

DEPARTEMENT DE L'OISE

Commune de Saint Just en Chaussée

PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure de Modification n°3

Notice explicative

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

juin 2012

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION : CADRE LÉGISLATIF ET CONTEXTE PARTICULIER

La commune de Saint Just en Chaussée dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 04 mai 2007.

La commune a décidé par délibération du conseil municipal en date du vendredi 26 mai 2011 de réaliser la modification N° 3 de son P.L.U.

La procédure de modification est définie par **l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme**.

Un Plan Local d'Urbanisme peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et,

- ✓ Que la modification n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres.
- ✓ Que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisances et ne détériore pas la qualité des sites et des paysages ou des milieux naturels.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, et au Président du syndicat responsable du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) concernant la commune, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et la Chambre de Commerce et d'Industrie, ainsi que les services concernés de la Direction Départementale des Territoires de l'Oise.

CONTEXTE PARTICULIER

Lors de l'élaboration du PLU de Saint Just en Chaussée, la municipalité a mis beaucoup de soin à la rédaction de son règlement, elle s'aperçoit toutefois aujourd'hui encore que des aménagements doivent être faits pour correspondre à une utilisation plus rationnelle de l'espace.

Les modifications envisagés concernent quelques ajustement du règlement du PLU et une modification du plan de zonage pour intégrer un terrain rue Jean Moulin en zone UB.

Pour le second point, une erreur de classement de ce terrain rend inconstructible une parcelle bâtie car sans accès direct sur une voie publique ou privée,

La procédure de modification nous semble donc la plus appropriée pour mener à bien les changements n°3 du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Saint Just en Chaussée.

MODIFICATION DU PLU DE SAINT JUST EN CHAUSSEE

MODIFICATION DU RÈGLEMENT

	objet
Toute zone U	Les règles d'implantation des constructions ou équipements publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter en alignement ou en retrait. Cet assouplissement permet une densification notamment permet l'implantation des services en milieu urbain.
Zone UA	<p>Article UA 7 : la règle d'implantation au delà de 20 mètres est précisée pour ne pas porter à interprétation les règles ne sont pas cumulatives. Les constructions qui s'adosent à une construction existante sur le terrain voisin <u>ou</u> qui ne dépasse pas 5 mètres de hauteur peuvent s'implanter en limite séparative latérale.</p> <p>Pour les constructions et équipements publics ou d'intérêt général l'implantation peut se faire quelle que soit la profondeur en limite séparative latérale ou en retrait sans contrainte de hauteur. Cette mesure va également dans le sens de la densification pour les services publics ou d'intérêt général.</p> <p>Article UA8 : pas de contrainte pour les bâtiments publics ou à caractère d'intérêt général.</p> <p>Article UA11 : toitures, il est précisé que les matériaux de toiture présenteront des similitudes dans la teinte, la forme et les dimensions des ardoises ou tuiles traditionnelle. Il est précisé que les panneaux photovoltaïques sont autorisés ainsi que les panneaux solaires.</p> <p>Pour les clôtures sur rue, le spectre des choix est élargi : elles peuvent être constituées de mur bahut surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical, d'un mur de 1.50 m minimum ou d'une grille totale.</p> <p>Article Ua12 : les commerces de moins de 300 m² ne sont plus soumis aux règles de stationnement pour favoriser l'implantation du petit commerce en centre ville.</p>
Zone UB	Article UB 7 : traité comme l'article UA7 Article UB11 : traité comme l'article UA11

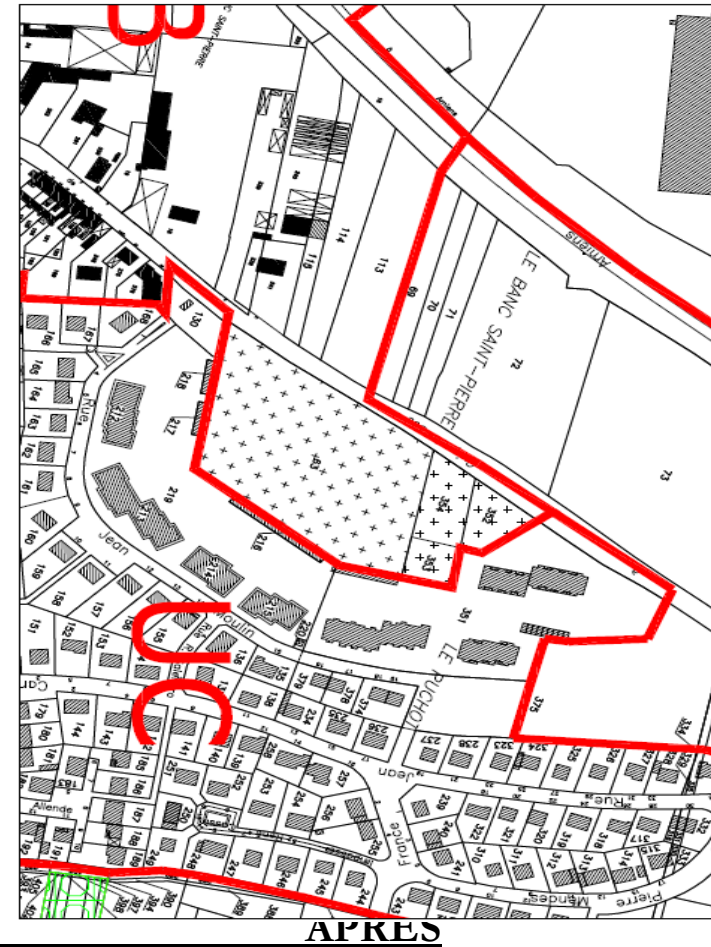
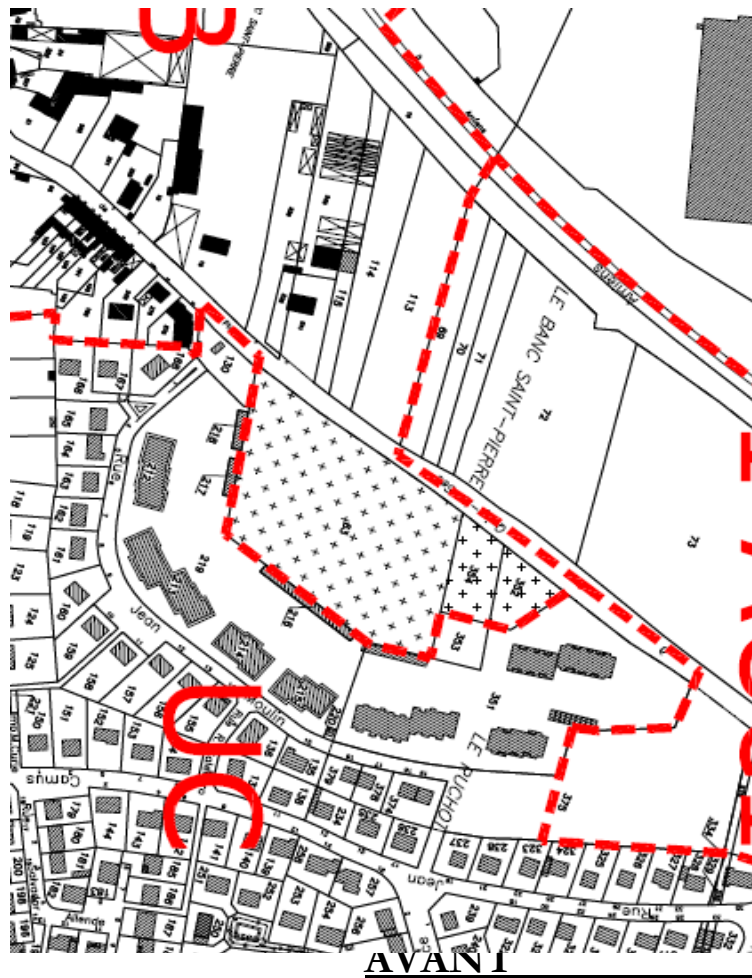
MODIFICATION DU PLU DE SAINT JUST EN CHAUSSEE

<p>Zone UC</p>	<p>Modification des articles UC6 UC7 comme pour les autres zones UC9 : passage à 50% pour les commerces , bureaux,.....et plus de limite pour les établissements publics, sous réserve bien sur qu'ils respectent les autres articles. Il convient par cette décision de pouvoir densifier les services à la population pour que ces derniers restent en zone centrale ou périphérique de la commune. UC10 : les hauteurs sont différenciées en fonction de la destination des constructions 9m habitat et 12 mètres autres, pour faciliter l'implantation des activités .</p> <p>UC11 : traité comme en UA et UB</p> <p>La distance des constructions par rapport aux EBC est ramenée à 5 mètres. Tres peu de secteur sont concernés et le terrain le plus grand pouvant permettre d'accueillir des activités nouvelles se trouve avec les distances initiales, entacher d'une large bande inconstructible préjudiciable, la commune fait le choix d'une densité plus importante et met en adéquation les autres paramètres.</p>
----------------	---

MODIFICATION DU PLU DE SAINT JUST EN CHAUSSEE

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

La modification consiste à rattacher au cimetière l'extension réalisée, il y a quelques années et avoir un zonage cohérent sur l'ensemble du cimetière.



MODIFICATION DU PLU DE SAINT JUST EN CHAUSSEE

L'ensemble de ces modifications :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune :
- n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé : aucun espace boisé classé ou autre zone naturelle n'est impacté par ces constructions.
- ne porte pas atteinte à une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres.
- ne comporte pas de graves risques nuisances : les nouvelles constructions engendreront un trafic routier plus important dans le secteur mais la création d'une nouvelle entrée/sortie permettra de canaliser ces flux supplémentaires.
- ne nuit pas à la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels : espaces agricoles, naturels ou forestiers.