

DEPARTEMENT DE L'Oise

*Commune de Saint Just en Chaussée*

Modification N°2  
du  
PLAN LOCAL DE L'URBANISME

Notice explicative

**DOSSIER APPROUVE EN CONSEIL MUNICIPAL DU 03 SEPTEMBRE 2010**

---

## LA PROCEDURE DE MODIFICATION : CADRE LEGISLATIF ET CONTEXTE GENERAL

---

Le Conseil Municipal de Saint just en Chaussée a décidé de réaliser une modification de son PLU. 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, aggrave des risques de nuisances, détériore la qualité des sites et des paysages ou des milieux naturels.
- ✓ Que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Il en est de même lorsque la modification ne porte que sur la suppression ou la réduction des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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 Territorial (SCOT) concernant la commune s'il existe.

### CONTEXTE GENERAL

La commune de Saint Just en Chaussée a besoin d'ajuster le règlement de son document d'urbanisme mis en place depuis plus de 3 ans maintenant, afin de tenir compte dans le nouveau quartier d'aménagement Haute Qualité Environnementale de nouveaux besoins plus souples, en matière d'implantation sur la parcelle des futures constructions.

De plus, les constructions autorisées dans le secteur dit « des vignes porducollet », zoné 1AUC, bloquent des projets d'implantation que la commune souhaiterait accueillir dans ce secteur. Ces terrains accueillent aujourd'hui des jardins ouvriers mais aussi quelques friches, ils représentent un espace en jonction avec la zone agricole située en arrière. Compte tenu des projets de construction habitat réalisés dans le cœur de ville, la commune souhaite pouvoir orienter différemment le devenir de cette zone et pouvoir y développer du petit artisanat ou de petits activité sans nuisance.

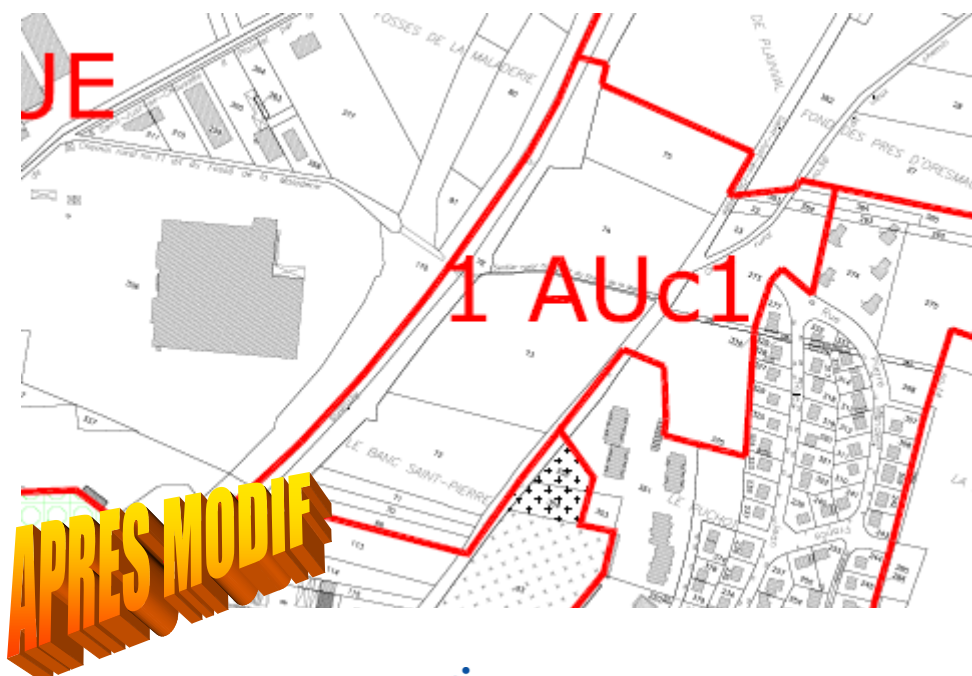
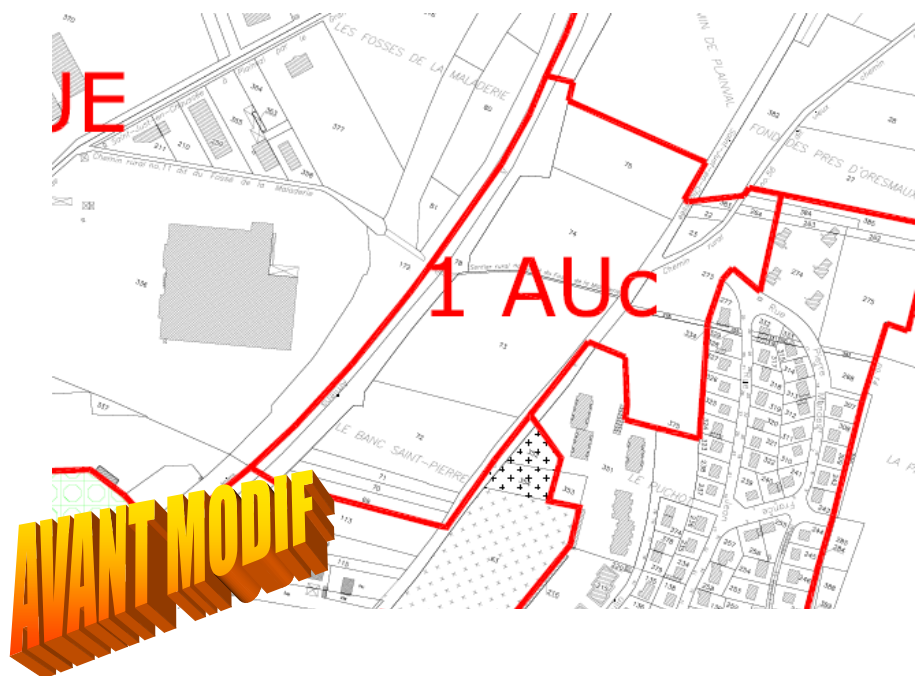
# MODIFICATION DU PLU DE Saint Just en Chaussée

## 1. MODIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT AUC EN AUC1

Les zones AUC déterminent les futurs espaces d'urbanisation à vocation principale d'habitat sur le territoire de la commune de Saint Just en chaussée.

Parmi ces différents secteurs, celui dit « de la rue de Plainval » fait l'objet d'un aménagement d'ensemble, il va accueillir un ensemble de lots libres de construction, une dizaine de logements en accession à la propriété et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Mais la principale caractéristique de cette zone réside dans le projet d'aménagement HQE dont elle a fait l'objet. La démarche HQE-Aménagement introduit un contexte favorable au changement de comportements individuels ou collectifs et participe au développement de modes de vie plus respectueux de l'environnement.

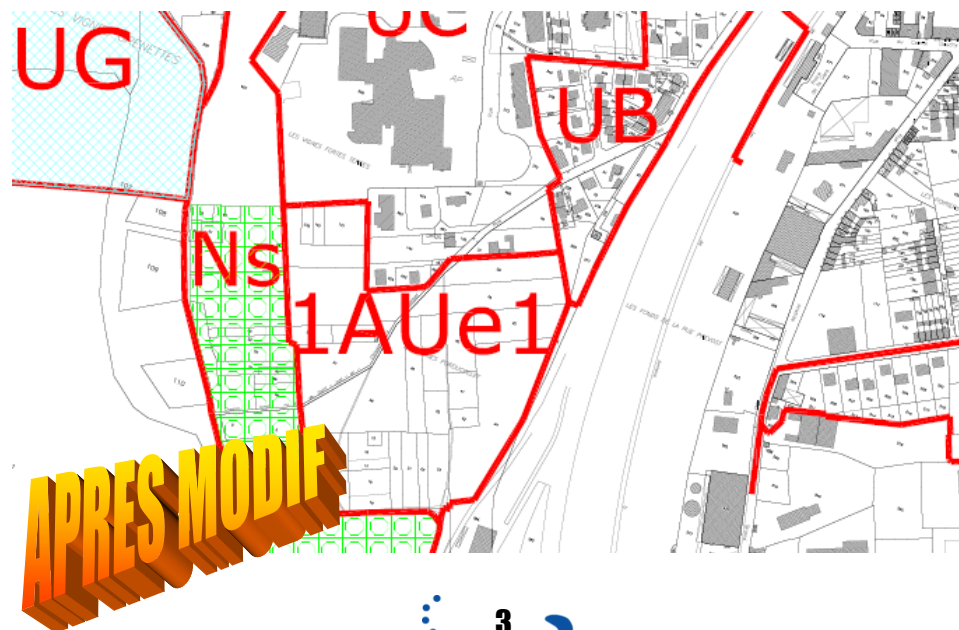
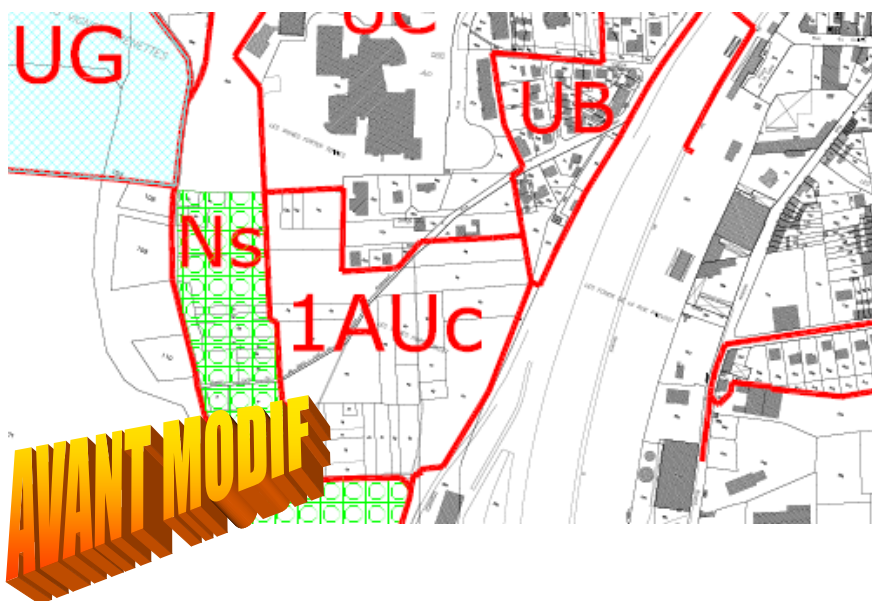
Afin de permettre, le développement complet de la démarche HQE jusque dans la construction, il est souhaité ouvrir le plus largement possible les possibilités de bien construire, y compris sur de petits terrains. Or, à ce jour, une disposition du règlement contraint l'emplacement de la construction dans une bande de 20 mètres. L'optimisation de l'utilisation du terrain et de l'emplacement de la construction sur ce dernier nous conduit à supprimer la contrainte d'implantation dans la bande des 20 mètres. Toutefois la commune ne souhaite pas généraliser cette mesure à l'ensemble des zones 1AUC, pour lesquelles, un découpage parcellaire plus large permettrait des constructions en double rideau. Aussi pour s'assurer que seul le secteur HQE sera concerné par cette mesure, nous distinguons le secteur en question par un sous secteur AUC1 dans lequel la mesure s'applique.



## MODIFICATION DU PLU DE Saint Just en Chaussée

### 2. MODIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT AUC DES VIGNES PORDUCOLLET EN AUE 1 SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3

La zone 1AUC située au lieudit « les vignes Porducollet » est actuellement occupée par des jardins familiaux et des terrains délaissés, en friche. Sa position en continuité immédiate des zones urbanisées de la commune a conduit lors de la révision du PLU à la classer en zone de développement futur. La vocation alors retenue pour ce secteur était d'y réaliser essentiellement du logement. Or, depuis quelques années les projets en matière de construction de logements ont permis de réaliser très largement les objectifs de la commune, notamment dans la requalification du quartier de la gare et des dents creuses rue Mangin. C'est pourquoi aujourd'hui, la commune reconsidère cette poche de développement pour l'adapter aux besoins de moment à savoir un secteur où peuvent s'implanter des activités en lien avec le milieu naturel environnant. Cette modification mineure ne remet pas en cause l'économie générale du document, elle adapte au mieux le potentiel aux besoins. Pour permettre ce changement de destination de la zone, elle est requalifiée en zone 1 AUE autorisant les activités. Toutefois, la vocation de ces terrains n'étant pas d'accueillir des établissements industriels mais plutôt d'accepter les activités liées à l'agriculture. Il est créé un sous secteur 1 AUE 1 dans lequel les constructions industrielles ne sont pas autorisées contrairement aux constructions liées à l'agriculture. La modification dans ce secteur induit la suppression de l'orientation d'aménagement spécifique qui lui était affectée. Elle contribue également à supprimer l'emplacement réservé n°3 qui devait permettre la desserte du futur quartier d'habitat.



## LES PIECES MODIFIEES

### RAPPORT DE PRESENTATION

Page 100 : Ajout dans la liste des zones des 2 nouvelles sous secteurs 1 AUC1 et 1 AUE1.

Page 132 : suppression de l'emplacement réservé n°3.

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Suppression de l'orientation relative au lieudit « les vignes porducollet »

### PLANS DE ZONAGE

Ajout des secteurs 1AUC1 et 1 AUE1 comme défini dans les pages précédentes

### REGLEMENT

Page 47 : ajout d'un secteur 1AUC1 où la règle d'implantation par rapport à la voie est changée, suppression de la limite des 20 mètres

Page 51 : ajout d'un secteur 1AUE 1 où les constructions industrielles ne sont pas autorisées contrairement aux constructions liées à l'agriculture.

*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, ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, elle ne comporte pas non plus de graves risques de nuisances.*

*Il s'agit d'adaptations de zonage et de règlement.*