

Note de cadrage juridique

1. Expérience de revitalisation urbaine à travers le PLUi – CA Maubeuge Val De Sambre – publié le 07/01/2019

Traduction réglementaire en matière d'habitat

Arbitrages liés à l'Habitat

Des rythmes phasés d'urbanisation en fonction de l'armature urbaine :

Enjeux : Limiter l'appel d'air des zones à urbaniser en périphérie

Proposition : Conditionner l'aménagement des zones à urbaniser (ZAU) périurbaines ou rurales à la réalisation en parallèle d'une proportion suffisante des ZAU des communes urbaines.

Une différence des taux de consommation des zones AU de moins de 30%.

Les différents taux nécessaires à ce calcul se feront sur la base d'un suivi annuel de l'ADUS au sein de l'observatoire de l'Habitat.

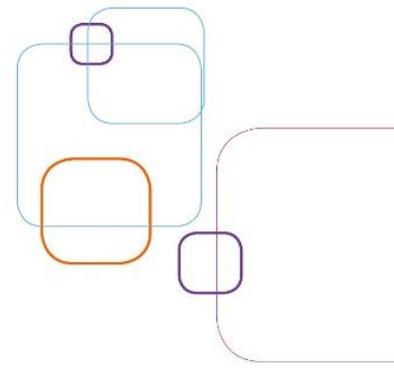
	COMMUNES RURALES		COMMUNES PERIURBAINES		COMMUNES URBAINES	
	Sur toute la commune	Centres bourgs (Zones UA ou équivalentes)	Sur toute la commune	Centres bourgs (Zones UA ou équivalentes)	Sur toute la commune	Centres villes (Zones UA ou équivalentes)
Inférieure à 700 mètres carrés	Pas de densité minimale					
Gisements dont la superficie est comprise entre 700 et 1000 mètres carrés	Pas de densité minimale		Pas de densité minimale	2 logements par gisement minimum	Pas de densité minimale	2 logements par gisement minimum
Gisements dont la superficie est comprise entre 1 000 et 5 000 mètres carrés	Pas de densité minimale	12 logements à l'hectare minimum	15 logements à l'hectare minimum		20 logements à l'hectare minimum	
Gisements dont la superficie est supérieure à 5 000 mètres carrés	20 logements à l'hectare minimum		28 logements à l'hectare minimum		40 logements à l'hectare minimum	

Evolution du Règlement

Assouplissement sur les questions de hauteurs :

- Mise en avant de la règle générale d'harmonie avec les constructions avoisinantes
- Augmentation des hauteurs maximales en ZAU des communes urbaines (15m) et en zones centrales des communes rurales (7,5m)

Conditionnement des constructions en second front bâti :



Possibilité de développement en second front bâti dans le cas d'une frange arrière non agricole ou naturelle

(Conditionner à une largeur de terrain de minimum 20 mètres et un accès d'une largeur minimum de 5 mètres) sur les secteurs centraux des communes urbaines / périurbaines / rurales

Evolution du Règlement : urbanisation et mobilité

Permettre la densification et la mobilité :

En zones centrales des communes urbaines, périurbaines :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare : :

- pas de stationnement si une offre de stationnement adaptée à proximité (500 mètres)
- une possibilité de mutualisation dans la limite de 0,5 place de stationnement par logement.

+ Assouplissement sur cette même base pour les ZAU

2. CA Lisieux Normandie – publié le 07/01/2019

LES PIÈCES OPPOSABLES : Les outils d'application du projet

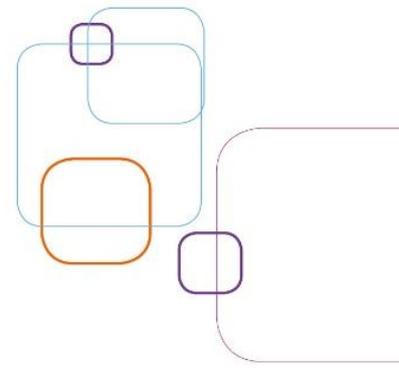
Les OAP Les outils mobilisables dans les règlements

Des outils incitatifs

- Caractéristiques architecturales applicables aux façades, toitures et clôtures (R. 151-41)
- Majorations de volume constructible (L. 151-28 ; L. 151-37 ; L. 151-42)

Des outils coercitifs

- Taille minimale des logements et pourcentage de logements sociaux (L. 151-14 et L. 151-15)
- Diversité commerciale à protéger, à développer (L. 151-16)
- Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (L. 151-19)
- Patrimoine naturel à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (L. 151-23)
- Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L. 151-22)
- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (L. 151-30 à 37)
- Emplacements réservés (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, logements (L.



151-41)

- Servitude interdisant toute construction dans l'attente de projet d'aménagement global (L. 151-41)