

DEPARTEMENT DE L'OISE



COMMUNE  
DE  
SAINT-JUST-EN-CHAUSSEE

PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION N°2

---

***Orientations d'Aménagement***

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
municipal en date du 03 septembre 2010

**2.2**

Le Maire

**Elaboré par So.R.E.P.A.**

Agence de Paris

Agence de Meaux

**Modifié par les services de la commune**

## Sommaire

---

<b>1. <u>LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE</u></b> .....	<b>3</b>
<b>2. <u>CONDITIONS GENERALES D'AMENAGEMENT</u></b> .....	<b>4</b>
2.1. Les espaces urbanisables de Saint-just-en-chaussee.....	4
<b>3. <u>CONDITIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT</u></b> .....	<b>5</b>
3.1. Zone 1AUc, du lieu-dit « Les Chemins de Boutavents » .....	5
3.2. Zone 1AUc, du lieu-dit « Le Banc de Saint-Pierre ».....	6
3.3. Zone 1AUc, du lieu-dit « Le mont Midi » .....	7
3.4. Zone 1AUe, zone d'activités Nord .....	8
3.5. Zone 1AUe, au lieu-dit « Le pré des Fosses » .....	9

# 1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE : LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA LOI S.R.U (SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS) ET DE LA LOI U.H (URBANISME ET HABITAT).

Les orientations d'aménagement sont définies aux articles L123.1 et R 123.3.1 du Code de l'Urbanisme.

## **L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »*

## **L'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées à l'article L123.1. »*

Tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (document écrit ou graphique), article L123.5 du Code de l'Urbanisme.

## 2. CONDITIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

### 2.1. LES ESPACES URBANISABLES DE SAINT-JUST-EN-CHAUSSEE

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, la commune a défini des zones urbanisables immédiatement ou à plus long terme. Les espaces urbanisables sur Saint Just-en-Chaussée se répartissent sur le territoire communal de la façon suivante :

#### Zones d'urbanisation future à vocation d'habitat à court ou moyen terme (1AUc) :

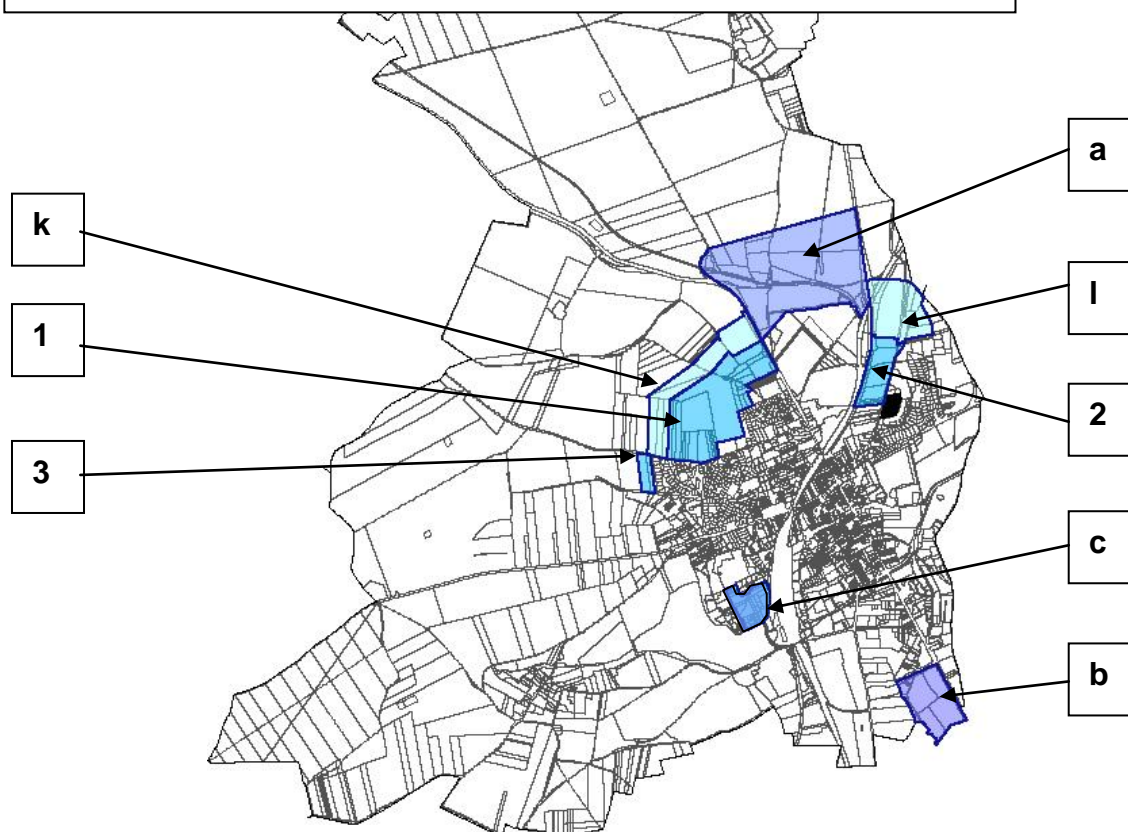
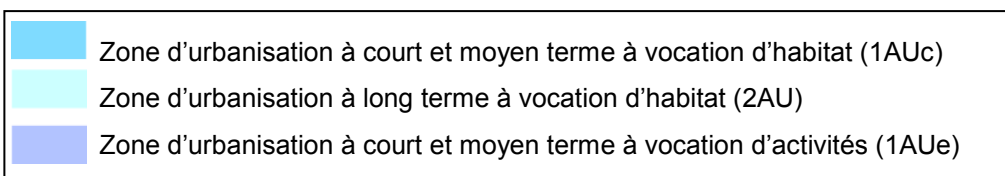
- Au Nord, au lieu-dit « Les Chemins de Boutavents » 1
- Au Nord-Est, au lieu-dit « Le Banc de Saint-Pierre » 2
- Au Nord-Ouest, au lieu-dit « Le mont Midi » 3

#### Zones d'urbanisation future à vocation d'activités à court ou moyen terme (1AUe) :

- Au Nord, dans le prolongement de la zone d'activités existante, a
- Au Sud, au lieu-dit « Le pré des Fosses » b,
- Au Sud, au lieu-dit « les vignes du Porducollet » c

#### Zones d'urbanisation future à vocation d'habitat à long terme (2AU) :

- Au Nord, au lieu-dit « Le Chemin des Ladres » k
- Au Nord-Est, au lieu-dit, « Le petit Chemin de Plainval » l



Pour la plupart des espaces urbanisables immédiatement, une orientation d'aménagement précise les conditions d'aménagement de chaque zone.

### 3. CONDITIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

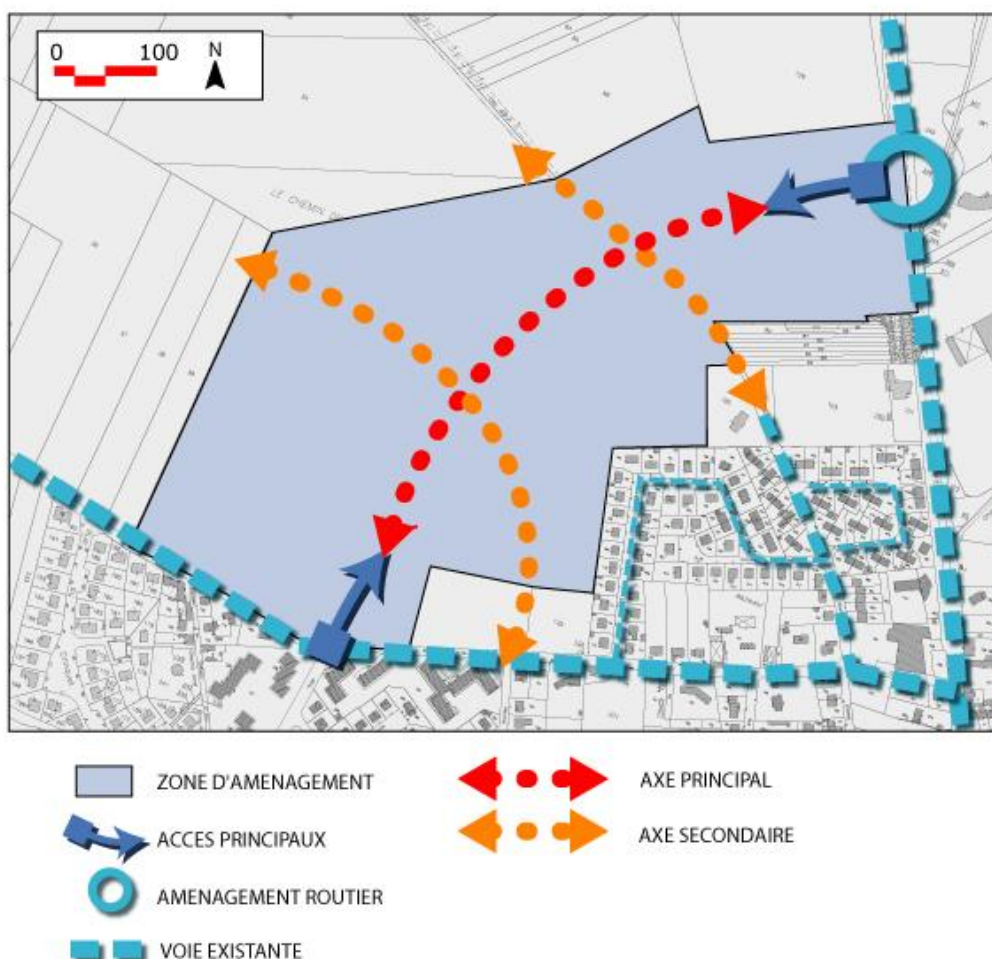
#### 3.1. ZONE 1AUC, DU LIEU-DIT « LES CHEMINS DE BOUTAVENTS »

Cette zone est localisée au Nord de l'espace urbanisé. Sa superficie est de 22,38 hectares. Cette zone est principalement à vocation d'habitat. Des activités complémentaires à l'habitat peuvent y être autorisées : bureaux, commerces ou activités artisanales.

La superficie importante de la zone impose la réalisation d'un axe structurant, assurant la liaison entre les accès principaux.

Les axes secondaires, transversaux, prolongent les voies de desserte des ensembles pavillonnaires voisins. Ils doivent donner accès à la zone 2AU, dont l'urbanisation s'effectuera ultérieurement.

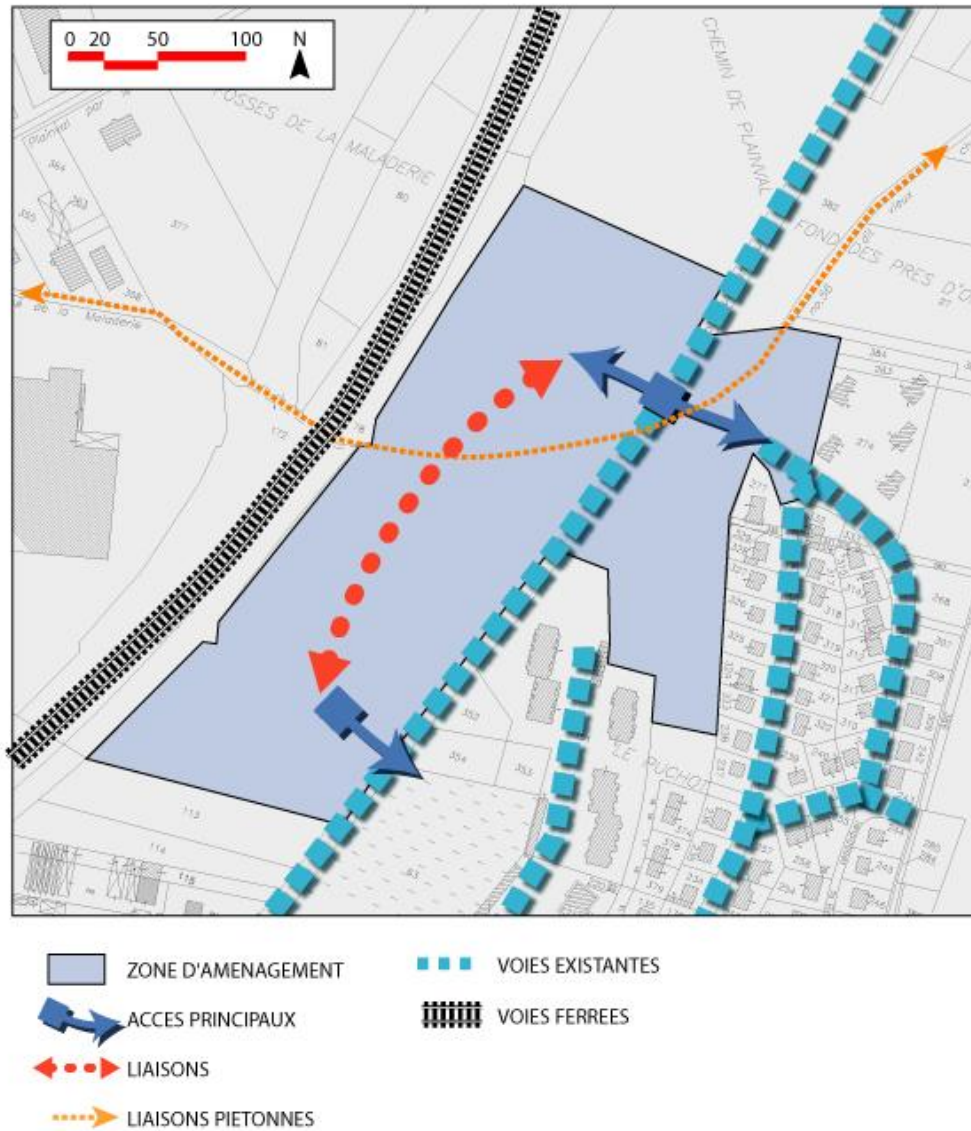
La zone, située en entrée de ville est soumise à l'article L111-1-4. L'étude d'entrée de ville préconise un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale. Ce recul est également imposé dans le cadre du règlement.



### 3.2. ZONE 1AUC, DU LIEU-DIT « LE BANC DE SAINT-PIERRE »

Cette zone est localisée au Nord-Est de l'espace urbanisé. Sa superficie est de 6,06 hectares. Cette zone est principalement à vocation d'habitat.

Un bouclage de la voirie assurant la liaison entre deux accès majeurs est imposé. Le sentier rural qui donne accès à la zone d'activités est conservé et peut être aménagé pour l'usage des modes doux de déplacements.

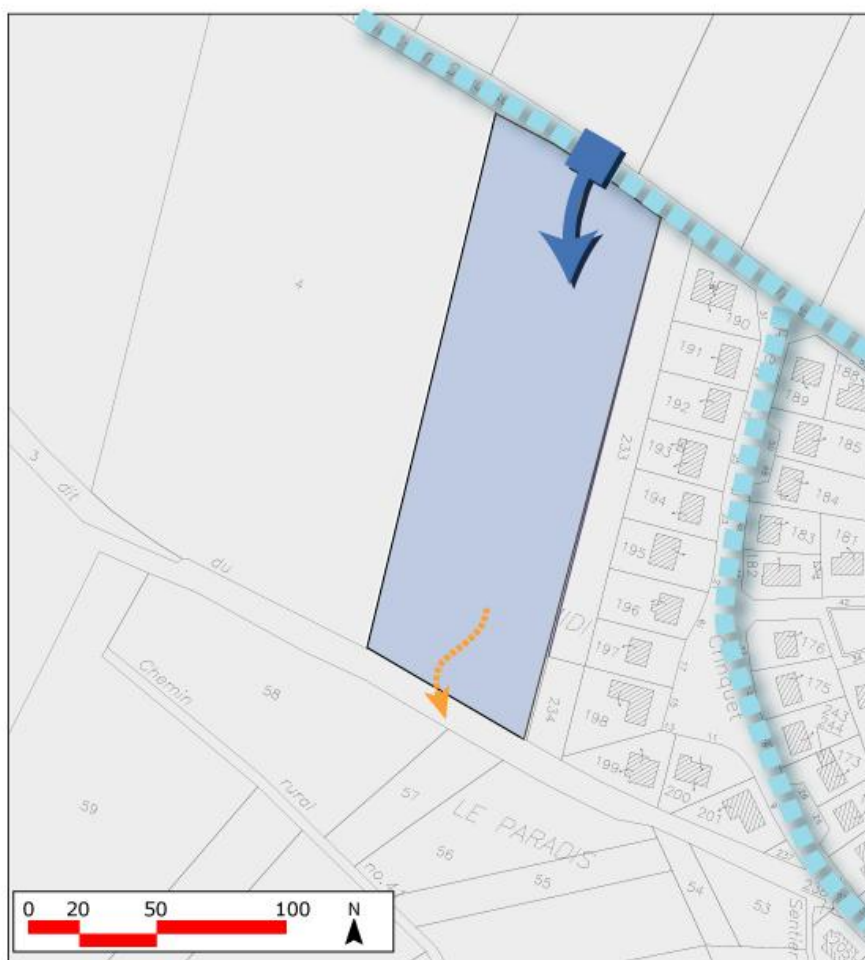


### 3.3. ZONE 1AUC, DU LIEU-DIT « LE MONT MIDI »

Cette zone est localisée à l'Ouest de l'espace urbanisé. Sa superficie est de 1,5 hectares. Cette zone est principalement à vocation d'habitat.

Une voie piétonne doit être aménagée pour donner accès au chemin du tour de ville.

Un accès est prévu au Nord de la zone.



### 3.4. ZONE 1AUE, ZONE D'ACTIVITES NORD

Cette zone est localisée au Nord de l'espace urbanisé. Sa superficie est de 40,77 hectares. Cette zone est à vocation d'activités.

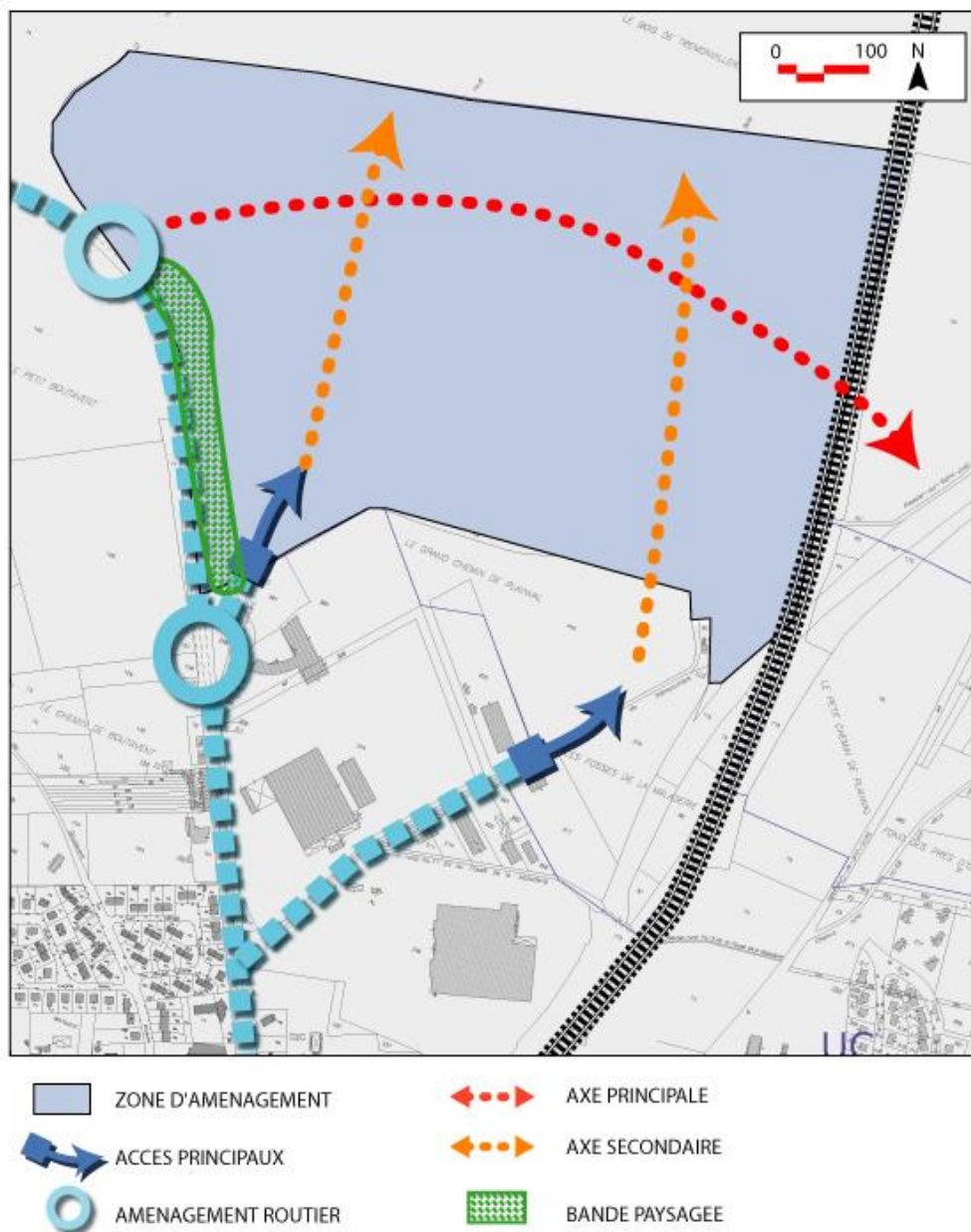
L'accès principal s'effectue depuis un carrefour aménagé sur la RD 916. Le second accès se situe dans le prolongement des voies de desserte de la zone déjà existantes.

Un axe structurant dessert d'Ouest en Est la zone. Il joue le rôle de contournement à l'échelle de l'agglomération

Un bouclage de la voirie sera réalisé, permettant liaison entre les deux accès principaux.

Une bande paysagère est créée en limite de la zone d'activités par le traitement des franges de la route départementale. Il s'agit d'assurer la qualité paysagère de l'entrée de ville.

Un recul de 35 m reste imposé par rapport à l'axe de la route départementale.





### 3.5. ZONE 1AUe, AU LIEU-DIT « LE PRE DES FOSSES »

Cette zone est localisée au Sud de l'espace urbanisé, en entrée de ville. Sa superficie est de 9,07 hectares. Cette zone est à vocation d'activités.

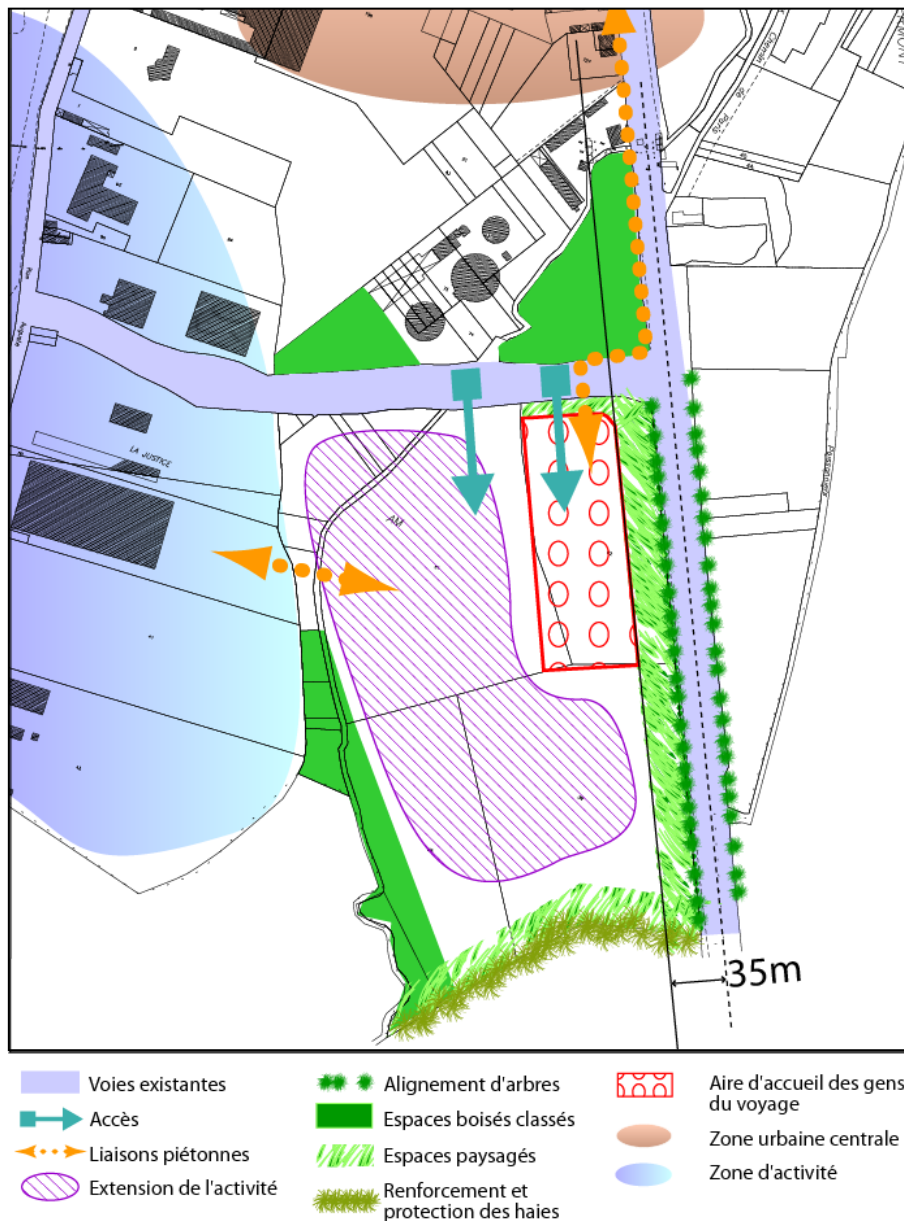
L'étude d'entrée de ville qui accompagne le Plan Local d'Urbanisme a défini les conditions d'aménagements de la zone. Ces conditions sont définies au regard :

- de la sécurité,
- des nuisances,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité paysagère,
- de la qualité urbanistique.

Un recul de 35 mètres reste imposé par rapport à l'axe de la RD 916. Un alignement d'arbres doit être planté le long de la RD 916.

Une aire d'accueil des gens du voyage est implanté le long de la RD 916.

Des espaces boisés doivent être créer au Sud de la zone, pour masquer les constructions depuis la RD 916.



### 3.6. QUARTIER DE LA GARE

Le quartier de la gare a été identifié dans le PADD comme offrant une potentialité forte pour le développement futur de la ville de Saint-Just-en-Chaussée.

Les aménagements qui seront réalisés dans ce quartier devront permettre d'intégrer la place de la gare dans un réel maillage de la ville, tant sur le plan des espaces publics, de la circulation que de la mise en valeur du bâti environnant, par des aménagements urbains calmes et sécurisés.

Le parking existant devra évoluer en une véritable « place urbaine », en prévoyant des places de stationnement supplémentaires mais également une gare routière.

Un itinéraire piétonnier fort reliant la gare au centre ville et la mairie sera aménagé.

