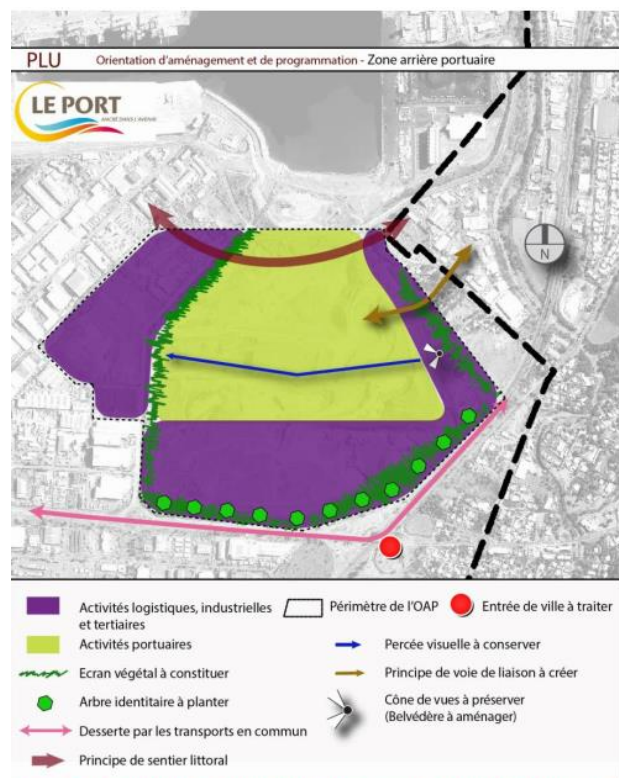


Figure 5 : Orientation d'Aménagement et de Programmation - Zone arrière portuaire



Figure 5 : Orientation d'Aménagement et de Programmation - Zone arrière portuaire

Modification
du schéma
d'OAP après
enquête
publique et
avis PPA

2.6 OAP Portes de l'Océan

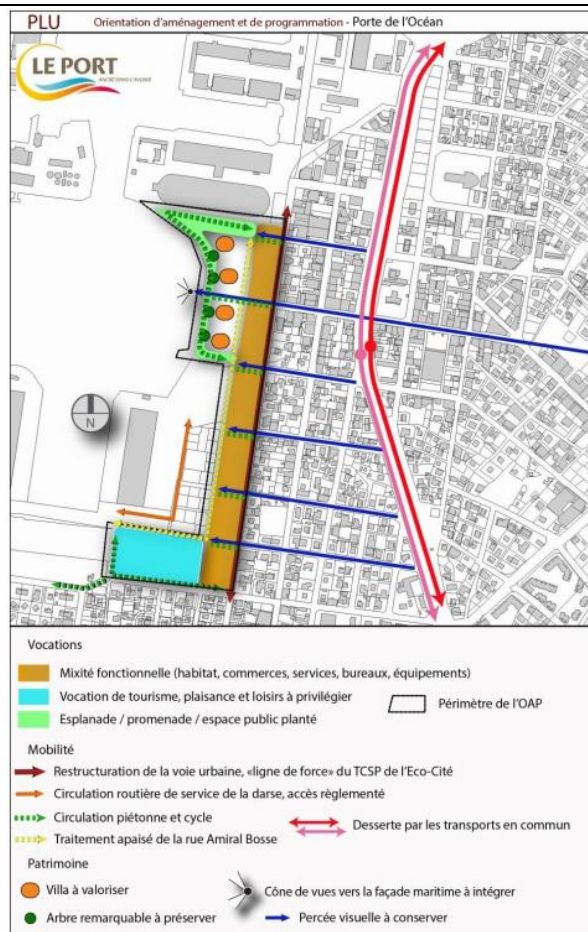


Figure 8 : OAP Porte de l'Océan

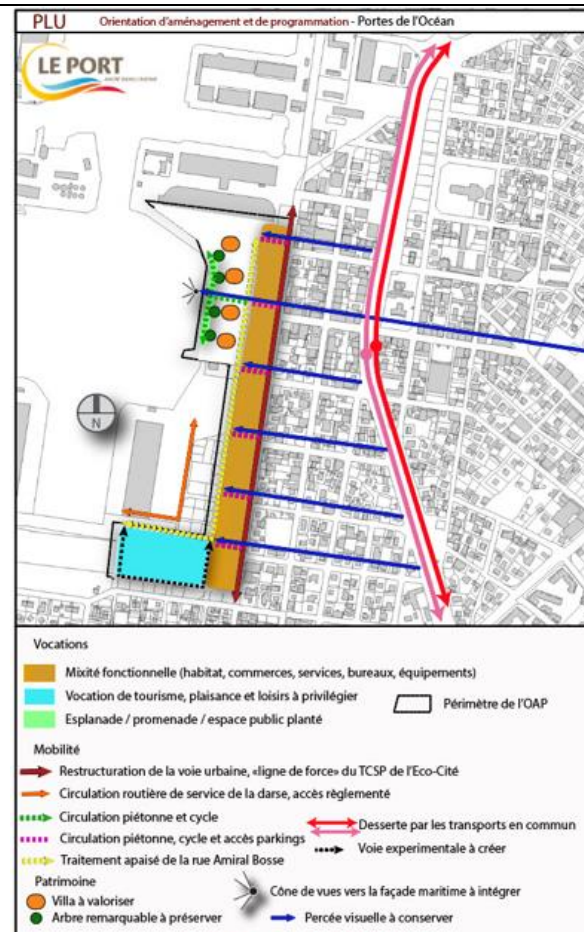


Figure 8 : OAP Portes de l'Océan

Modification
du schéma
d'OAP après
enquête
publique et
avis PPA

2.9 OAP NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute	Néant	2.9 OAP NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute Situé au Sud de la commune, à proximité de la Rivière des Galets, et des axes majeurs d'entrée du centre-ville (avenues Politzer, Rico Carpaye et Amiral Bouvet), le quartier Ariste Bolon SIDR Haute élargi s'étend sur 50 hectares et comprend environ 2044 logements. Le site de forme trapézoïdale est défini : - Au nord, par la rive Nord de l'avenue Roméro au profil aride, sans plantation ; - Au sud, par l'avenue de l'Amiral Bouvet le séparant des espaces naturels de la Rivière de Galets et un secteur occupé par des activités industrielles face à laquelle le quartier se retourne/se protège aujourd'hui ; - A l'ouest, par l'avenue Politzer - A l'est, par la rive est de l'avenue Rico-Carpaye. Ces deux dernières avenues constituent des entrées de ville et l'armature de la trame verte portoise avec des alignements. Bien que bordé d'axes majeurs, le quartier est aujourd'hui relativement introverti par l'absence de continuité ou de visibilité de la trame viaire. Seule l'avenue du 19 Mars 1946 constitue un axe traversant, irriguant le cœur de quartier mais dont l'accroche aux avenues « extérieures » est peu perceptible. Il comporte en son centre une vaste friche issue de la démolition de 3 ensembles de logements dans le cadre de l'ANRU offrant la possibilité de constituer un cœur qualifié, équipé dont le quartier fait aujourd'hui défaut. Au sein de périmètre, quatre sous-secteurs font aujourd'hui l'objet de convention avec l'ANRU : - 1 le secteur Roméro (4,3 Ha), - 2 le cœur de quartier (6,25ha), - 3 l'îlot test (3,4Ha) - 4 le square Emile Zola	Ajout de la nouvelle OAP NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute
--	--------------	--	---

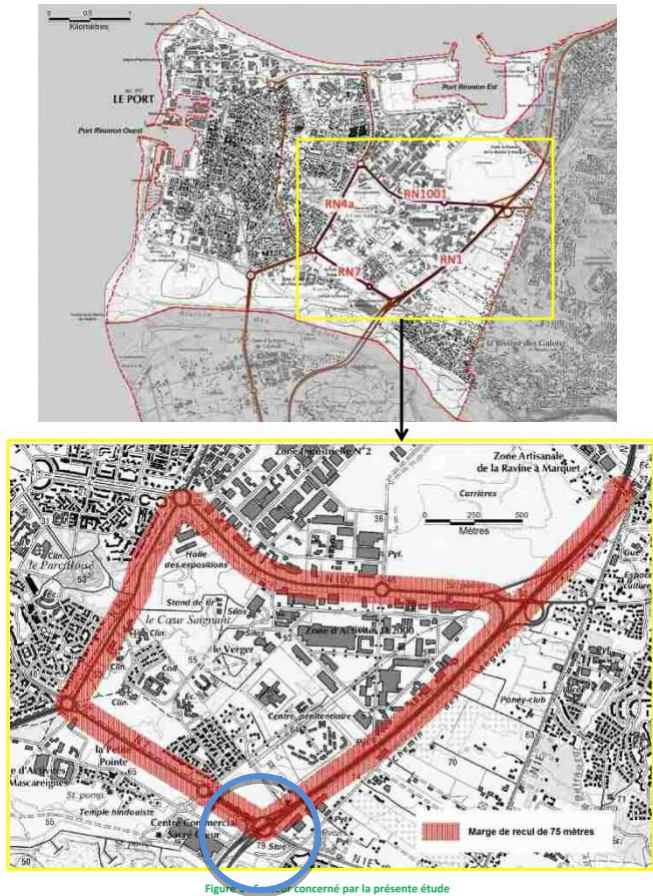
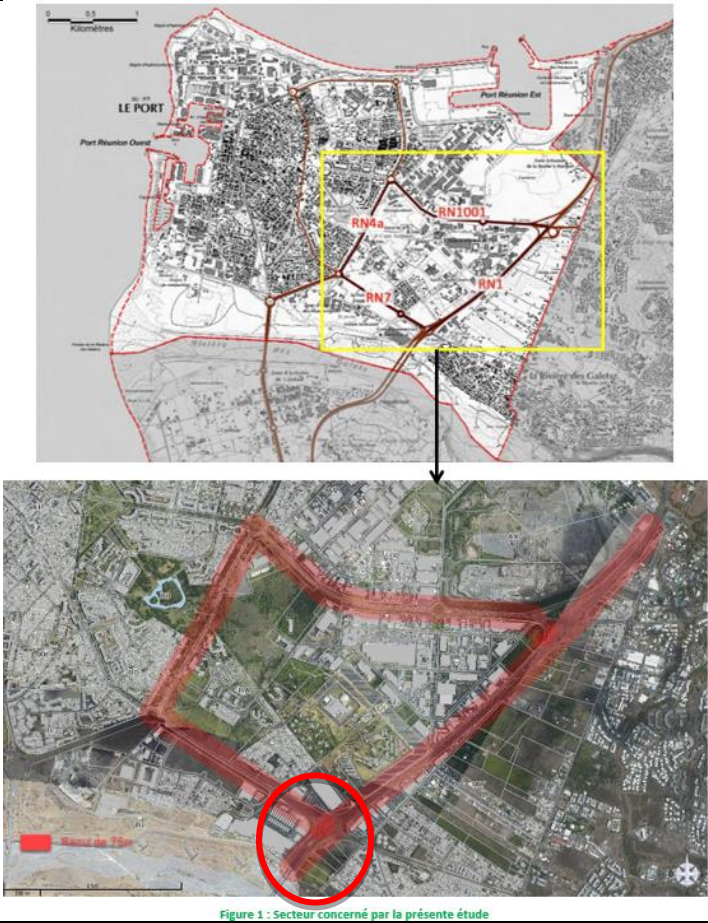
PLU Orientation d'aménagement et de programmation – NPNRU Ariste Bolon SDR Haute

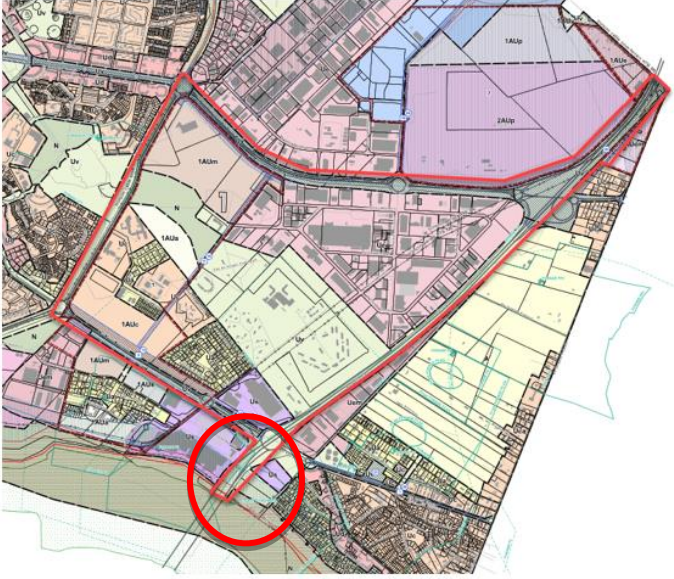


Figure 48 : OAP NPNRU Ariste Bolon SDR Haute

G. LES MODIFICATIONS DE L'ETUDE RELATIVE A LA DEROGATION LOI BARNIER

DEROGATION LOI BARNIER – ELARGISSEMENT DU PERIMETRE

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
2. application à la commune du Port et identification des secteurs faisant l'objet de l'étude Figure 1	 Figure 1 : Secteur concerné par la présente étude	 Figure 1 : Secteur concerné par la présente étude	Elargissement du périmètre d'étude

B- 1. Présentation du périmètre d'étude et de son contexte	 Figure 2 : Périmètre d'étude retenu	 Figure 2 : Périmètre d'étude retenu	Elargissement + du périmètre d'étude
B- 1. Présentation du périmètre d'étude et de son contexte	 Figure 3 : Zonages du PLU au niveau du secteur d'étude	 Figure 3 : Zonages du PLU au niveau du secteur d'étude	Elargissement + du périmètre d'étude

2.1.2 Visibilité du périmètre d'études depuis les voiries

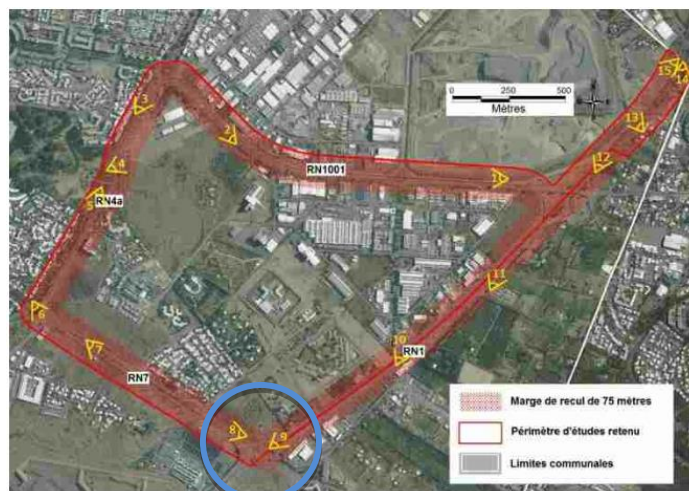


Figure 4 : Localisation des prises de vue de notre périmètre d'étude depuis les 4 voiries



Figure 4 : Localisation des prises de vue de notre périmètre d'étude depuis les 4 voiries

Elargissement
t du
périmètre
d'étude et
prises de
vues

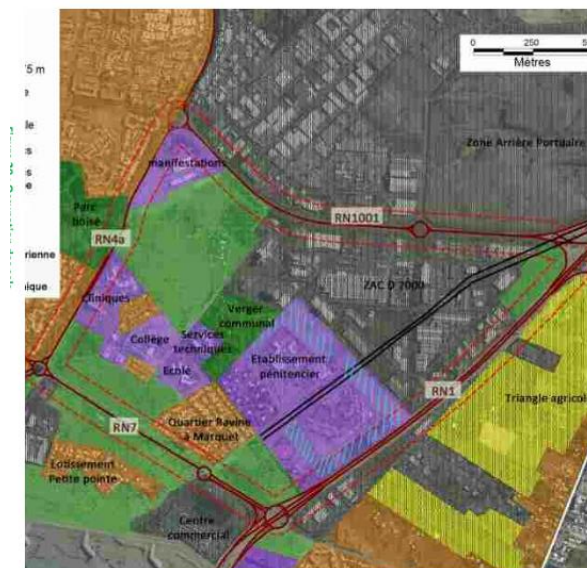
2.1.2.4 Perceptions depuis la RN1	2.1.2.4. Perceptions depuis la RN1 Au droit de notre périmètre d'étude, deux zones sont à distinguer : - La portion de la RN1 comprise entre l'échangeur du Sacré Cœur et l'échangeur RN1/RN1001 pour laquelle la façade Ouest se caractérise par un linéaire entièrement aménagé à l'exception de deux parcelles situées à chaque extrémité du linéaire (l'une au niveau de l'échangeur du Sacré Cœur et l'autre au niveau de l'échangeur RN1/RN1001) cf prise de vue 11. Une large partie de la façade Ouest de la RN1 est occupée par le centre pénitencier du Port et ses aménagements/équipements annexes. Du fait de la présence d'une haie végétalisée (bougainvilliers) ainsi que de murs surmontés de barbelés, les bâtiments du centre pénitencier restent pratiquement invisibles depuis la RN1 (cf prise de vue 9). Le linéaire restant de la façade Ouest est occupé par des bâtiments industriels de la ZAC D 2000. Ces constructions se situent en moyenne à 35 mètres de l'axe de la RN1 : du fait de l'absence de haies végétales et de la grande hauteur de certains bâtiments (SOLAR Réunion et GUINET TRANSIT par exemple), ces constructions sont très visibles depuis la RN1 (cf prises de vue 10 et 11). - Il en va de même de la portion urbanisée de la façade Est de la RN1 qui accueille essentiellement des concessionnaires automobiles, dont les bâtiments et parkings sont très visibles depuis la voirie. Aux bâtiments commerciaux et industriels succèdent des parcelles agricoles. Ces parcelles sont séparées de la RN1 par un bas-côté végétalisé et par un chemin non revêtu (chemin des Anglais). - La portion de la RN1 comprise entre l'échangeur RN1/RN1001 et la limite communale du Port avec la Possession - La façade Est est occupée par une zone urbanisée au tissu lâche (urbanisation non continue), puis par une zone à urbaniser à vocation économique dont près de la moitié est actuellement occupée par des friches végétalisées. - La façade Ouest est occupée sur une large part de son linéaire par la zone arrière portuaire, actuellement majoritairement exploitée en carrières de matériaux alluvionnaires, une autre partie étant dédiée à la fabrication d'éléments destinées au chantier de la Nouvelle Route du Littoral. Une zone à urbaniser à vocation économique lui succède sur un linéaire d'environ 150 mètres, en bordure de la limite communale avec la Possession. - L'ensemble n'est pas ou peu visible depuis la RN1 puisque dissimulé à l'arrière d'un talus enherbé et d'une bande végétale « spontanée », comme l'illustrent les prises de vue 12 à 15.	2.1.2.4. Perceptions depuis la RN1 Au droit de notre périmètre d'étude, deux zones sont à distinguer : - La portion de la RN1 comprise entre l'échangeur du Sacré Cœur et l'échangeur RN1/RN1001 pour laquelle la façade Ouest se caractérise par un linéaire entièrement aménagé à l'exception de deux parcelles situées à chaque extrémité du linéaire (l'une au niveau de l'échangeur du Sacré Cœur et l'autre au niveau de l'échangeur RN1/RN1001) cf prise de vue 11. Une large partie de la façade Ouest de la RN1 est occupée par le centre pénitencier du Port, les grandes surfaces commerciales et ses aménagements/équipements annexes. Du fait de la présence d'une haie végétalisée (bougainvilliers) ainsi que de murs surmontés de barbelés, les bâtiments du centre pénitencier restent pratiquement invisibles depuis la RN1 (cf prise de vue 11), les centres commerciaux sont plus marquants (cf prise de vue 9). Le linéaire restant de la façade Ouest est occupé par des bâtiments industriels de la ZAC D 2000. Ces constructions se situent en moyenne à 35 mètres de l'axe de la RN1 : du fait de l'absence de haies végétales et de la grande hauteur de certains bâtiments (SOLAR Réunion et GUINET TRANSIT par exemple), ces constructions sont très visibles depuis la RN1 (cf prises de vue 12 et 13). - Il en va de même de la portion urbanisée de la façade Est de la RN1 qui accueille essentiellement des concessionnaires automobiles, dont les bâtiments et parkings sont très visibles depuis la voirie. Aux bâtiments commerciaux et industriels succèdent des parcelles agricoles. Ces parcelles sont séparées de la RN1 par un bas-côté végétalisé et par un chemin non revêtu (chemin des Anglais). - La portion de la RN1 comprise entre l'échangeur RN1/RN1001 et la limite communale du Port avec la Possession La façade Est est occupée en partie par un terrain libre de construction qui surplombe la RN1. Ce terrain accueille le marché forain de la Rivière des Galets, des parkings et espaces libres sans intérêt écologique particulier à proximité du stade Nelson Mandela. - La façade Est est occupée également par une zone urbanisée au tissu lâche (urbanisation non continue), puis par une zone à urbaniser à vocation économique dont près de la moitié est actuellement occupée par des friches végétalisées. - La façade Ouest est occupée sur une large part de son linéaire par la zone arrière portuaire, actuellement majoritairement exploitée en carrières de matériaux alluvionnaires, une autre partie étant dédiée à la fabrication d'éléments destinées au chantier de la Nouvelle Route du Littoral. Une zone à urbaniser à vocation économique lui succède sur un linéaire d'environ 150 mètres, en bordure de la limite communale avec la Possession.	Analyse de la perception depuis la RN1 dans le secteur faisant l'objet de l'élargissement du périmètre de dérogation
--	--	--	---

2.1.2.4 Perceptions depuis la RN1	Néant	 Figure 13 : Prise de vue 9, perception depuis la RN1	Ajout de deux prises de vues dans le cadre de l'élargisseme nt du périmètre de dérogation
--	--------------	--	--



Figure 14 : Prise de vue 10, perception depuis la RN1

2.2.1 Analyse de l'occupation des sols et formes urbaines



2.2.1. Analyse de l'occupation des sols et des formes urbaines

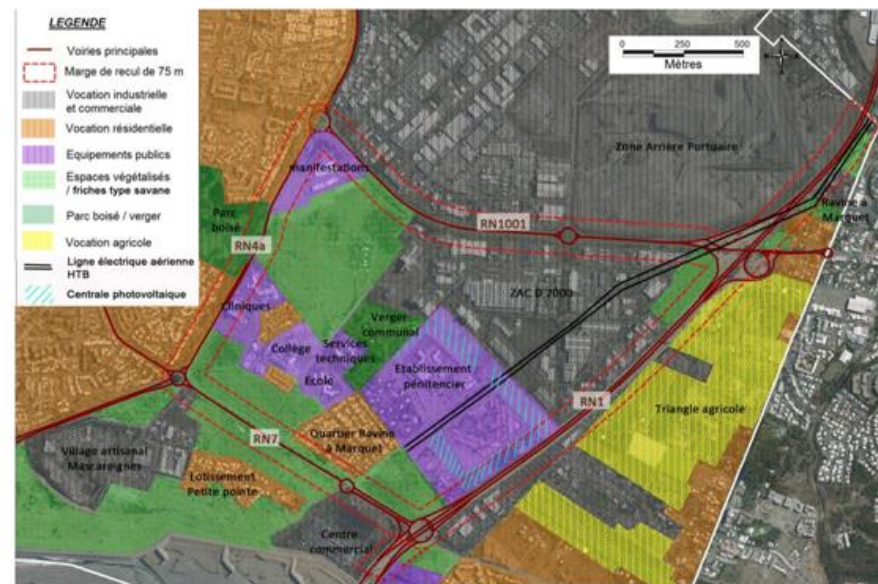


Figure 20 : Occupation des sols

Elargissement
t du
périmètre
d'étude

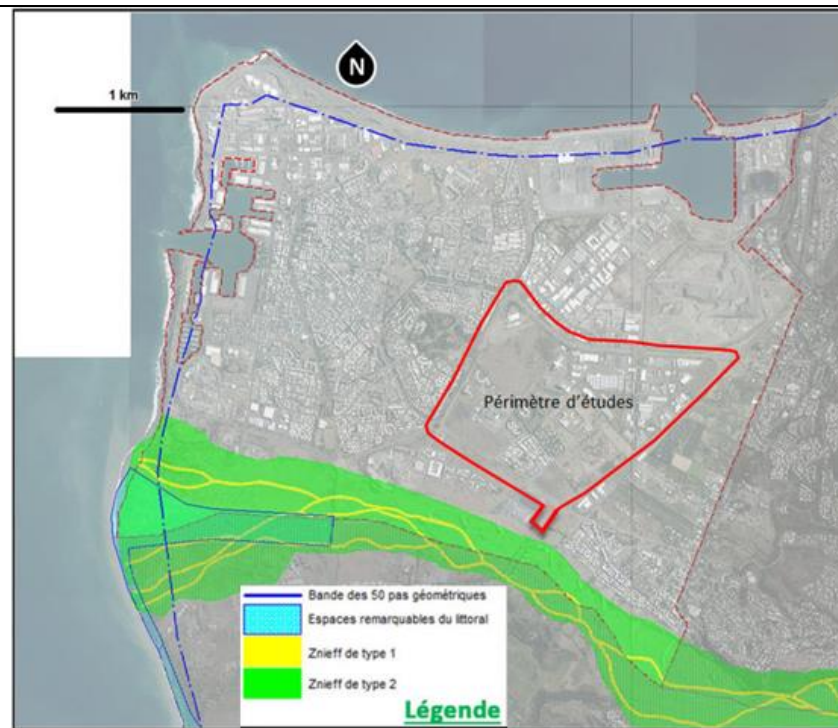
2.2.3.2 Eléments remarquables d'un point de vue écologique



Source fond de carte : IGN Scan 25 © - BD Ortho2011©
Source données cartographiques : DEAL ©

Réalisation : Cyathea © - 2014

Figure 27 : Localisation des espaces naturels protégés de la commune



Source fond de carte : IGN Scan 25 © - BD Ortho2011©
Source données cartographiques : DEAL ©

Réalisation : Cyathea © - 2014

Figure 27 : Localisation des espaces naturels protégés de la commune

Elargissement
t du
périmètre
d'étude

2.2.3.2 Eléments remarquables d'un point de vue écologique

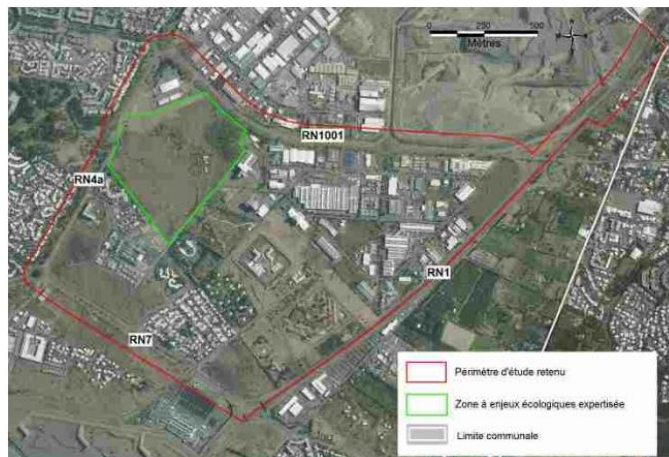


Figure 28 : Zone à enjeux écologiques présente au niveau du périmètre d'étude

Elargissement du périmètre d'étude

2.2.4.1 accessibilité et sécurité

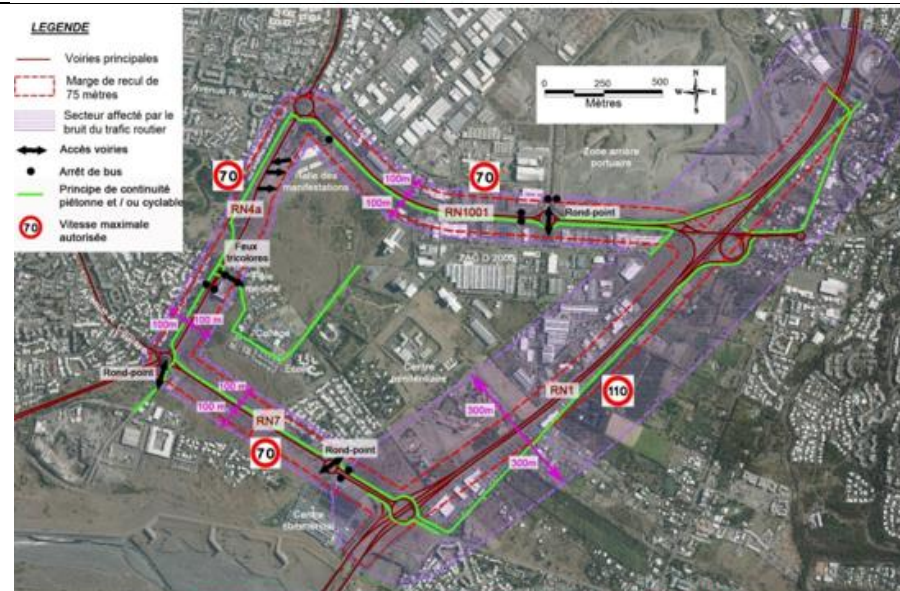
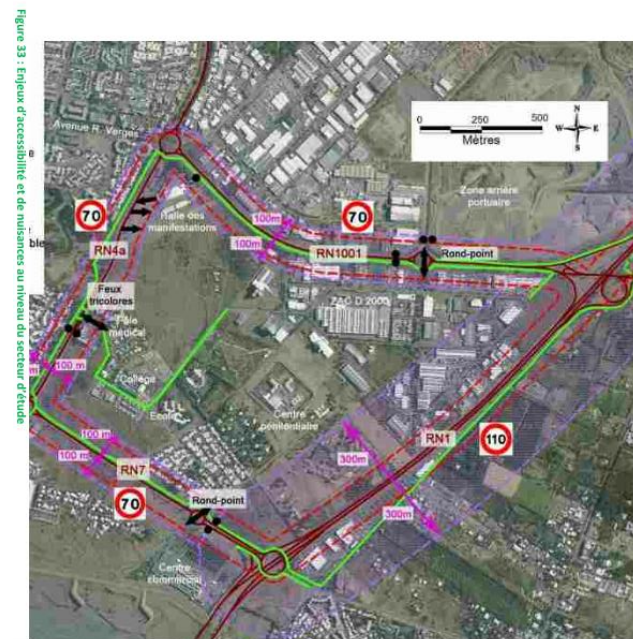


Figure 33 : Enjeux d'accessibilité et de nuisances au niveau du secteur d'étude

Elargissement du périmètre d'étude

2.1

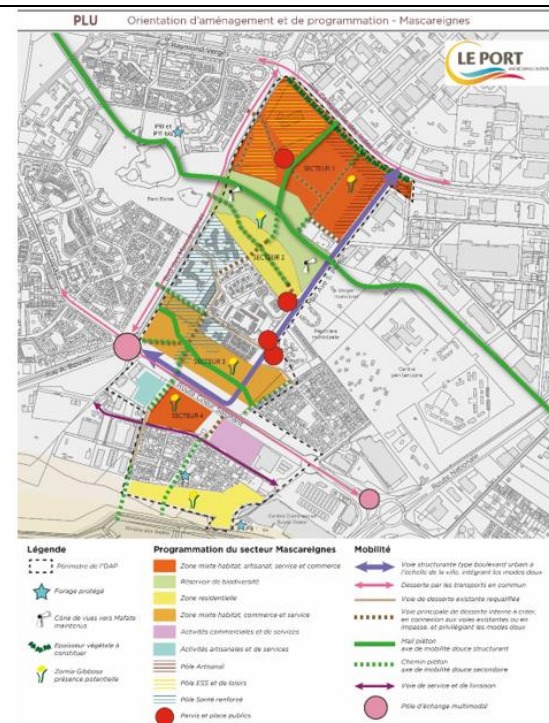
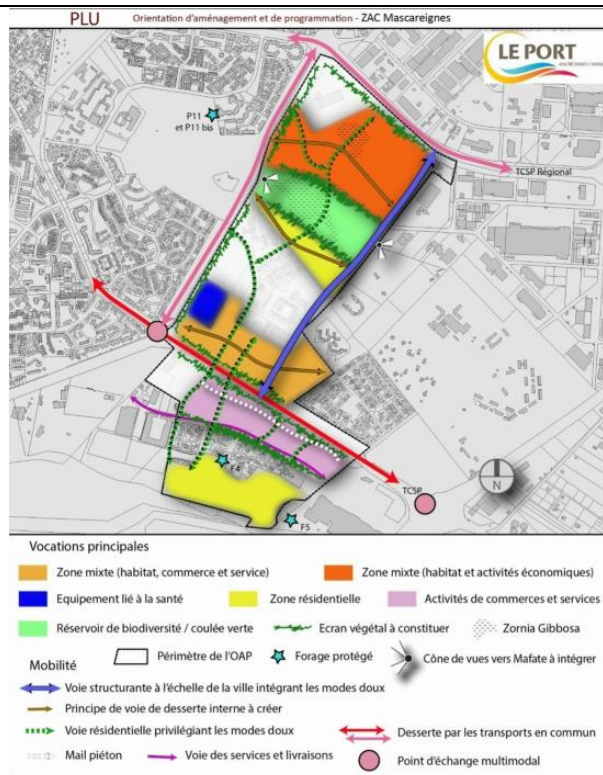
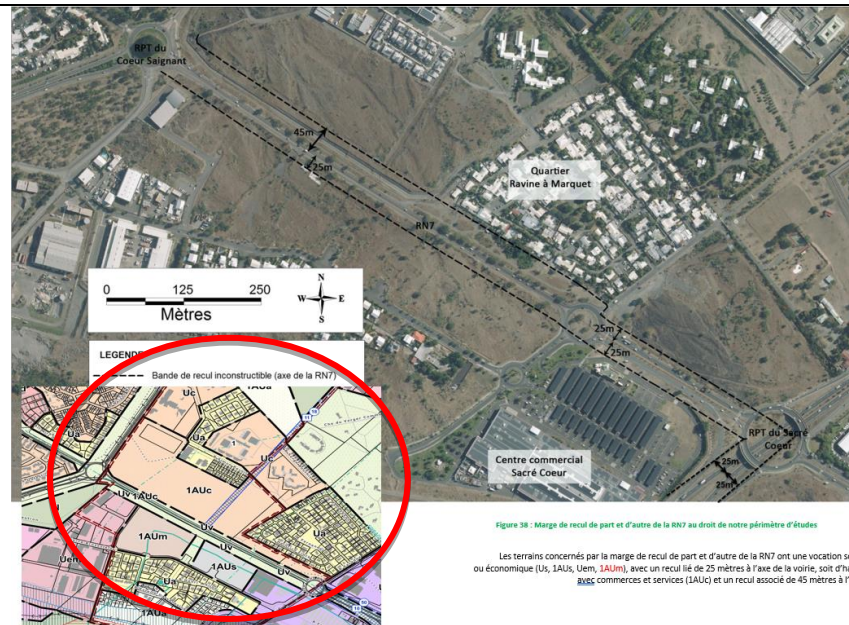
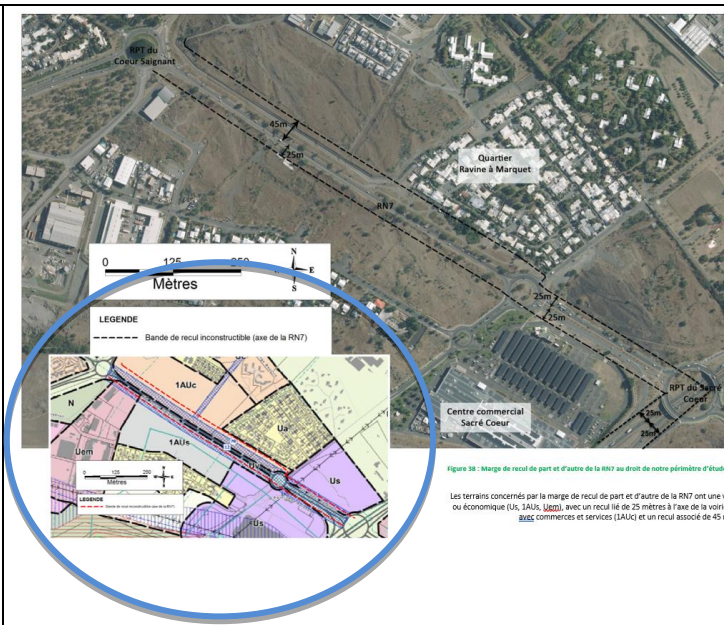


Figure 38 : Nouvelles voiries internes prévues dans le cadre de l'OAP ZAC Mascareignes

Modification
du schéma
de l'OAP
Mascareignes



2 présentation du parti d'aménagement



Modification
du zonage
dans la ZAC
Mascareignes

2.2.2 Proximité de forages d'alimentation en eau potable	Figure 43 : Localisation des forages AEP et périmètres associés dans le secteur d'études	Figure 43 : Localisation des forages AEP et périmètres associés dans le secteur d'études	Elargissement du périmètre d'étude
2.3 Prise en compte de la qualité architecturale et urbaine	2.3. Prise en compte de la qualité architecturale et urbaine L'étude d'aménagement et de structuration d'entrée de ville ZAC des Mascareignes » réalisée par le groupement m. a studio / Hélios Paysages / I.S.R. / AID Observatoire / SIDR en 2009 a permis de proposer de grands axes d'aménagement qui seront appliqués dans le cadre du projet urbain. Ces principes sont notamment les suivants. - Continuités piétonnes prévues en particulier au niveau des zones d'habitation et zones mixtes habitat/commerces/services	2.3. Prise en compte de la qualité architecturale et urbaine L'étude d'aménagement et de structuration d'entrée de ville de la ZAC des Mascareignes » prévoit 4 secteurs dans le Kartié Mascareignes et des orientations quant à la qualité architecturale et urbaine recherchée. Le Kartié Mascareignes se scinde en 4 secteurs aux vocations différenciées. Sont décrits ci-après les particularités de chacun des secteurs à travers la répartition des programmes et formes urbaines indicatives.	Modification du parti pris architectural et des profils de voies en lien avec les études menées sur le secteur Mascareignes

- Stationnement résidentiel privilégié en sous-sol.
- Des « cœurs verts végétalisés » sont prévus au niveau des futurs îlots.
- Principe de création d'une nouvelle ligne de bus urbaine au sein du périmètre (desservant la nouvelle voie structurante, des équipements publics et la ZAC D2000).

A titre d'exemple, les îlots d'occupation mixte habitations/commerces/services pourront être organisés à l'image de la figure suivante :

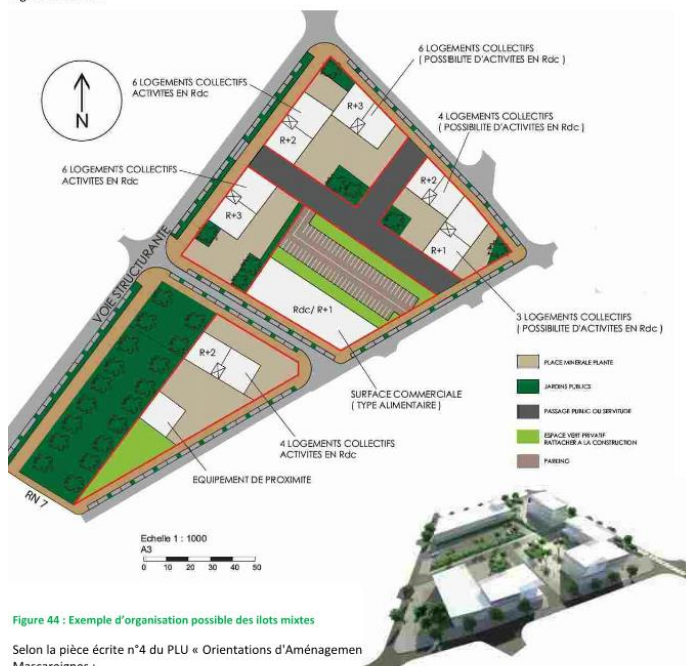


Figure 44 : Exemple d'organisation possible des îlots mixtes

Selon la pièce écrite n°4 du PLU « Orientations d'Aménagement Mascareignes :

Les nouvelles constructions devront s'inscrire harmonieusement dans le site et l'environnement bâti (forme urbaine, hauteur des constructions) en fonction de la topographie et dans le respect du règlement de chaque zone. Le stationnement résidentiel sera privilégié en sous-sol.

Concernant les ambiances urbaines proposées, elles correspondent à la valeur guide proposée par le SCoT : 50 logements à l'hectare.

o SECTEUR 1 - Un pôle dynamique mixte

Sur la partie Ouest, côté Ville, les programmes actifs se regroupent autour d'une place culturelle qui descend vers le mail et le parc. Un pôle dynamique d'activités renouvellera le paysage autour de la Halle pour former un macro-lot actif. Cette dernière sera conservée, tout ou partie et intégrée dans un projet plus vaste. La Halle des Manifestations accueillera les projets associatifs et pôle, ESS, des terrains de sport seront aménagés dans la partie Nord-Ouest du Parc. Le positionnement d'un éventuel parking silo sur ce secteur pourrait répondre aux besoins importants en stationnement pour les équipements culturels et de loisirs.

Cinq îlots de logements se répartiront de l'autre côté du mail. Des programmes de logements étudiants et/ou RPA pourront se positionner à proximité du parc et de l'attractivité culturelle. Une « forêt habitée » marquera la transition entre le programme d'activités et les îlots de logements. Des programmes de locaux artisanaux seront développés en limite de la ZAC 2000 et de la zone portuaire, en façade de l'avenue de la Compagnie des Indes avec accès depuis la rue Simon Pernic.



Plan-masse indicatif - secteur 1

Le profil en travers proposé intègre des voies réservées aux TCSP, de vastes emprises ombragées destinées aux piétons et cycles, un large terre-plein central faisant office de noue, ainsi que des espaces de stationnement.

Plan-masse indicatif – secteur 2



Figure 46 : Profil en travers proposé pour la RN7 (partie Ouest de notre périmètre)

2.3.3. Profil en travers proposé pour la future voie structurante (interne au périmètre)

La future voie structurante, présentera une voie circulaire à double sens, des espaces de stationnement de part et d'autres de la voirie ainsi que des emprises latérales généreuses dédiées aux modes de circulation doux.

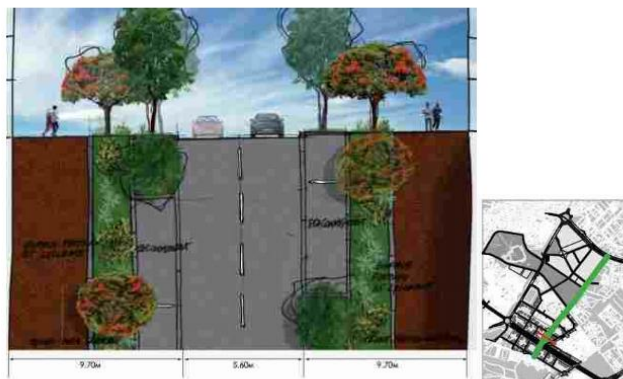


Figure 47 : Profil en travers proposé au droit de la future voie structurante

o SECTEUR 3 – Le boulevard actif et l'accroche en entrée de Ville

Le secteur 3 permettra la valorisation et l'intégration des quartiers existants. Les places citoyennes - place haute de l'école et place basse du collège - se positionneront à la charnière des intensités existantes.

Des îlots d'habitations aux densités intermédiaires se développeront en limite du lotissement RN4. Le Parvis de l'école (place citoyenne haute) sera encadré par un programme de services publics et/ou crèche.

Le mail secondaire Nord-Sud traversera le pôle des cliniques pour rejoindre la « Place des infirmières » qui se dessine entre les projets d'extensions des cliniques, les ateliers associatifs, les nouveaux îlots du Cours du Cœur Saignant.

La route du Cœur Saignant deviendra un boulevard urbain actif, l'entrée de Ville sera déportée au croisement du mail-avenue Simon Pernic. Les îlots en façade du cours accueilleront commerces et services et des logements aux formes intermédiaires et collectives.



Plan-masse indicatif – secteur 3

2.3.4. Profil en travers proposé pour les futures « voies résidentielles » internes au périmètre d'études

Le modèle proposé privilégie les voies à sens unique de circulation, avec de part et d'autre, un espace de stationnement/bande vert, une piste cyclable et un trottoir. Ces voies donnent donc la priorité aux modes doux de circulation (« voies vertes »).



Figure 48 : Profil en travers proposé au droit des futures voies internes du périmètre

Ces différents principes de profils en travers permettront de marquer la hiérarchisation des voies, en conformité avec le schéma du PADD identifiant les grands axes de circulation du secteur.

o SECTEUR 4 – Les îlots de l'entre-deux

La programmation du secteur sera définie pour s'inscrire en continuité des dynamiques existantes avec une programmation mixte commerciale et résidentielle :

- Un **retail park** réunissant boutiques et locaux de loisirs autour d'une cour centrale, en continuité du centre commercial Sacré-Cœur ;
- Un programme de bureaux et services sur le cours du Cœur Saignant en continuité de la ZAE Mascareignes et de la dynamique d'entrée de ville ;
- Des maisons de villes le long de la rue Brossolette en vis-à-vis du lotissement Petite Pointe.

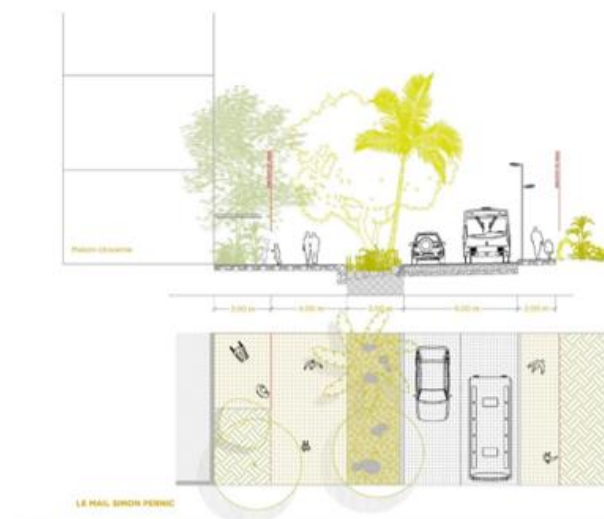
Un traitement très qualitatif sur le plan paysager sera proposé en façade du Cours Cœur Saignant pour marquer l'entrée de la Ville.



Plan-masse indicatif – secteur 4

		2.3.1. Les orientations pour les espaces publics et dans la conception des bâtiments Des grandes orientations sont définies dans l'OAP Mascareignes concernant les espaces publics et pour la conception des bâtiments : ORIENTATIONS pour la conception des espaces extérieurs publics et collectifs - Réaliser le parc paysager sur la Zone N en plaçant 3 strates végétales (arbres, arbustes, couvrantes) - Créer des aires de rafraîchissement dans le parcours piéton - Aménager des paysages extérieurs avec pour objectif que la canopée des espaces végétalisés recouvre une très grande majorité des espaces libres non bâtis - Développer une densité d'espèce végétale optimale au m² - Entretien de manière raisonnée les espaces plantés pour assurer leur pérennité - Développer des noues végétales pour gérer les eaux pluviales - Augmenter l'albédo des surfaces minéralisées - Favoriser les matériaux perméables ORIENTATIONS pour la conception des constructions - Favoriser la bonne ventilation des bâtiments - Installer des dispositifs d'ombrage en façade de la construction pour limiter le rayonnement solaire - Privilégier les toitures claires - Réduire la place de la voiture dans le projet d'aménagement - Limiter le recours à la climatisation - Utiliser les principes de conception bioclimatique de bâtiments - Concevoir le plan masse urbain d'un point de vue aéraulique pour assurer la bonne ventilation des espaces bâtis - Privilégier l'utilisation des matériaux géo-sourcés et biosourcés - Installer des dispositifs productifs en énergies renouvelables (photovoltaïque en toiture....), - Limiter l'arrosage par le recyclage des eaux grises, récupération et stockage des eaux pluviales - Éclairage adapté aux usages, direction du halo lumineux, détection, variations des intensités, extinction Principes de desserte La trame des déplacements valorisera les modes actifs qui se traduisent par l'aménagement de deux axes doux structurants, de grands trottoirs le long des avenues et rues, de voies partagées pour les voies résidentielles desservant les îlots, de venelles piétonnes et la conservation des sentiers et chemins de traverse existants. Le confort thermique est assuré par une ambition forte de végétalisation de l'ensemble des linéaires circulés, et couplé à la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. Le schéma viaire proposé tiendra compte des projets connexes liés aux transports en communs (RUN RAIL, Itinéraires privilégiés du réseau Kar'Ouest, positionnement d'un pôle d'échanges multimodaux (PEM) à proximité du rond-point	
--	--	---	--

		des Danseuses et du Centre Commercial Sacré Cœur et de la mise en place d'une voie de délestage pour les poids lourds le long de la Rivière des Galets. Le secteur Mascareignes se positionne en vitrine sur les grands axes qui le contournent. Chacun des axes se différencieront par leur caractère : - L'avenue de la Compagnie des Indes garde son caractère routier, axe périphérique d'entrée de ville - La route du Cœur Saignant garde son caractère routier, axe périphérique d'entrée de ville jusqu'au croisement de la rue Simon Pernic prolongée puis adopte un caractère plus urbain jusqu'au rond-point des Danseuses pour devenir le Cours du Cœur Saignant - L'avenue Mascareignes renforce l'attrait de ses chemins sportifs et liens doux : les chemins piétons et cyclables le long du Parc Boisé sont valorisés, un grand trottoir côté secteur Mascareignes est aménagé. L'aménagement de larges traversées apaisées notamment dans le prolongement du Parc Boisé. A l'intérieur du site : - La rue Simon Pernic est prolongée au Nord pour rejoindre l'avenue de la Compagnie des Indes et au Sud l'avenue du Cœur Saignant, elle est doublée du mail Nord-Sud - Les voies résidentielles viennent irriguer les sous-secteurs et font le lien avec les quartiers existants (ZAC 2000, lotissement RN4, Petite Pointe). Elles se terminent en impasses pour les véhicules à l'intérieur des sous-secteurs pour se prolonger en venelles piétonnes et ainsi favoriser la trame des déplacements doux, positionner les véhicules en second plan, et apaiser les cœurs d'îlots. Le positionnement d'un parking silo pourrait être envisagé à proximité du parc boisé et de la halle des manifestations. Le stationnement à l'îlot sera privilégié sous-bâtiment ou en parking semi-enterrés, quelques places et parking paysagers seront aménagés le long des voies. 2.3.2. Profil en travers proposé pour le Mail Avenue Simon Pernic D'une largeur de 15m, le Mail Avenue Simon Pernic comprend la rue Simon Pernic requalifiée et prolongée. Comme le prévoit l'emplacement réservé au PLU, l'avenue Simon Pernic est prolongée vers le Nord et le Sud afin de relier l'avenue de la Compagnie des Indes et la route du Cœur Saignant. Au-delà de la route du Cœur Saignant, l'avenue redevient un mail dédié aux modes de déplacement doux vers la Rivière des Galets. La portion de la rue Simon Pernic existante, qui traverse le site d'Ouest en Est, est légèrement requalifiée. Son profil de rue avec trottoir ombragé et stationnement est conservé. Seuls des aménagements de confort sont ajoutés : assises, plantations basses, marquages, éclairage des trottoirs et croisements.	
--	--	---	--



2.3.3. Profil en travers proposé pour la route du Cœur Saignant

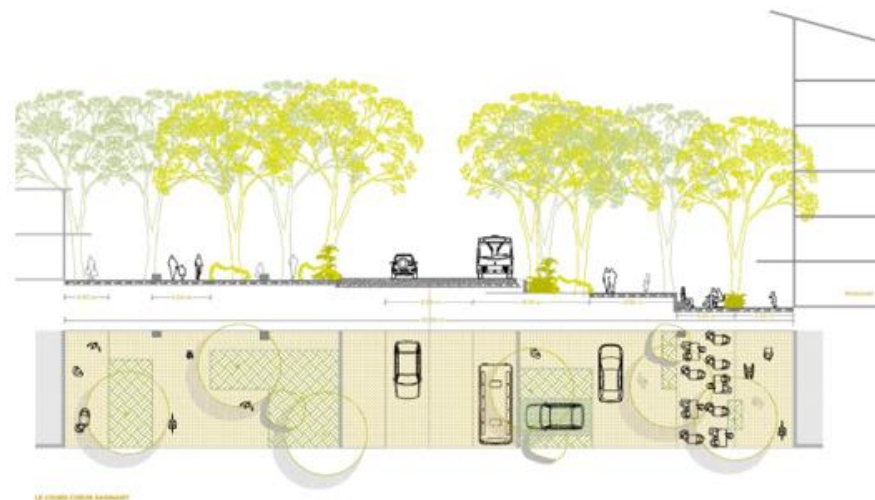
D'une largeur de 50m, la route du Cœur Saignant revêt un caractère plus urbain du croisement de l'avenue Simon Pernic au rond-point des Danseuses.

Les voies de circulation s'effacent au profit de l'attractivité des pieds de façade. Traitée telle une grande place, l'avenue devient un cours avec en façade Sud le positionnement des programmes de services et bureaux, des espaces extérieurs d'accueil, de réunion, et de jardins et en façade Nord un large trottoir, les terrasses et une contre-allée animent l'avant des commerces.

La contre-allée est traitée en voie partagée, elle accueille les cyclistes remplaçant la piste cyclable et offre des places de stationnement pour les commerces.

Le passage du transport en commun en site propre, facteur d'attractivité, et le délestage des poids-lourds sur une nouvelle voie le long de la rivière des galets sont des gages de réussite de l'ambiance souhaitée pour valoriser l'entrée de ville.

Au droit du centre commercial Sacré-Cœur, le caractère routier est conservé avec 4 voies de circulation et des contre-allées dédiées aux modes actifs. Ainsi l'entrée de ville est reportée, au croisement de l'avenue Simon Pernic.



2.3.4. Profil en travers proposé pour les voies résidentielles

Les voies résidentielles irriguent l'intérieur des secteurs. Souvent en impasses, elles desservent les îlots. Traitées en voie partagée au profil chahuté, la circulation des véhicules est apaisée pour favoriser les modes actifs. La gestion des eaux pluviales se fait à ciel ouvert par l'aménagement d'une noue. Des places de stationnement informelles sont rendues possibles.



2.4 prise en compte de la qualité des paysages

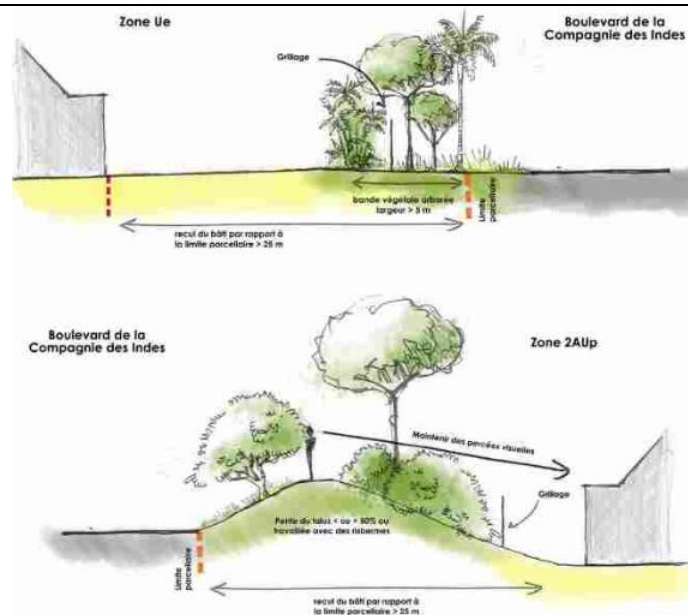


Figure 50 : Préconisations d'aménagement aux abords de la RN1001

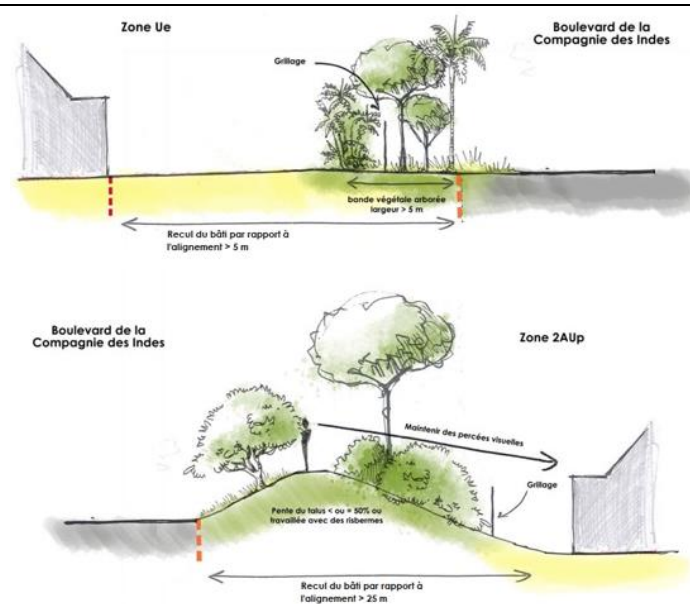


Figure 45 : Préconisations d'aménagement aux abords de la RN1001

Modification des schémas réglementaires de l'OAP Fil Vert et OAP ZAP après enquête publique et avis PPA

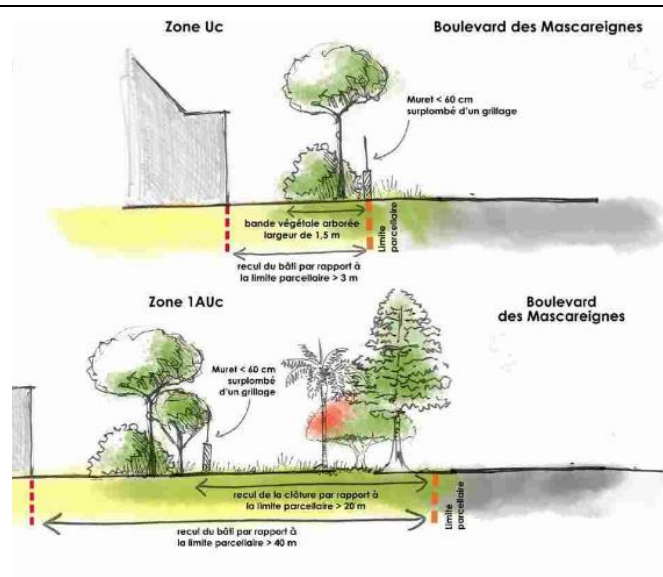


Figure 51 : Préconisations d'aménagement aux abords de la RN4a

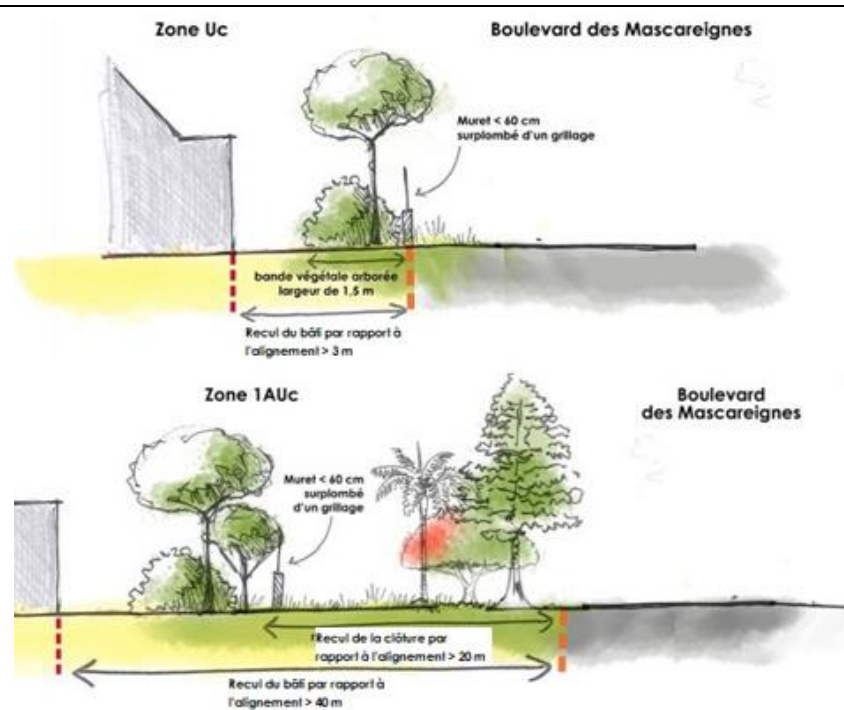


Figure 46 : Préconisations d'aménagement aux abords de la RN4a

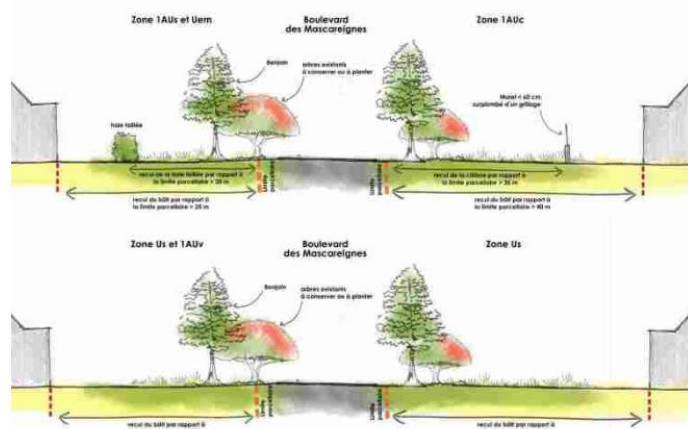


Figure 52 : Préconisations d'aménagement aux abords de la RN7

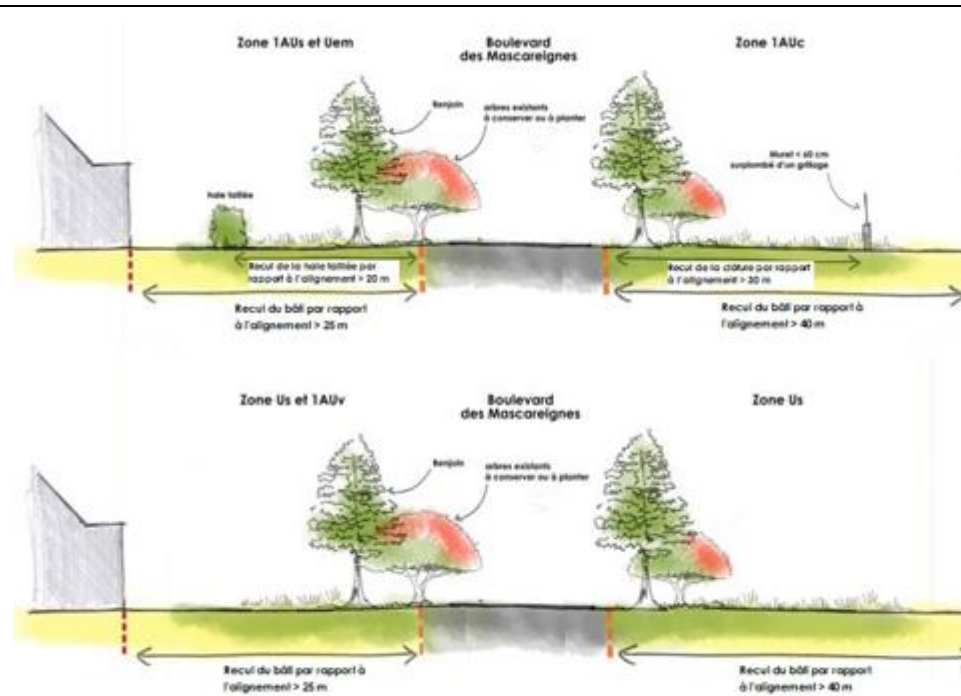


Figure 47 : Préconisations d'aménagement aux abords de la RN7

2.4.4

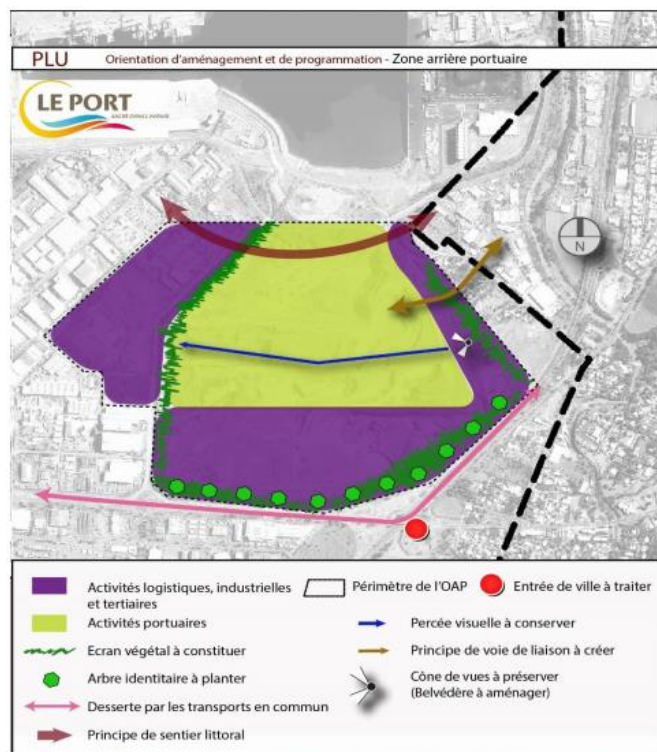


Figure 55 : Orientation d'aménagement et de programmation de la Zone arrière portuaire

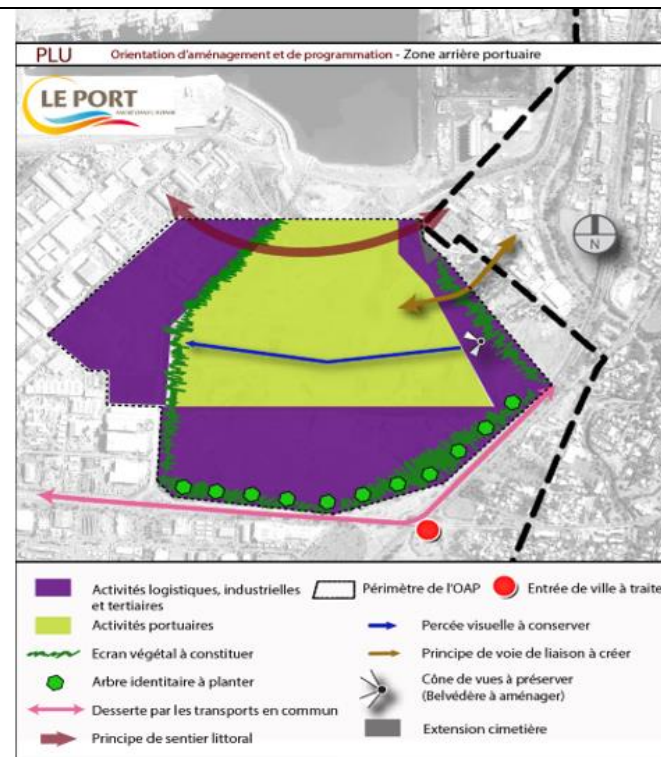


Figure 50 : Orientation d'aménagement et de programmation de la Zone arrière portuaire

2.5. Prise en compte de la qualité environnementale



L'orientation d'aménagement et de programmation relative à la ZAC des Mascareignes prévoit un principe de coulée verte permettant de maintenir une continuité végétale entre le Parc Boisé situé à l'Ouest de la RN4a et le Verger communal du périmètre.

Ce principe a fait l'objet d'adaptation suite à l'expertise écologique réalisée en 2017 par ECO-MED OI, qui a permis d'affiner les zones de sensibilité (habitat et flore).

Figure 58 : Orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC des Mascareignes



Par conséquent, la zone d'habitat la plus sensible en rouge sur la planche ci-contre a été intégrée à la coulée verte (polygone vert) et classée en zone N du PLU tandis que la zone d'habitat ne pouvant être préservée dans le cadre de l'urbanisation du secteur (en pointillés vert) fera l'objet de mesures compensatoires et d'une demande de dérogation « espèce protégée ».



Figure 59 : Principe d'adaptation de la coulée verte avec prise en compte des enjeux écologiques

Par ailleurs et selon la Pièce écrite n°4 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation », pour l'OAP des Mascareignes : « La qualité des futurs bâtiments devra s'inscrire dans une démarche globale de développement durable, notamment sur les aspects qualité énergétique (maîtrise de l'énergie et intégration des énergies renouvelables) et qualité environnementale (gestion des déchets). Un effort particulier devra être entrepris concernant le confort urbain sur le plan climatique, il conviendra de privilégier une approche bioclimatique des aménagements et des constructions en étant attentif à l'aéraulique urbaine, à la protection solaire des bâtiments et leur ventilation naturelle et à la végétalisation de l'ensemble des espaces libres notamment pour les bâtiments à vocation économiques ».

2.5. Prise en compte de la qualité environnementale



L'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC des Mascareignes prévoit un principe de coulée verte permettant de maintenir une continuité végétale entre le Parc Boisé situé à l'Ouest de la RN4a et le Verger communal du périmètre.

Ce principe a fait l'objet d'adaptation suite à l'expertise écologique réalisée en 2017 par ECO-MED OI, qui a permis d'affiner les zones de sensibilité (habitat et flore).

Figure 46 : Orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC des Mascareignes



Par conséquent, la zone d'habitat la plus sensible en rouge sur la planche ci-contre a été intégrée à la coulée verte (polygone vert) et classée en zone N du PLU tandis que la zone d'habitat ne pouvant être préservée dans le cadre de l'urbanisation du secteur (en pointillés vert) fera l'objet de mesures compensatoires et d'une demande de dérogation « espèce protégée ».



Figure 47 : Principe d'adaptation de la coulée verte avec prise en compte des enjeux écologiques

Par ailleurs et selon la Pièce écrite n°4 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation », pour l'OAP des Mascareignes : « La qualité des futurs bâtiments devra s'inscrire dans une démarche globale de développement durable, notamment sur les aspects qualité énergétique (maîtrise de l'énergie et intégration des énergies renouvelables) et qualité environnementale (gestion des déchets). Un effort particulier devra être entrepris concernant le confort urbain sur le plan climatique, il conviendra de privilégier une approche bioclimatique des aménagements et des constructions en étant attentif à l'aéraulique urbaine, à la protection solaire des bâtiments et leur ventilation naturelle et à la végétalisation de l'ensemble des espaces libres notamment pour les bâtiments à vocation économiques ».

Modification du schéma de l'OAP Mascareignes

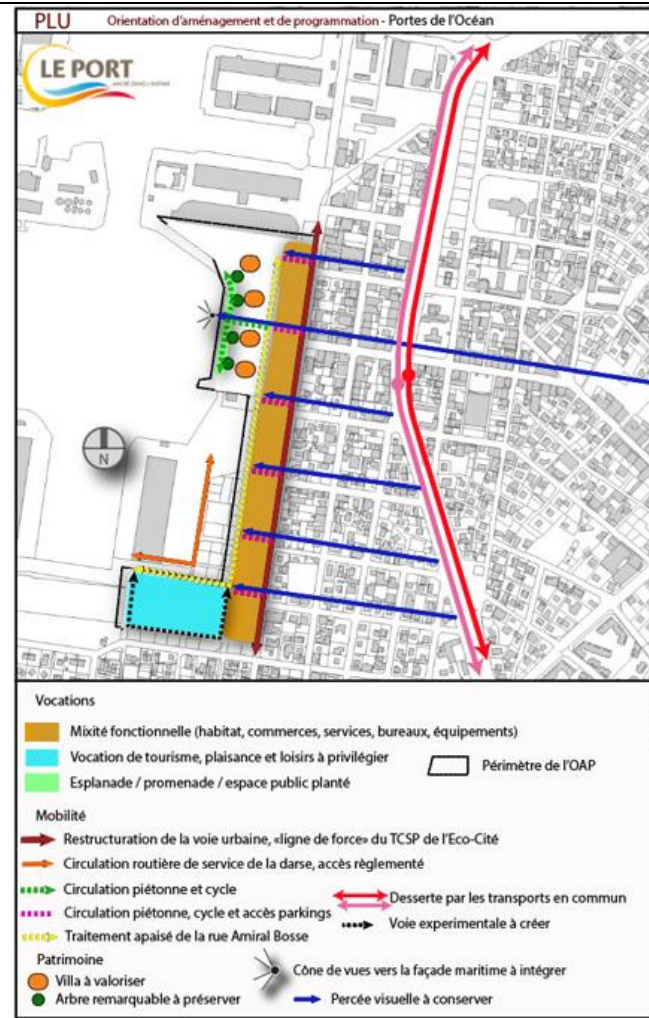
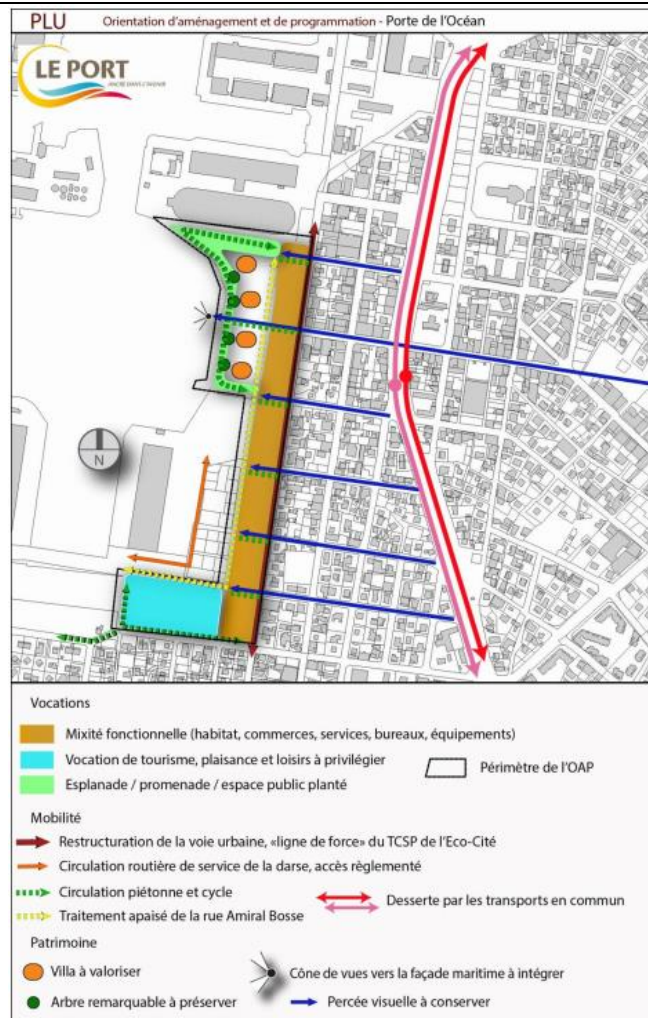
H. LES MODIFICATIONS DE LA JUSTIFICATION DES CHOIX

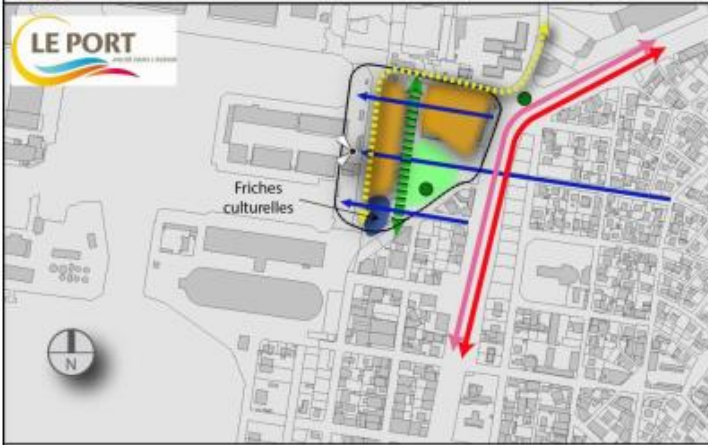
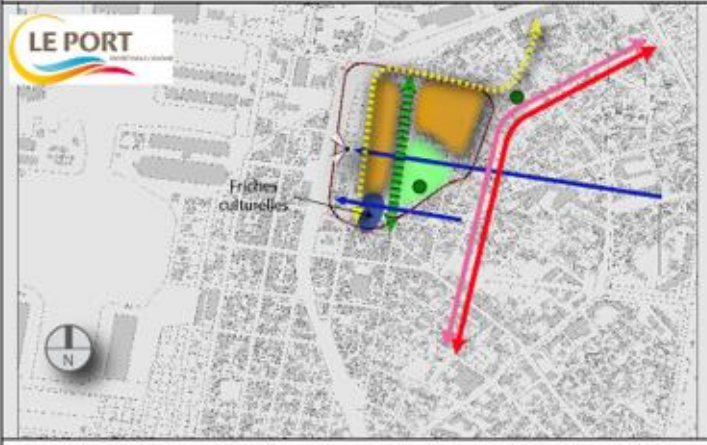
JUSTIFICATION DES CHOIX – LES OAP			
Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
1 OAP Portes de l'océan et Kartyé Mairie	Cette OAP repose sur trois principes fondateurs : • Reconquête de la façade maritime historique de la ville, qui participe tant à son identité ; • Création d'un lieu attractif faisant liaison entre l'océan et la ville , riche d'une grande diversité de fonctions ; • L'ouverture de la ville sur son port historique et son patrimoine industriel et portuaire : terminaux sucriers et « Grandes Maisons », notamment. Son programme¹ met en avant les cinq éléments constitutifs suivants sur 13,6 hectares : • Un lieu attractif et ludique de quelque 40 000 m2, lien entre l'Océan et le centre Ville, disposant d'une offre d'espaces publics, d'équipements et d'habitat de haut niveau de service ; • Des activités économiques et commerciales représentant quelque 7 000 m2, avec en particulier un bâtiment emblématique de	Cette OAP repose sur trois principes fondateurs : • Reconquête de la façade maritime historique de la ville, qui participe tant à son identité ; • Création d'un lieu attractif faisant liaison entre l'océan et la ville, riche d'une grande diversité de fonctions ; • L'ouverture de la ville sur son port historique et son patrimoine industriel et portuaire : terminaux sucriers et « Maisons des Ingénieurs », notamment. Son programme² met en avant les cinq éléments constitutifs suivants sur 13,6 hectares : • Un lieu attractif de quelque 40 000 m2, lien entre l'Océan et le centre-ville, disposant d'une offre d'espaces publics, d'équipements et d'habitat de haut niveau de service ; • Des activités économiques, commerciales, de services et de loisirs représentant environ 18 000 m2, avec en particulier un bâtiment emblématique de bureaux ; • Une offre de quelque 200 à 250 logements en typologie de financement majoritairement libre, en accession et location ; • Un espace en front de mer avec activités de tourisme, de	Modification de la programmation de l'OAP Portes de l'Océan

1 Sachant qu'il s'agit d'une OAP non réglementée donnant lieu à un appel à projets

2 Sachant qu'il s'agit d'une OAP non réglementée donnant lieu à un appel à projets

	bureaux ; • Une offre de quelque 350 à 400 logements en typologie de financement majoritairement libre, en accession et location ; • Une esplanade en front de mer avec activités de plein-air ludiques et portuaires ; • Préservation et mise en valeur des « Grandes Maisons » inscrites à l'inventaire des monuments historiques.	plaisance et de loisirs ; • Préservation et mise en valeur des « Maisons des Ingénieurs » inscrites à l'inventaire des monuments historiques. Une attention particulière est portée sur le développement d'une architecture et d'aménagements bioclimatiques dans le but de favoriser le confort thermique de ses usagers. Les performances énergétiques et environnementales des aménagements et constructions sont définies à travers le choix des matériaux, la porosité des façades et protections solaires, l'ombrage des espaces, la gestion raisonnée des eaux pluviales conjuguée au projet paysager favorisant la biodiversité.	
--	---	--	--



	PLU Orientation d'aménagement et de programmation - Quartier Mairie  Vocations - Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services...) - Esplanade / promenade / espace public planté Mobilité - Circulation piétonne et cycle - Desserte par les transports en commun - Principe de promenade vers le littoral Nord Patrimoine - Cône de vues vers la façade maritime à intégrer (connection balcon portuaire au square Pierre Semard) - Percée visuelle à conserver - Arbre remarquable à préserver	PLU Orientation d'aménagement et de programmation - Quartier Mairie  Vocations - Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services...) - Esplanade / promenade / espace public planté Mobilité - Circulation piétonne et cycle - Desserte par les transports en commun - Principe de promenade vers le littoral Nord Patrimoine - Cône de vues vers la façade maritime à intégrer (connection balcon portuaire au square Pierre Semard) - Percée visuelle à conserver - Arbre remarquable à préserver	
2 OAP Mascareignes	Son programme met en avant les cinq éléments constitutifs suivants : - Le parc central, en continuité du Parc Boisé, lieu de préservation de la biodiversité floristique identifiée au SCoT et expertisée récemment avec la présence d'un taxon à enjeu fort, « Zornia Gibbosa », sur certaines portions du périmètre. - Une zone mixte habitat-activités tertiaires qui assure la continuité avec la ZAE D2000 et,	Son programme met en avant les cinq éléments constitutifs suivants : - Le parc central, en continuité du Parc Boisé, lieu de préservation de la biodiversité floristique identifiée au SCoT et expertisée récemment avec la présence d'un taxon à enjeu fort, « Zornia Gibbosa », sur certaines portions du périmètre. - Une zone mixte habitat-activités tertiaires qui assure la continuité avec la ZAE D2000 et, d'autre part, qui sera le lieu d'une offre résidentielle de quelque 200 à 300 logements aux formes urbaines diversifiées contribuant à la diversification du parc	Modification de la programmation de l'OAP Mascareignes

	d'autre part, qui sera le lieu d'une offre résidentielle de quelque 300 à 400 logements aux formes urbaines diversifiées contribuant à la diversification du parc logement, priorité n° 1 du PLU ; activités économiques et commerciales ; • Une composante de logements individuels localisée en lisière du parc central avec ce même principe de contribution à la diversification et montée en gamme des produits logement (Parc habité); • Des équipements liés au domaine de la santé qui vont venir renforcer ce pôle existant, point fort de la base économique du Port ; • Par ailleurs est prévue une trame de voies de circulation internes, en particulier adaptées aux modes actifs (cheminements piétons vers les points d'échanges multimodaux - ZATT - intégrés); et ce, en complément de la justification d'une demande de dérogation aux dispositions de l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme relative aux limites de recul des voies à grande circulation (75 mètres dans le cas d'espèce).	logement, priorité n° 1 du PLU ; activités économiques et commerciales ; • Une composante de logements individuels localisée en lisière du parc central avec ce même principe de contribution à la diversification et montée en gamme des produits logement (Parc habité) ; • Une offre commerciale diversifiée dans le prolongement du Cap Sacré Cœur ; et une offre de logements individuels et collectifs en miroir des lotissements de la rue Brossolette et de part et d'autre de la route du Cœur Saignant • Des équipements liés au domaine de la santé qui vont venir renforcer ce pôle existant, point fort de la base économique du Port ; • Par ailleurs est prévue une trame de voies de circulation internes, en particulier adaptées aux modes actifs (cheminements piétons vers les points d'échanges multimodaux - ZATT - intégrés) ; et ce, en complément de la justification d'une demande de dérogation aux dispositions de l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme relative aux limites de recul des voies à grande circulation (75 mètres dans le cas d'espèce) ; • Une attention particulière est portée sur le développement d'une architecture et d'aménagements bioclimatiques dans le but de favoriser le confort thermique de ses usagers. Les performances énergétiques et environnementales des aménagements et constructions sont définies à travers le choix des matériaux, la porosité des façades et protections solaires, l'ombrage des espaces, la gestion raisonnée des eaux pluviales conjuguée au projet paysager favorisant la biodiversité.	
--	--	---	--

3 L'OAP ZAP	 PLU Orientation d'aménagement et de programmation - Zone arrière portuaire LE PORT Activités logistiques, industrielles et tertiaires Activités portuaires Ecran végétal à constituer Arbre identitaire à planter Desserte par les transports en commun Principe de sentier littoral Périmètre de l'OAP Entrée de ville à traiter Percée visuelle à conserver Principe de voie de liaison à créer Cône de vues à préserver (Belvédère à aménager)	 PLU Orientation d'aménagement et de programmation - Zone arrière portuaire LE PORT Activités logistiques, industrielles et tertiaires Activités portuaires Ecran végétal à constituer Arbre identitaire à planter Desserte par les transports en commun Principe de sentier littoral Périmètre de l'OAP Entrée de ville à traiter Percée visuelle à conserver Principe de voie de liaison à créer Cône de vues à préserver (Belvédère à aménager) Extension cimetière	Modification du schéma d'OAP après enquête publique et avis PPA
7 L'OAP NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute	Néant	Situé au Sud de la commune, à proximité de la Rivière des Galets et des axes majeurs d'entrée du centre-ville (avenues Politzer, Rico Carpaye et Amiral Bouvet), le quartier Ariste Bolon SIDR Haute élargi s'étend sur 50 hectares au cœur de l'Ecocité. Bien que bordé d'axes majeurs, le quartier est aujourd'hui relativement introverti par l'absence de continuité ou de visibilité de la trame viaire. Seule l'avenue du 19 Mars 1946 constitue un axe traversant, irriguant le cœur de quartier mais dont l'accroche aux avenues « extérieures » est peu perceptible. Le secteur est aujourd'hui marqué par la prédominance de logement social dégradé, son manque de mixité programmatique et le contraste entre les grands ensembles collectifs et	

		le tissu individuel. Il se place au cœur de l'Ecocité et de la trame verte portoise, sans réellement y participer ou y contribuer. L'ambition traduite dans le PLU est bien de changer l'image du quartier, de lui redonner de la lisibilité, du confort et de l'attractivité résidentielle. Son programme met en avant les cinq éléments constitutifs suivants : La création d'un cœur de quartier vivant animé autour d'un nouveau groupe scolaire, d'une maison de quartier et d'un parvis-place. La requalification des espaces publics du quartier en redonnant une place majeure aux mobilités actives ; pour un quartier à nouveau désirable et parcourable. Dans ce cadre un fort dialogue paysager entre parcelle privée et domaine public sera recherché. L'aménagement des espaces de sociabilité et de convivialité tout en développant une armature verte de qualité et décuplant le potentiel écologique du quartier. L'unité de référence sera celle de « la kour urbaine ou îlet urbain », qui devra faire l'objet d'une démarche de co-construction active et combiner les principes vertueux d'un aménagement bio- climatique et d'un mode d'habiter « créole ». La diversification de l'habitat tant en termes de typologies (logement individuel, intermédiaire, petit collectif) que de programmes (proposer du logement en accession) avec une forte exigence de qualité et d'efficience environnementale.	
--	--	---	--

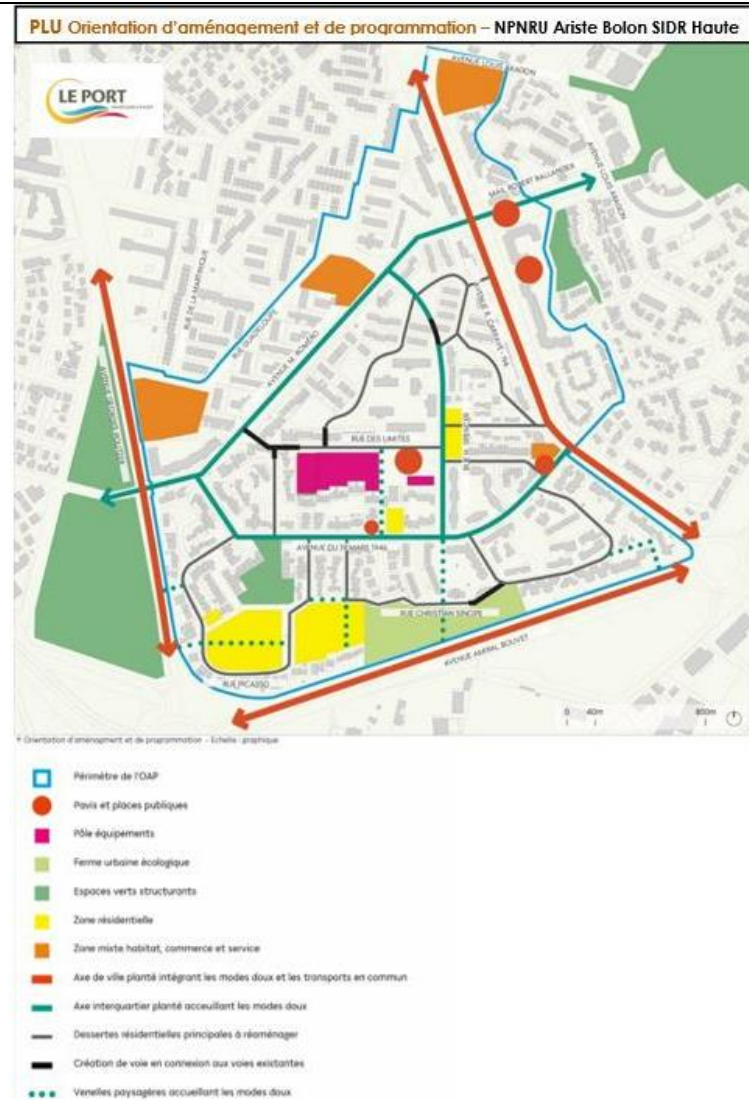


Figure 48 : OAP NPNRU Ariste Bolon SDR Haute

Evolution de zonage	Néant	Evolutions du zonage sur le secteur Mascareignes La volonté de développer sur le secteur Mascareignes un tissu mixte à dominante résidentielle et une offre commerciale de proximité entraîne une extension du zonage Uv de la Route du Cœur Saignant et une modification du zonage 1AUs entre la Rue Brossolette et la Route du Cœur Saignant. Evolution zone 1AUC en Uv Les abords de la route du Cœur Saignant s'inscrivent en zone Uv afin d'apporter les aménités d'un cadre de vie citadin au profil de la voie par l'aménagement d'espaces de vie de part et d'autre de la chaussée. Ces espaces sont prolongés par le positionnement d'une place publique entre la route du Cœur Saignant et la rue Brossolette. Evolution 1AUs en Uv et 1AUm Le tissu économique largement développé sur Sacré-Cœur traduit le rôle très significatif de la Ville de Le Port dans le domaine des équipements commerciaux et son prolongement sur la zone 1AUs en continuité. Toutefois la volonté de développer une offre résidentielle en miroir du lotissement Brossolette et une offre mixte (logements, bureaux, commerces de proximité) animatrice de la route du Cœur Saignant se traduit par le positionnement d'une zone 1AUm remplaçant en partie la zone 1AUs.	Justification des évolution de zonage
---------------------	-------	--	---------------------------------------

		Article Ua4		
		Règles alternatives	Justification	
Règles alternatives		Pour les constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble	
		Pour les projets présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées	Mesure incitative pour des projets de qualité	
		Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti	Permettre la préservation ou la restauration des éléments identifiés comme patrimoine bâti	
		Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables	Permettre la mise aux normes de certains bâtiments	
		Pour les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture	Permettre des aménagements de façade participants au confort thermique, paysager et architectural	
		Pour les balcons situés en surplomb du recul		
		Pour les piscines, terrasses et les garages	Permettre la réalisation de piscines, terrasses et de stationnements clos et couverts qui renforcent le caractère résidentiel de la zone	
		Sur le secteur Mascareignes, autour de la future place publique du secteur 1	Permettre l'alignement des bâtiments au domaine public pour cadrer la place	
		Sur le secteur Mascareignes, au sein des lotissements et pour chaque lot issu d'une division	Permettre l'alignement des bâtiments au domaine public pour renforcer le caractère urbain résidentiel	

Article Ua9	
Règles alternatives	Justification
Pour les clôtures	Ne pas imposer de clôtures sur les portions d'alignement non bâties pour valoriser une diversité de traitement de l'interface public-privé
Afin d'atteindre l'objectif de mixité sociale fixé par le PLH et repris dans l'orientation n°4 du PADD, un plan de la mixité sociale (pièce graphique – plan des périmètres particuliers) fixe le pourcentage de logements libres et intermédiaires qui devront être réalisés dans la zone. Pour favoriser une mixité fonctionnelle dans cette zone et y conserver des activités économiques le long des rues commerçantes du centre-ville, toute création ou changement de destination au rez-de-chaussée seront limités le long des linéaires commerciaux strict et souple (cf pièce graphique linéaire commercial - périmètres particuliers). L'agriculture urbaine est autorisée dans cette zone, pour répondre à un besoin de la population.	

		c. La zone Uc - Les quartiers mixtes. Concernant aux environs de 270 hectares, plus les 14 hectares correspondant à l'OAP Mascareignes (zone 1Auc) elle représente la majorité de la ville résidentielle et correspond également à la partie dominante des couronnes urbaines analysées au tome 1 du rapport de présentation. A l'égard de cette composante spatiale, le projet de PLU exprime une volonté de mixités croissantes tant des fonctions que des formes urbaines. Cela veut dire rendre possible une diversification tant des produits logements que du tissu d'activités commerciales et artisanales notamment, qui est présentement insuffisant. Afin d'atteindre l'objectif de mixité sociale fixé par le PLH et repris dans l'orientation n°4 du PADD, un plan de la mixité sociale (pièce graphique – plan des périmètres particuliers) fixe le pourcentage de logements libres et intermédiaires qui devront être réalisés dans la zone. Cette offre diversifiée en matière d'habitat sera complétée par des activités pour éviter une ville monofonctionnelle, rééquilibrer spatialement la présence des commerces et services et réduire les déplacements motorisés. Pour favoriser une mixité fonctionnelle dans cette zone et y conserver des activités économiques le long des rues commerçantes du centre-ville, toute création ou changement de destination au rez-de-chaussée seront limités le long des linéaires commerciaux strict et souple (cf pièce graphique linéaire commercial - périmètres particuliers). L'agriculture urbaine est autorisée dans cette zone, pour répondre à un besoin de la population.	
--	--	--	--

		Article Uc7		
		Règles alternatives	Justification	
		Sur le secteur Mascareignes	Diminuer l'emprise au sol des constructions pour valoriser l'aménagement des espaces extérieurs	

		d. La zone Ud- Les quartiers des grands ensembles. Ils concernent une cinquantaine d'hectares répartis dans une dizaine de sites emblématiques de la « grande » époque de l'urbanisation de la ville dans les décennies '70' et '80'. Un des plus emblématiques d'entre eux est la voie triomphale, ils sont présents également à Say-Piscine, Ariste Bolon, Mail Océan et dans le quartier de la rivière des Galets. Avec la zone Uc précédente, ils constituent des couronnes urbaines analysées au tome 1 du rapport de présentation. S'agissant de cette composante spatiale, le projet de PLU exprime la volonté de mettre en valeur les formes urbaines caractéristiques de la zone Ud ainsi que les grandes avenues plantées et arborées qui sont autant de composantes de l'OAP Fil Vert. L'aspect architectural et paysagé de cette zone devra être conservés (prédominance du blanc, terrains densément plantés et jardinières en façade). Afin d'atteindre l'objectif de mixité sociale fixé par le PLH et repris dans l'orientation n°4 du PADD, un plan de la mixité sociale (pièce graphique – plan des périmètres particuliers) fixe le pourcentage de logements libres et intermédiaires qui devront être réalisés dans la zone. Cette offre diversifiée en matière d'habitat sera complétée par des activités pour éviter une ville monofonctionnelle et rééquilibrer spatialement la présence des commerces et services. L'agriculture urbaine est autorisée dans cette zone, pour répondre à un besoin de la population.	
--	--	---	--

		De ce fait, et par contraste avec la zone indiquée Up, y sont autorisées les activités de services, d'hébergement hôtelier et les équipements de loisirs en lien avec le développement du port de plaisance. Sont rattachés en plus à la zone Up les quelques 73 hectares de la zone arrière portuaire indiquée 2AUp et correspondant à l'OAP éponyme considérée supra. Afin de répondre au mieux au fonctionnement et à la réalité des zones portuaires et en parfaite adéquation avec l'orientation n°1 du PADD sur la confirmation et l'amplification de la vocation portuaire, les règles concernant l'implantation, l'emprise au sol, la hauteur des constructions et les espaces perméables ont été soit supprimées soit réécrites. Ainsi, un recul par rapport aux bassins a été institué et des règles spécifiques relatives au traitement paysager pour les stationnements de plein air ont été ajoutées. Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et de protéger la ressource en eau, le règlement impose pour toute construction de plus de 1000 m² de surface de plancher, la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable et d'au moins un dispositif permettant d'économiser la ressource en eau. Que soit intégré un procédé de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation basé sur le mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération pour certaines constructions selon leur surface.	
--	--	--	--

		Pour assurer une meilleure transition entre la ville outil et la ville résidentielle, la hauteur est limitée à 18 mètres dans les zones Uem contrairement aux zones Ue, où elle n'est pas limitée. Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et de protéger la ressource en eau, le règlement impose pour toute construction de plus de 1000 m² de surface de plancher, la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable et d'au moins un dispositif permettant d'économiser la ressource en eau. Que soit intégré un procédé de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation basé sur le mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération pour certaines constructions selon leur surface.	
--	--	---	--

		c. La zone Us- Pôle Commercial Sacré-Cœur. La ville du Port est une place commerciale d'importance, à l'échelle de l'Ouest et significative à l'échelle de La Réunion. Dans la zone Us est localisé, sur une surface d'environ 20 hectares, en périphérie sud-est de la ville au croisement des RN1 et RN7, un pôle commercial d'importance dans la zone d'activité du Sacré Cœur. Concernant les équipements commerciaux de détail, le projet de PLU affirme, dans l'orientation 5 de son PADD, sa volonté de développer l' appareillage commercial en meilleure harmonie avec l' organisation urbaine de la ville. Cela concerne tout ce qui a trait à une mixité fonctionnelle croissante dans les couronnes urbaines (zones Ub, Uc), dans le front de mer Ouest et le centre-ville (zones Ub et l' OAP Portes de l' Océan) et dans les zones 1AUa et 1AUc couvrant l'OAP Mascareignes. Mais cela concerne aussi les quelque 7 hectares de la zone 1AU qui prolongent à l'ouest l'actuel pôle commercial de Sacré Cœur, dont l'extension sera réalisée sous forme de projet d'ensemble en favorisant la qualité architecturale et paysagère. Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et de protéger la ressource en eau, le règlement impose pour toute construction de plus de 1000 m² de surface de plancher, la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable et d'au moins un dispositif permettant d'économiser la ressource en eau. Que soit intégré un procédé de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation basé sur le mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération pour certaines constructions selon leur surface.	
--	--	---	--

		Article Us9	
		Règles alternatives	Justification
		Pour les clôtures	Favoriser le confort thermique par la végétation et le libre écoulement des eaux pluviales par la transparence des clôtures
		Article Us10	
		Règles alternatives	Justification
		Pour la production solaire	Favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques conformément à la Loi Climat et Résilience
a. La zone Ux			
Elle couvre, sur une surface d'environ 210 hectares, les principaux espaces publics supports de la trame verte du Port. Elle se compose à la fois des avenues et boulevards plantés et arborés et des équipements et services publics ouverts tels les équipements sportifs, culturels et culturels.			
		Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement souligne la qualité des espaces verts de la commune. Le maintien et l'amélioration de ce patrimoine naturel et urbain est un objectif essentiel de la commune ainsi que la préservation des continuités écologiques (éléments de paysage identifiés – plan des périmètres particuliers – carte patrimoine).	

		L'agriculture urbaine est autorisée dans cette zone, pour répondre à un besoin de la population. L'intention du projet de PLU, à leur égard, est bien de les intégrer dans l'OAP Fil Vert afin de valoriser leur rôle comme élément de cette grande trame verte, elle-même support du grand réseau de circulations actives irriguant l'ensemble de la ville. c. La zone naturelle N. Elle couvre, sur une superficie de 224 hectares, les espaces de la commune à ne pas ouvrir à l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux, et des paysages. En cohérence avec l'orientation 8 du PADD : valoriser une ville jardin conciliant ville et nature et adaptée aux fortes chaleurs et à l'aridité de la plaine côtière, l'intention du projet de PLU, à l'égal de ce qui a été dit de la zone Uv, est bien de les intégrer dans l'OAP Fil Vert afin de valoriser leur rôle comme élément de cette grande trame verte elle-même support du grand réseau de circulations actives irriguant l'ensemble de la ville. Pour permettre la libre circulation de la faune, le type de clôture autorisé en zone naturelle a été modifié en cohérence avec la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.	
--	--	--	--