

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 3 SEPTEMBRE 2021



N° 59/2021

Le 3 septembre deux mil vingt et un à 18 Heures 30, se sont réunis les membres du Conseil Municipal de la Commune de St Just-en-Chaussée, à la Salle des Fêtes, sous la présidence de Monsieur Frans DESMEDT, Maire de St Just-en-Chaussée, dûment convoqués le 27 août 2021.

PRESENTS : M. Desmedt, Maire ; Mmes Bonnet, Brunet, Bourgoïn, MM. Dubouil, Bourgeteau, Choquet, Adjoints ; Mmes Dollez, Delamarre, Fernandes, M. Aubry, Mmes Delormel, Coulon, Flagothier, M. Rousseau, Mmes Barre et Vigne formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS REPRÉSENTÉS : M. Convers par M. Desmedt, Mme Desmedt par M. Desmedt, M. Rauzier par Mme Delamarre, Mme Trézel par Mme Brunet, M. Moonen par M. Dubouil et M. Matron par M. Bourgeteau.

ABSENTS EXCUSES : MM. Hamot, Kwak et Lenoble.

ABSENTS : M. Berthelot. Mme Konan

Madame Colette DOLLEZ a été désignée par le Conseil Municipal, secrétaire de séance.

Nombre de membres en exercice : 28
Nombre de membres présents : 17
Nombre de suffrages exprimés : 23
Votes Pour : 23
Votes Contre : 0
Abstentions : 0

OBJET : Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants et L.453-45 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de St Just-en-Chaussée approuvé par délibération du conseil municipal en date du 04/05/2007, révisé le 26/02/2010, modifié les 01/02/2008, 03/09/2010, 16/10/2012 et mis à jour le 09/07/2018,

Vu la notification du projet de modification simplifiée n° 4 au Préfet et aux personnes publiques associées en date du 24/02/2021,

Vu l'absence d'observation des partenaires publics associés consultés,

Vu la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°4 conformément à l'article L.153-47, du 10 juin 2021 au 10 juillet 2021,

Vu l'absence de remarque par les administrés lors de la mise à disposition au public du dossier,

Entendu l'exposé du maire, après en avoir délibéré, décide :

- de tirer le bilan de la mise à disposition du public,
- d'adopter la modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs.

Conformément à l'article L 153-48, la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires qu'après :

- l'accomplissement des mesures de publicité : affichage sur les panneaux d'informations municipaux et avis de publicité dans un journal diffusé dans le département,
- sa transmission au préfet.

Pour copie conforme.



Frans DESMEDT
Maire de St Just-en-Chaussée
Conseiller Départemental

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

U24SJC0121.MS



DOSSIER en projet

Date d'origine :
Mai 2021

Dossier mis à disposition du public du
7/06/2021 au 7/07/2021

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Bureaux d'études :

Urbaniste

Sarl **Pro-G** Urbain,

23 rue de Méry
60190 Neufvy,
06.23.01.61.60,
anne-claire@guigand.fr



MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

U24SJC0121.MS



NOTICE DE PRESENTATION

Date d'origine :
Mai 2021



Dossier mis à disposition du public du
7/06/2021 au 7/07/2021

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Bureaux d'études :

Urbaniste

Sarl **Pro-G Urbain**,

23 rue de Méry
60190 Neufvy,
06.23.01.61.60,
anne-claire@guigand.fr



**Modification simplifiée n°4
du
Plan Local d'Urbanisme
approuvé le
04/05/2007, révisé le 26/02/10, modifié les
01/02/08, 03/09/10, 16/11/2012 et mis à jour le
09/07/18**

**Commune de
Saint Just en Chaussée - Oise (60 130) -**

**NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION VALANT RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Mai 2021
Modifiée le suite à consultation

Respect du champ d'application de la modification simplifiée

(Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme)

La procédure de modification simplifiée s'applique, depuis le 1er janvier 2013, pour tous les champs non couverts par la révision ou la modification et pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Majorer les droits à construire prévus à l'article L151-28

La modification simplifiée reste soumise aux conditions de fond du recours à la modification faisant qu'elle ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du projet communal, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

La modification sommaire à apporter au PLU dans le cadre de la procédure de modification simplifiée consiste principalement en la rectification d'une erreur matérielle liée à un défaut de fond cadastral utilisé pour l'élaboration du PLU en 2007. En effet, ce dernier ne faisait pas apparaître une construction à usage d'habitation existante, incitant ainsi au classement, à tort, d'un secteur d'habitat en zone d'activités économiques. Il serait souhaitable de rectifier cette erreur matérielle, en limite de zones à destination d'habitat et d'activités afin de rendre, au pétitionnaire sur cette parcelle, le droit à l'usage des sols qui lui revient. En parallèle, il a été jugé opportun de modifier le règlement écrit de manière à autoriser les toitures vitrées pour les vérandas et pergolas les toitures monopente pour les activités en zone UE.

Ces modifications concernent donc :

- ***La mise à jour du fond de cadastre permettant de faire apparaître la construction de type maison individuelle édifée sur la parcelle AW n°179 avant 2007.***
- ***La modification des plans à différentes échelles du règlement graphique permettant le classement en zone urbain UC au lieu de UE du foncier concerné par la construction à usage d'habitation.***
- ***La modification du règlement écrit.***

L'ensemble des évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de modification simplifiée ne remet pas en cause le PADD, n'augmente pas de plus de 20% les droits à construire et s'inscrit donc bien dans le champ d'application de cette dernière dans la mesure où elle vise simplement à rectifier une erreur matérielle et à ajuster les mesures réglementaires liées aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des constructions .

Le PLU de Saint Just en Chaussée

Cette procédure de modification simplifiée n°4 s'applique au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04/05/2007 qui a fait l'objet d'une modification n°1 le 01/02/2008, d'une révision simplifiée le 26/02/2010, d'une modification n°2 le 03/09/2010, d'une modification n°3 le 16/11/2012 et d'une mise à jour le 09/07/2018.

La commune de Saint Just en Chaussée relève de la CCPP (Communauté de communes du Plateau Picard) depuis le 1er janvier 2017. Ce territoire de 53 communes n'est plus couvert par un SCOT.

Le Syndicat Mixte de l'Oise et du Plateau Picard (SMOPP), créé par arrêté préfectoral le 29/05/2018 est chargé de l'élaboration, de l'approbation, du suivi et de la révision du SCoT de l'Oise et du Plateau Picard. Il couvre les périmètres de deux EPCI : la Communauté de Communes de l'Oise Picarde (CCOP) et la Communauté de Communes du Plateau Picard (CCPP).

Il couvre 104 communes et concerne 51 412 habitants (données INSEE 2017).

Par délibération du 08/04/2019, le Syndicat Mixte de l'Oise et du Plateau Picard a prescrit l'élaboration du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Oise et du Plateau Picard. L'objectif principal de l'élaboration du SCoT est de couvrir l'intégralité des deux communautés de communes et de rechercher de nouveaux équilibres territoriaux à l'échelle des 104 communes.

La commune n'est donc pour le moment pas encore couverte par un SCOT.

La procédure de modification simplifiée ne vise qu'à rectifier une erreur matérielle en coeur de secteur urbanisé identifié en tant que tel par le PLU et à prendre en considération les nouveaux matériaux permettant de réaliser des économies d'énergie (toiture vitrée ou toiture monopente pouvant accueillir des panneaux solaires).

De ce fait, l'article L.142-4 du code de l'urbanisme visant à limiter l'urbanisation sur les commune non couverte par un SCOT ne s'applique pas à la présente procédure qui ne nécessite pas la demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, auprès de la préfecture, après avis de la CDPENAF et de la Communauté de Communes du Plateau Picard.

Pour cette même raison et eu égard à l'éloignement du secteur concerné par la modification simplifiée par rapport aux sites Natura 2000 (le territoire communal n'en comptant pas et le plus proche étant à plus de 5 km à l'ouest du secteur), l'avis de l'autorité environnementale n'est pas nécessaire. En effet cette procédure de modification simplifiée et ses conséquences sur le territoire communal ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels ou un site Natura 2000. Par ailleurs, elle ne consomme pas d'espace agricole ou naturel dans la mesure où elle est relative à deux zones urbaines, l'une à usage d'activités, l'autre d'habitat.

Objet et justification de la modification simplifiée : Exposé des motifs

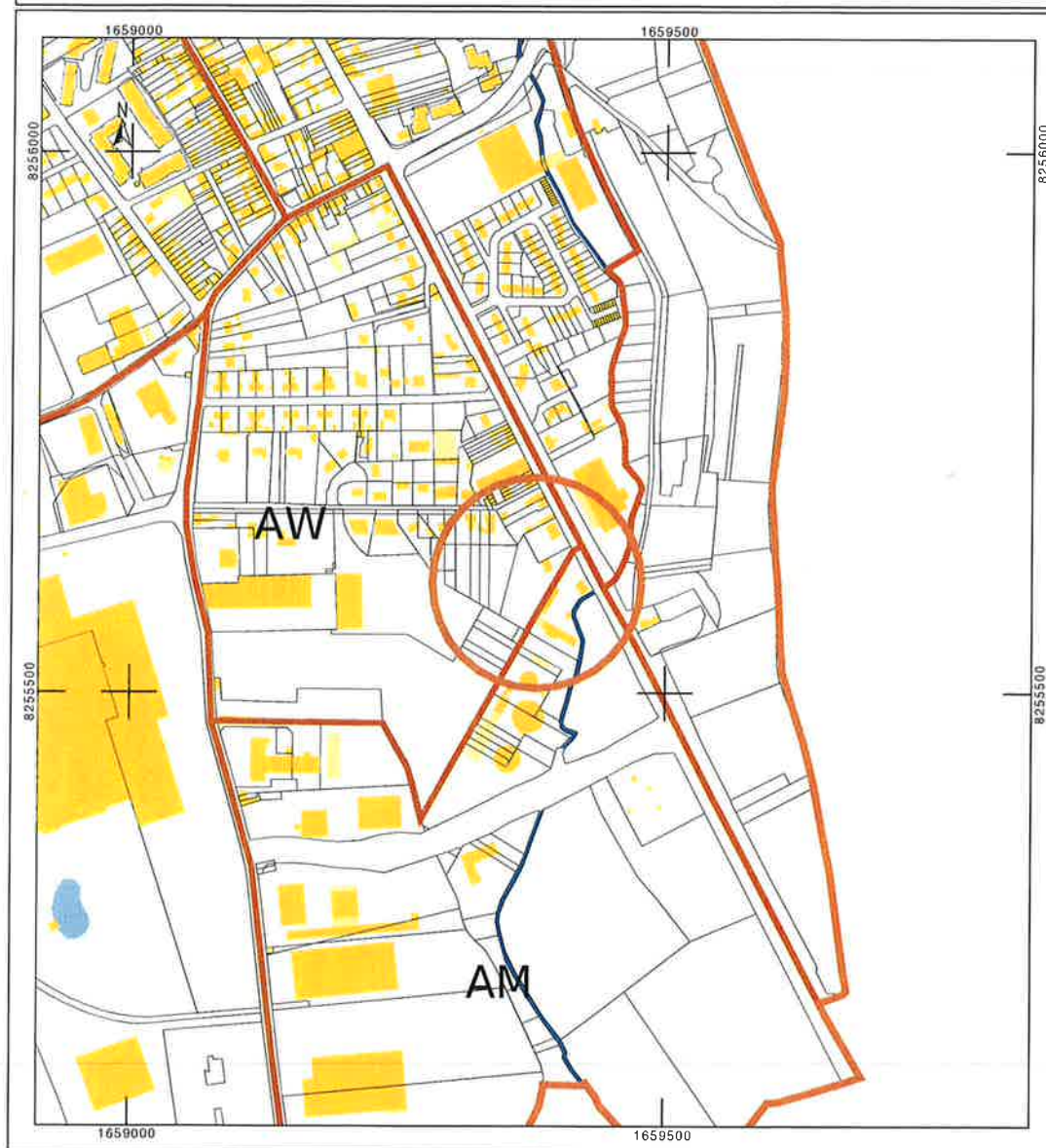
La modification simplifiée a pour objet de rectifier une erreur matérielle en actualisant le fond de cadastre du règlement graphique du PLU permettant de prendre en compte une situation existante avant la mise en place de ce dernier. Elle vise aussi à autoriser les toitures translucides pour les vérandas et pergolas des constructions à usage d'habitation et leurs annexes et les toitures monopente pour les constructions à usage d'activité en zone destinée aux activités.

Seul le règlement graphique et écrit s'en trouvent modifiés.

Le foncier accueillant la maison à usage d'habitation au 204 rue de Paris sera inscrit en zone UC plutôt qu'en zone UE. Les règlements écrits des deux zones concernées restent inchangés.

I°) Plan de situation du terrain au 1/5000è

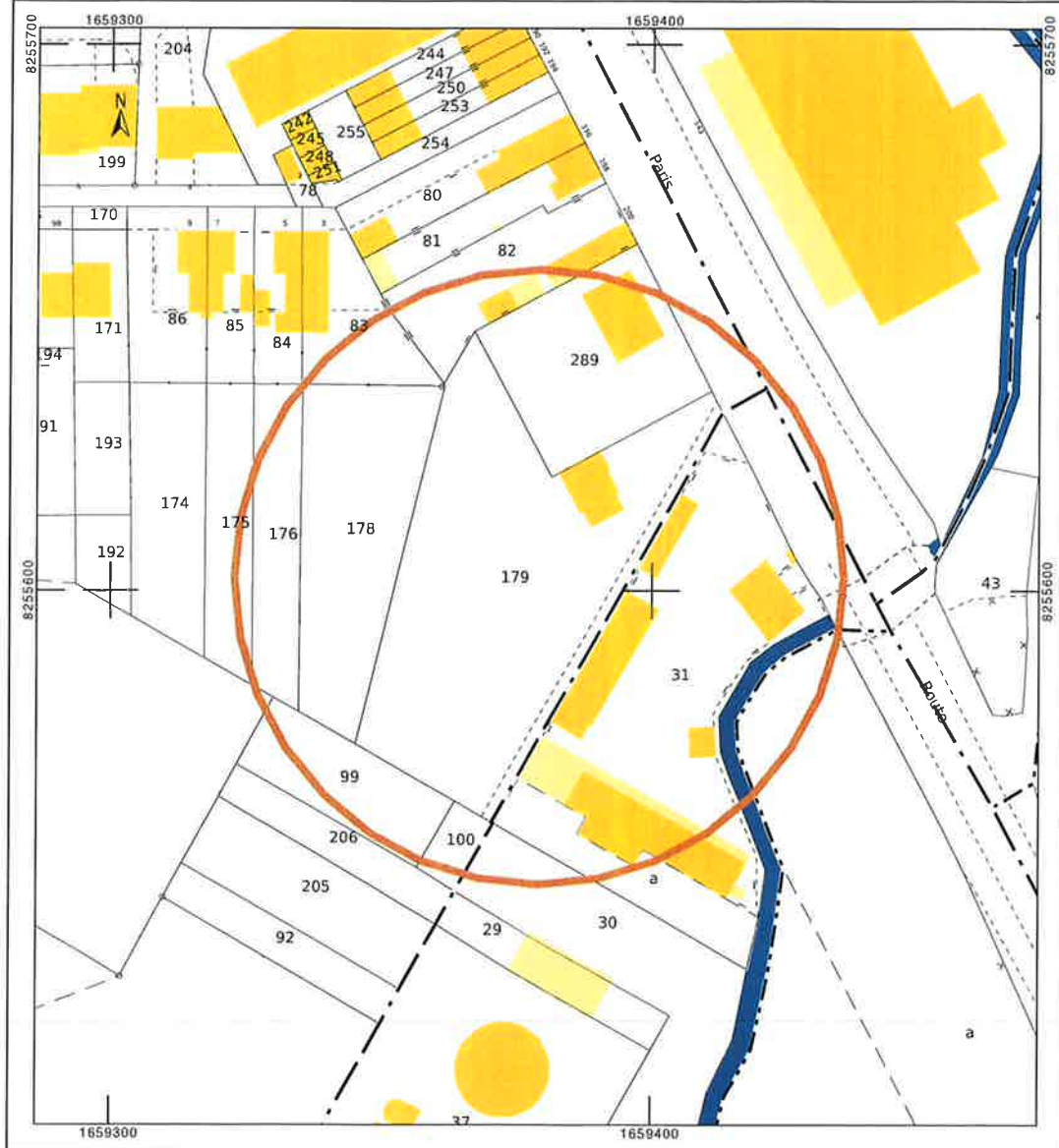
Département : OISE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- PLAN DE SITUATION -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : BEAUVAIS POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE GESTION CADASTRALE 60018 60018 BEAUVAIS CEDEX tél. 03-44-79-54-42 -fax 03-44-79-55-17 cdif.beauvais@dgflp.finances.gouv.fr
Commune : ST JUST EN CHAUSSEE		
Section : AW Feuille : 000 AW 01		Cet extrait de plan vous est délivré par :
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/5000		cadastre.gouv.fr
Date d'édition : 19/02/2021 (luseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		



Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20210903-59-2021-DE
Date de télétransmission : 08/09/2021
Date de réception préfecture : 08/09/2021

2°) Plan de situation du terrain au 1/1000è

Département : OISE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- PLAN DE SITUATION -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : BEAUVAIS POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE GESTION CADASTRALE 60018 60018 BEAUVAIS CEDEX tél. 03-44-79-54-42 -fax 03-44-79-55-17 cdfi.beauvais@dgfi.finances.gouv.fr
Commune : ST JUST EN CHAUSSEE		
Section : AW Feuille : 000 AW 01		Cet extrait de plan vous est délivré par :
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000		 cadastre.gouv.fr
Date d'édition : 19/02/2021 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		



Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20210903-59-2021-DE
Date de télétransmission : 08/09/2021
Date de réception préfecture : 08/09/2021

3°) Antériorité de la situation par rapport au PLU de 2007



IDENTIFIANT DE LA MISSION
CP06000092_FD0060x051_3569

CLICHÉ n°3569

RÉSOLUTION: 69 cm

TYPE DE CLICHÉ: Numérique

DATE DE PRISE DE VUE: 14/07/2006

Contenu de la modification simplifiée n°4 du PLU

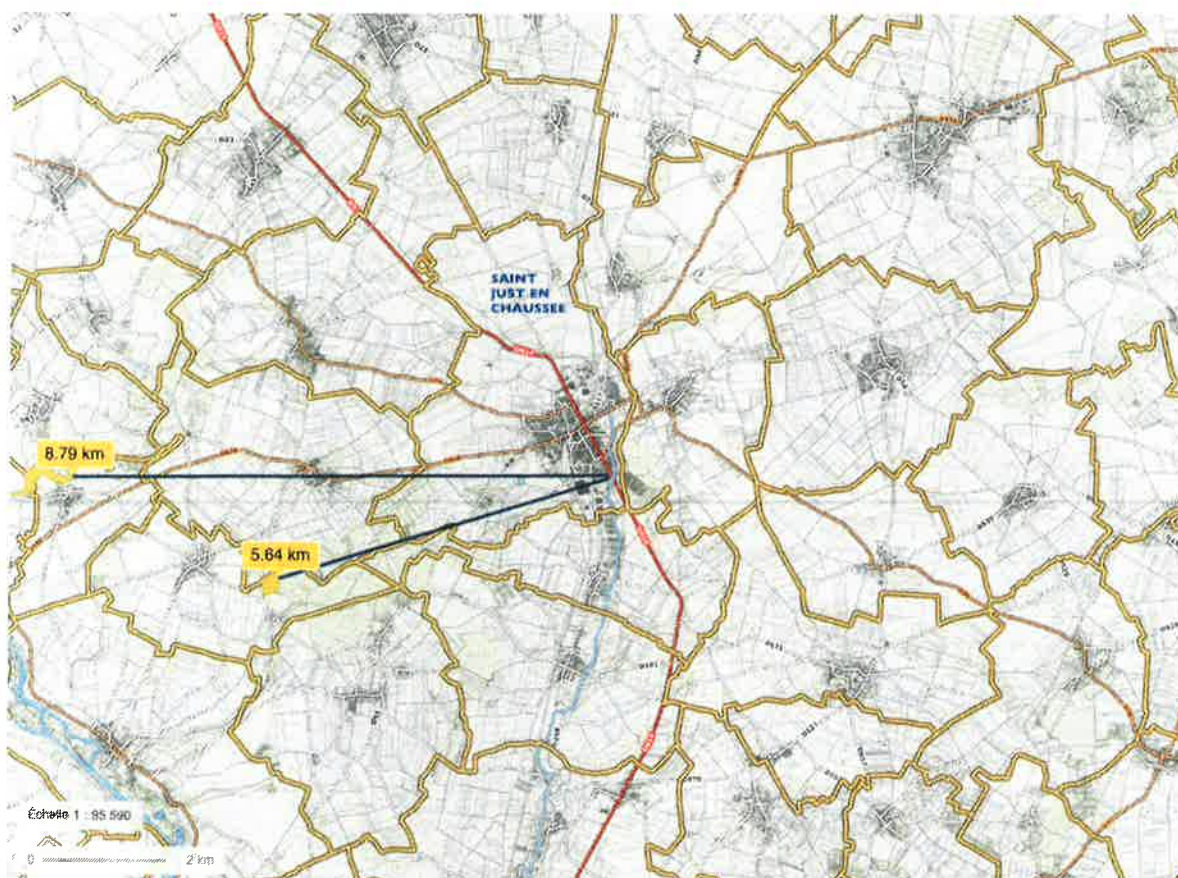
Les pièces modifiées du PLU de 2007 sont les suivantes :

- **Le plan zonage 10 000**
- **Le plan zonage 5 000**
- **Le plan zonage 2 000 (2)**
- **Les articles 11 des zones UA, UB, UC, IAUc et UE du règlement écrit**

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, ne réduit pas une protection agricole, naturelle ou paysagère, ne concerne pas les espaces boisés classés et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les autres pièces du dossier de PLU approuvé le 04/05/2007, à jour de la révision simplifiée et des modifications simplifiées n°1, n°2 et n°3 restent inchangées.

Evaluation des incidences sur les zones NATURA 2000



Situation du secteur par rapport aux sites Natura 2000.

La partie de parcelle concernée par le changement d'affectation de la zone UE (activités) vers la zone UC (habitat) est située à plus de 5 kilomètres du site Natura 2000 ZSC (Zone Spéciale de Conservation) Réseau de coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval (Beauvaisis) situé sur le territoire de la commune de Le Mesnil sur Bulles.

La distance de plus de 5 kilomètres en plein coeur de secteur urbanisé de la ville de Saint Just en Chaussée qui comptait 6 013 habitants suivant le RGP Insee 2017, réduit d'autant les incidences que pourraient avoir une modification du document d'urbanisme de la commune sur ces périmètres.

Les milieux identifiés au titre de Natura 2000 est de nature pelouses calcicoles et coteau crayeux en lisière forestière et abrite une faune (Bondrée apivore) et une flore (Germandrée des montagnes, Sisymbre couché) particulières qui ont fait l'objet d'un inventaire. La situation urbaine, le long de la D916, du secteur concerné par la modification simplifiée influence peu ces milieux prairiaux et forestiers plus à l'ouest et leur statut d'habitat particulier.

Le PLU de Saint Just en Chaussée, approuvé le 04/05/2007, préserve la sensibilité des milieux identifiés sur le territoire communal en classant en zone naturelle l'emprise des Marais et boisements au sud du territoire communal à l'est (rivière Arré) aussi bien qu'à l'ouest (Bois du Fay).

Etant donnée la distance et l'occupation actuelle des sols faisant que l'on distingue clairement la zone urbaine de Saint Just en Chaussée des secteurs identifiés Natura 2000 sur les territoires de communes situées à plus de 5 kilomètres à l'ouest, l'évolution du PLU n'est pas de nature à engendrer des conséquences sur le devenir de la ZSC Réseau de coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval (Beauvaisis) situé sur le territoire de la commune de Le Mesnil sur Bulles.

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

U24SJC0121.MS



**MODIFICATIONS DU REGLEMENT
ECRIT** (surlignées jaune)

Date d'origine :
Mai 2021

2

Dossier mis à disposition du public du
7/06/2021 au 7/07/2021

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Bureaux d'études :

Urbaniste

Sarl **Pro-G U**rban.

23 rue de Méry
60190 Neufy,
06.23.01.61.60,
anne-claire@guigand.fr



CHAPITRE 1 : LA ZONE UA

4 – L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

5- les constructions et équipements publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sur toute la profondeur de la parcelle, quelle que soit leur hauteur

ARTICLE UA 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Ne sont soumis à cette règle de distance minimum :

- la construction d'annexe,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée.
- Les bâtiments ou équipements publics ou d'intérêt général

ARTICLE UA 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 100% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UA 11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les batteries de garage en front de rue, comprenant plus de deux garages, sont interdites.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves, à l'exception des vérandas, des annexes, des extensions, des bâtiments d'activités et des bâtiments publics ou d'intérêts collectifs doivent avoir au moins deux versants et leur pente ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Saint-Just-en-Chaussée – Plan Local d'Urbanisme *Règlement 14*

Les matériaux de type tôle sont interdits en toiture.

Les matériaux en toiture présenteront des teintes de type ardoise ou de type tuile traditionnelle et leur seront similaires dans les formes et dimensions. Sont autorisés les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires. Des vérandas ou pergolas avec des matériaux translucides sont également autorisées.

FACADES

Les façades en brique ne seront pas peintes.

Tous les enduits seront de teinte rouge brique ou de ton pierre.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou de moellon, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

CLOTURES

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la reconstruction de murs existants, la hauteur dans ce cas pouvant être identique à celui du mur préexistant ».

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur-bahut constitué de matériau de même nature que la construction principale et d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètres, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical.
- Soit d'un mur de hauteur minimale 1.50 mètres.
- D'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage rigide de type treillis soudé, de couleur foncée

SONT INTERDITS

- Toute construction, annexe, remise ou abri réalisé avec des moyens de fortune, matériaux de récupération...
- Les clôtures sur rue réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidés
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les antennes paraboliques seront de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

PRINCIPE

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions à desservir, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres
- dégagement: 5 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'applique si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformations des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Saint-Just-en-Chaussée – Plan Local d'Urbanisme *Règlement 15*

CHAPITRE 2 : LA ZONE UB

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les batteries de garage en front de rue, comprenant plus de deux garages, sont interdites.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves, à l'exception des vérandas, des annexes, des extensions, des équipements publics ou d'intérêt général et des bâtiments d'activités doivent avoir au moins deux versants et leur pente ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les matériaux de type tôle sont interdits en toiture.

Les matériaux en toiture présenteront des teintes de type ardoise ou de type tuile traditionnelle et leur seront similaires dans les formes et dimensions. Sont autorisés les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires. Des vérandas ou pergolas avec des matériaux translucides sont également autorisées.

FACADES

Les façades en brique ne seront pas peintes.

Tous les enduits seront de teinte rouge brique ou de ton pierre.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou de moellon, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la reconstruction de murs existants, la hauteur dans ce cas pouvant être identique à celui du mur préexistant ».

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur-bahut constitué de matériau de même nature que la construction principale et d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètres, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical
- Soit d'un mur de hauteur minimale de 1,5 mètres
- D'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage rigide de type treillis soudé, de couleur foncée

SONT INTERDITS

- Toute construction, annexe, remise ou abri réalisé avec des moyens de fortune, matériaux de récupération...
- Les clôtures sur rue réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidé
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les antennes paraboliques seront de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UC

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux

Il n'est fixé de règle concernant les constructions et équipements publics ou d'intérêt général

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitat individuel est limitée à 9 mètres au faitage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faitage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les batteries de garage en front de rue, comprenant plus de deux garages, sont interdites.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves, à l'exception des vérandas, des annexes, des extensions, des équipements publics et d'intérêt général et des bâtiments d'activités doivent avoir au moins deux versants et leur pente ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Dans le cas des constructions neuves à usage principal d'habitation, les toitures terrasse sont autorisées sur une superficie représentant au maximum 50% de l'emprise de la construction.

Les matériaux de type tôle sont interdits en toiture pour les constructions à usage d'habitat.

Les matériaux en toiture des constructions à usage d'habitation présenteront des teintes de type ardoise ou de type tuile traditionnelle et leur seront similaires dans les formes et dimensions. Sont autorisés les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires. Des vérandas ou pergolas avec des matériaux translucides sont également autorisées.

FACADES

Les façades en brique ne seront pas peintes.

Tous les enduits seront de teinte rouge brique ou de ton pierre.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou de moellon, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUc

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximal pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUc 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à 12 mètres.
La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUc 11 ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les batteries de garage en front de rue, comprenant plus de deux garages, sont interdites.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves, à l'exception des vérandas, des annexes, des extensions, des équipements collectifs ou d'intérêt général et des bâtiments d'activités doivent avoir au moins deux versants et leur pente ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.
Dans le cas des constructions neuves à usage principal d'habitation, les toitures terrasse sont autorisées sur une superficie représentant au maximum 50% de l'emprise de la construction.

Les matériaux de type tôle sont interdits en toiture.

Les matériaux en toiture présenteront des teintes de type ardoise ou de type tuile traditionnelle. Des vérandas ou pergolas avec des matériaux translucides sont également autorisées.

FACADES

Les façades en brique ne seront pas peintes.

Tous les enduits seront soit de teinte rouge brique ou soit de d'une couleur allant du ton pierre au beige pâle. Le blanc pur est interdit.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou de moellon, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

CLOTURES

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la reconstruction de murs existants, la hauteur dans ce cas pouvant être identique à celui du mur préexistant.

Les clôtures seront constituées

- soit d'un mur-bahut constitué de matériau de même nature que la construction principale et d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètres, surmonté d'une grille.
- Soit d'un mur,
- Soit d'une haie.

Les clôtures peuvent être implantées en retrait de l'alignement.

CHAPITRE 4 : LA ZONE UE

ARTICLE UE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent être exceptionnellement autorisées dans la limite de 5 % de la surface bâtie, pour des raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UE 11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TOITURES

Les toitures constituées d'une seule pente sont autorisées.

PAREMENTS EXTERIEURS

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, de briques creuses...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

CLOTURES

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE UE 12

STATIONNEMENT

PRINCIPE

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres
- dégagement: 5 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

U24SJC0121.MS



REGLEMENT GRAPHIQUE

Date d'origine :
Mai 2021

3

Dossier mis à disposition du public du
7/06/2021 au 7/07/2021

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Bureaux d'études :

Urbaniste

Sarl **Pro-G Urbain**,

23 rue de Méry
60190 Neufvy,
06.23.01.61.60,
anne-claire@guigand.fr



MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

U24SJC0121.MS



REGLEMENT GRAPHIQUE

PLANS AVANT MODIFICATION

Date d'origine :
Mai 2021

31

Dossier mis à disposition du public du
7/06/2021 au 7/07/2021

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Bureaux d'études :

Urbaniste

Sarl **Pro-G** Urbain,

23 rue de Méry
60190 Neufy,
06.23.01.61.60,
anne-claire@guigand.fr



DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE de SAINT-JUST-EN-CHAUSSEE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2

Plan de zonage

Plan général

3.1

Echelle : 1/10 000e

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

Le Maire

élaboré par So.R.E.P.A

Agence de Paris

Agence de Meaux

Modifié par les services de la commune







LES GRANDES ZONES

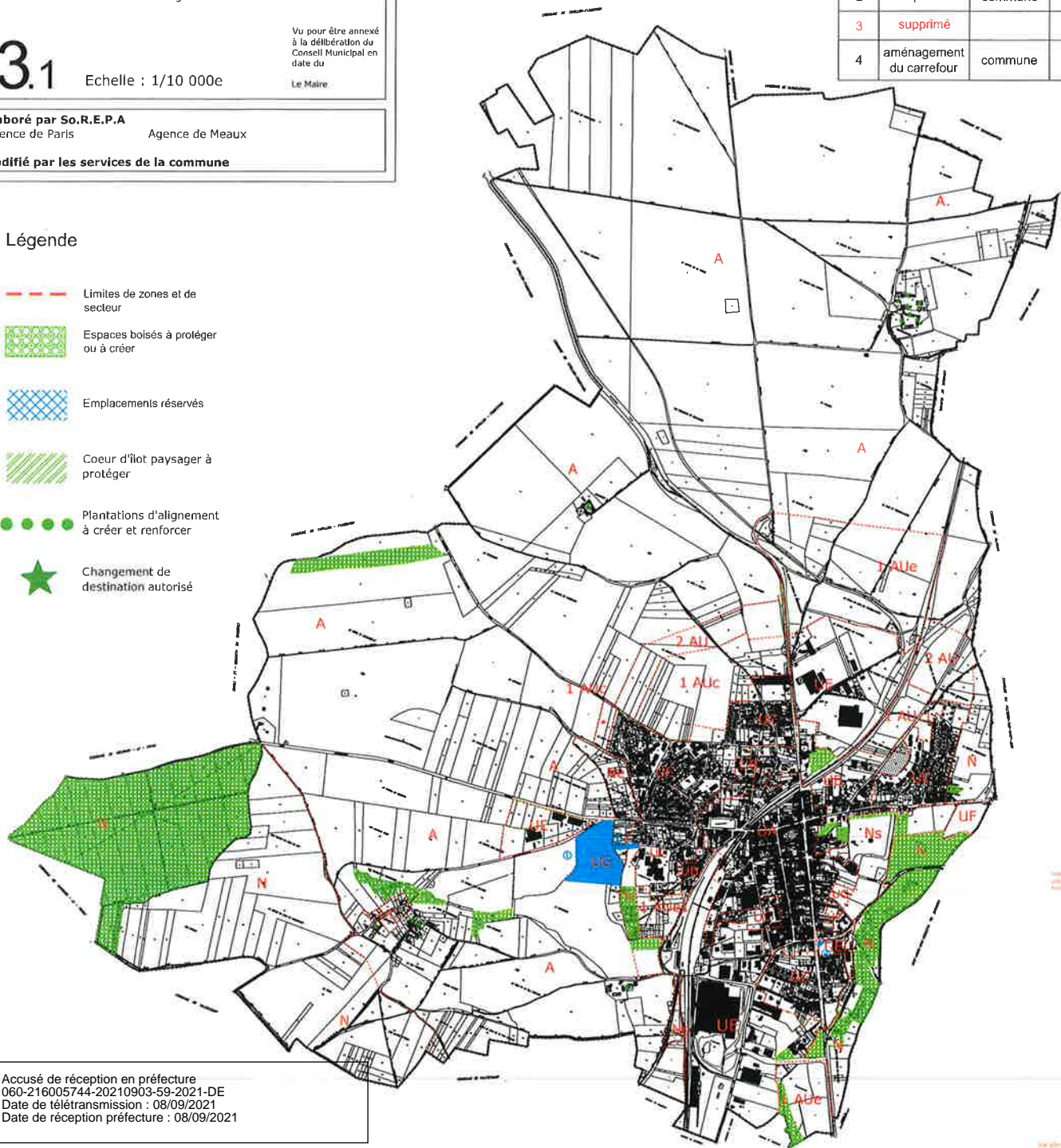
- UA** Zone centrale à vocation d'habitat
- UB** Zone de faubourg à vocation d'habitat
- UC** Zone à vocation d'habitat
- UE** Zone à vocation d'activités
- UF** Zone à vocation de d'hébergement
- UG** Zone à vocation d'équipements publics
- 1AUc** Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'habitat
- 1AUe** Zone à urbaniser à vocation d'activité
- 2AU** Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
- A** Zone agricole
- N** Zone naturelle

Emplacements réservés

n°	objet	bénéficiaire	surface
1	lycée	commune	58 615 m²
2	voie piétonne	commune	2 925 m²
3	supprimé		
4	aménagement du carrefour	commune	405 m²

Légende

-  Limites de zones et de secteur
-  Espaces boisés à protéger ou à créer
-  Emplacements réservés
-  Coeur d'îlot paysager à protéger
-  Plantations d'alignement à créer et renforcer
-  Changement de destination autorisé



Accusé de réception en préfecture
 060-216005744-20210903-59-2021-DE
 Date de télétransmission : 08/09/2021
 Date de réception préfecture : 08/09/2021

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE
de
SAINT-JUST-EN-CHAUSSEE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2

Plan de zonage
Plan général

3.1 Echelle : 1/5 000e

élaboré par S.A.R.E.P.A.
Agence de Paris Agence de Meaux
Modifié par les services de la commune

- Légende**
- Limites de zones et de secteur
 - Espaces boisés à protéger ou à créer
 - Emplacements réservés
 - Cœur d'Ilot paysager à protéger
 - Plantations d'affranchement à créer et renforcer
 - ★ Changement de destination autorisé
- LES GRANDES ZONES**
- UA Zone centrale à vocation d'habitat
 - UB Zone de transition à vocation d'habitat
 - UC Zone à vocation d'habitat
 - UE Zone à vocation d'activités
 - UF Zone à vocation de stationnement
 - UG Zone à vocation d'équipements publics
 - NAE Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'habitat
 - NAU Zone à urbaniser à vocation d'activités
 - 2AU Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
 - A Zone agricole
 - N Zone naturelle

Emplacements réservés			
n°	objet	bénéficiaire	surface
1	lycée	commune	58 615 m ²
2	voie piétonne	commune	2 925 m ²
3	stationnement		
4	aménagement du carrefour	commune	405 m ²



Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20210903-59-2021-DE
Date de télétransmission : 08/09/2021
Date de réception préfecture : 08/09/2021

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE de SAINT-JUST-EN-CHAUSSEE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2

Plan de zonage
Espace urbain : zone Sud

3.3 Echelle : 1/2000e

Plan de zonage
Espace urbain : zone Sud

Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme par le Conseil Municipal en date du 08/09/2021
L.P. HUBERT

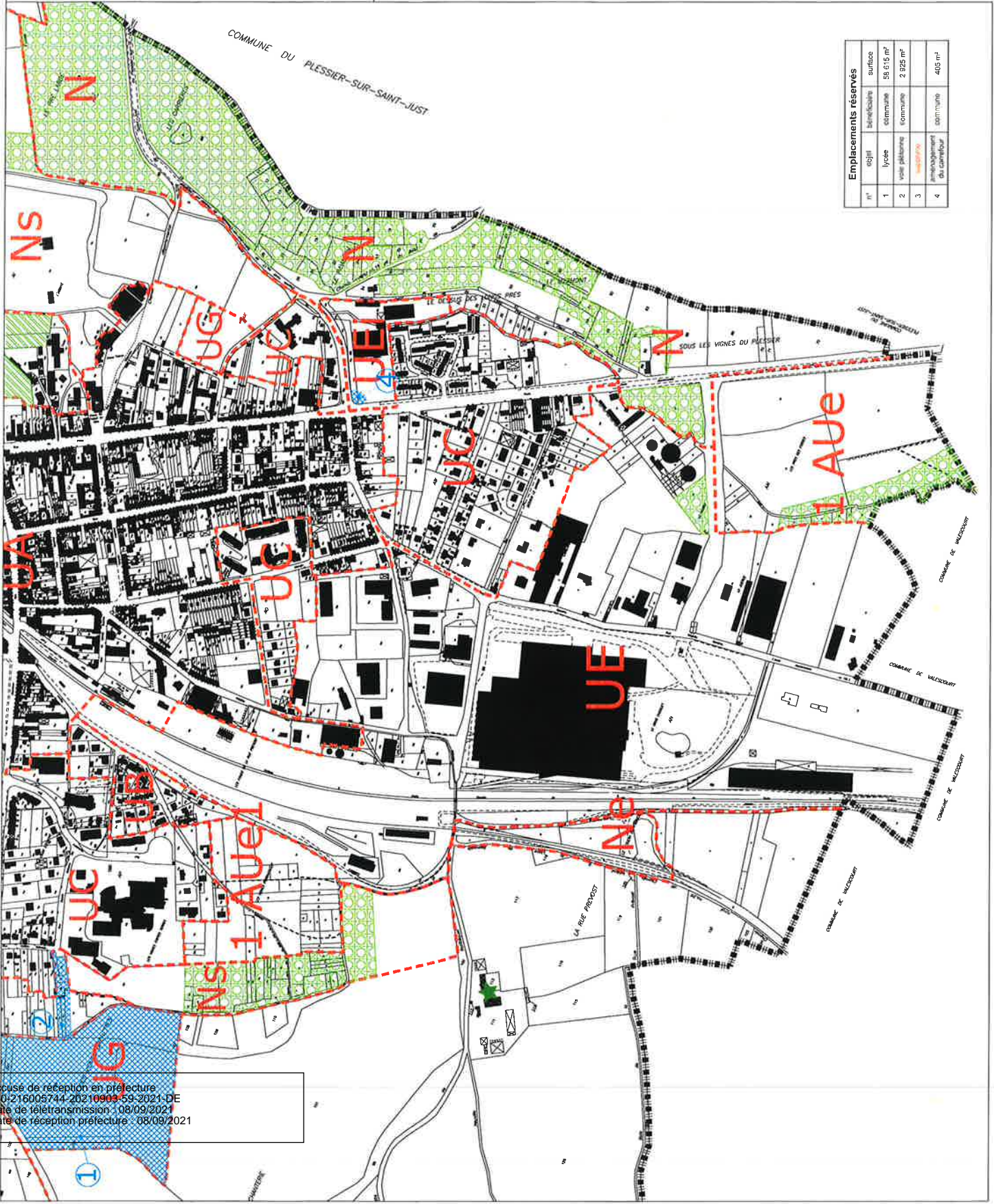
MAIRIE DE SAINT-JUST-EN-CHAUSSEE
Service de l'Urbanisme
11 rue de la Poste
60200 SAINT-JUST-EN-CHAUSSEE
Modifié par les décisions de la commune

Légende

- Planifications d'alignements à créer et modifier
- Limites de zones et de secteurs
- Espaces à protéger ou à créer
- Emplacements réservés
- Coeur d'ilot paysager à protéger
- Changement de statut d'écotons (L. 1233-1)

LES GRANDES ZONES

- Zone centrale à vocation d'habitat
- Zone de banbourg à vocation d'habitat
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation d'équipements
- Zone à vocation de d'hébergement
- Zone à vocation d'équipements publics
- Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat
- Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
- Zone agricole
- Zone naturelle



Emplacements réservés

n°	catégorie	surface communale	surface communale
1	collège	58 615 m²	58 615 m²
2	lycée	2 925 m²	2 925 m²
3	voie publique	405 m²	405 m²
4	aménagement du territoire	405 m²	405 m²

Accusé de réception en préfecture
06/216005744-20210908-59-2021-DE
Date de télétransmission : 08/09/2021
Date de réception préfecture : 08/09/2021

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

U24SJC0121.MS



REGLEMENT GRAPHIQUE

PLANS APRES MODIFICATION

Date d'origine :
Mai 2021

32

Dossier mis à disposition du public du
7/06/2021 au 7/07/2021

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Bureaux d'études :

Urbaniste

Sarl **Pro-G** Urbain,

23 rue de Méry
60190 Neufty,
06.23.01.61.60,
anne-claire@guigand.fr



COMMUNE
de
SAINT-JUST-EN-CHAUSSEE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°4

Plan de zonage
Plan général

3.1

Echelle : 1/5 000e

Valable uniquement
à la date de la délibération du
Conseil Municipal en
date de
La Maire

Élaboré par S.O.R.E.P.A
Agence de Paris Agence de Meaux
Modifié par les services de la commune

Légende

- Limites de zones et de secteur
- Espaces boisés à protéger ou à créer
- Emplacements réservés
- Cœur d'ilot paysager à protéger
- Mutations d'affectation à créer et restaurer
- ★ Changement de destination autorisé

LES GRANDES ZONES

- UA Zone destinée à vocation d'habitat
- UE Zone de feuillage à vocation d'habitat
- UC Zone à vocation commerciale
- UF Zone à vocation d'habitat
- UG Zone à vocation d'habitat
- UH Zone à vocation d'habitat
- UI Zone à vocation d'habitat
- UJ Zone à vocation d'habitat
- UK Zone à vocation d'habitat
- UL Zone à vocation d'équipements publics
- FU Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'habitat
- FAU Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- FAL Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
- A Zone agricole
- N Zone naturelle

Emplacements réservés

N°	objet	bénéficiaire	surface
1	lycée	commune	58 615 m ²
2	voie piétonne	commune	2 925 m ²
3	supprimé		
4	aménagement du terrain (sur)	commune	405 m ²



Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20210903-59-2021-DE
Date de télétransmission : 08/09/2021
Date de réception préfecture : 08/09/2021

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE
de
SAINT-JUST-EN-CHAUSSEE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°4

Plan de zonage

Plan général

3.1

Echelle : 1/10 000e

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Municipal en
date du
Le Maire

élaboré par **So.R.E.P.A**

Agence de Paris

Agence de Meaux

Modifié par les services de la commune

LES GRANDES ZONES

UA Zone centrale à vocation d'habitat

UB Zone de faubourg à vocation d'habitat

UC Zone à vocation d'habitat

UE Zone à vocation d'activités

UF Zone à vocation de d'hébergement

UG Zone à vocation d'équipements publics

1AUc Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'habitat

1AUe Zone à urbaniser à vocation d'activité

2AU Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat

A Zone agricole

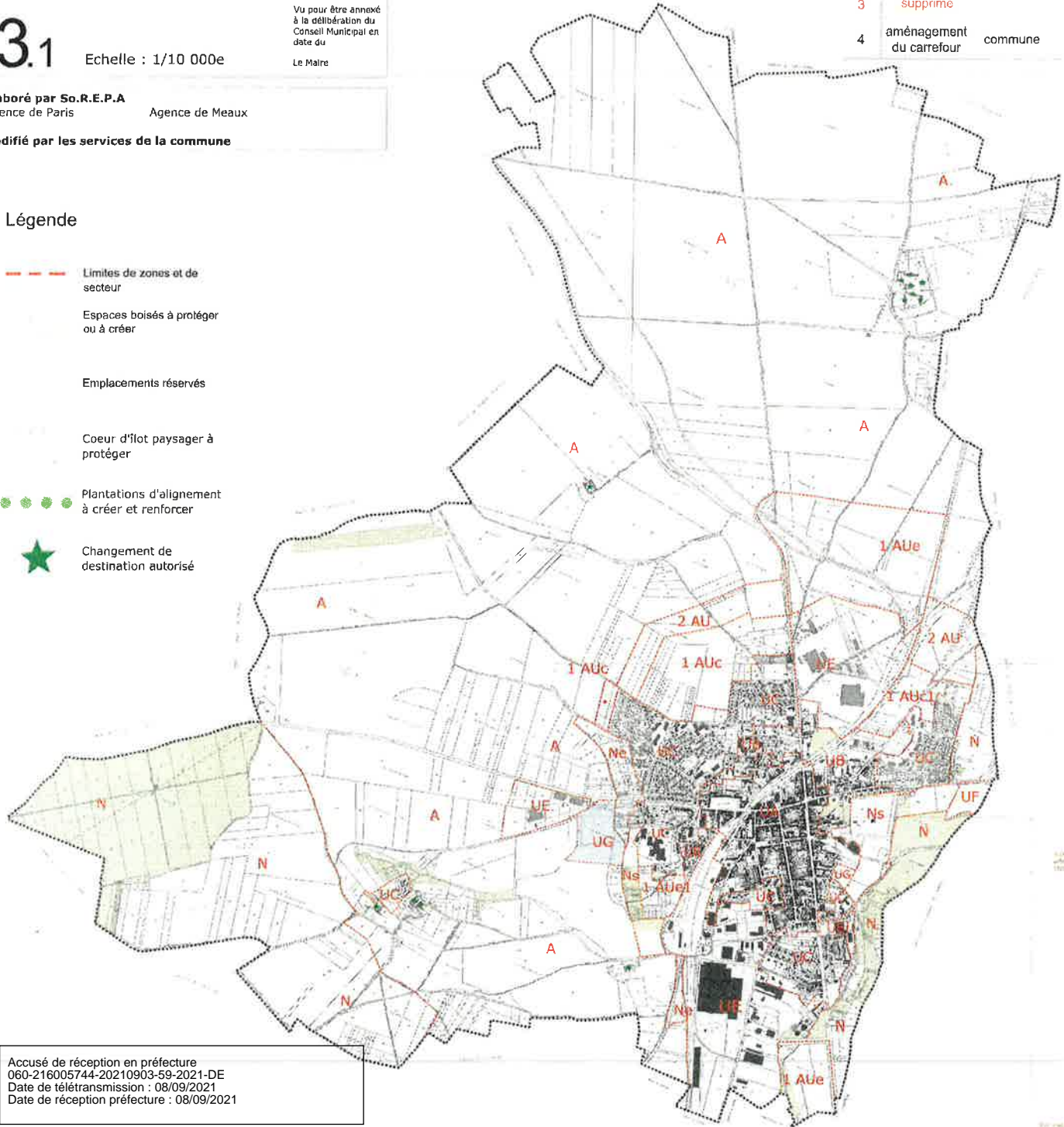
N Zone naturelle

Emplacements réservés

n°	objet	bénéficiaire	surface
1	lycée	commune	58 615 m ²
2	voie piétonne	commune	2 925 m ²
3	supprimé		
4	aménagement du carrefour	commune	405 m ²

Légende

- Limites de zones et de secteur
- Espaces boisés à protéger ou à créer
- Emplacements réservés
- Coeur d'îlot paysager à protéger
- Plantations d'alignement à créer et renforcer
- ★ Changement de destination autorisé



Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20210903-59-2021-DE
Date de télétransmission : 08/09/2021
Date de réception préfecture : 08/09/2021

Plan de zonage Espace urbain : zone Sud

3.3 Echelle : 1/2000e

Adopté par le conseil municipal le 08/09/2021

Vo pour être amendé à la délibération du conseil municipal en date du 08/09/2021

Légende

- Placements d'alignements à créer et renforcer
Limites de zones et de secteur
Espaces boisés à protéger ou à créer
Emplacements réservés
Coeur d'ilot paysager à protéger



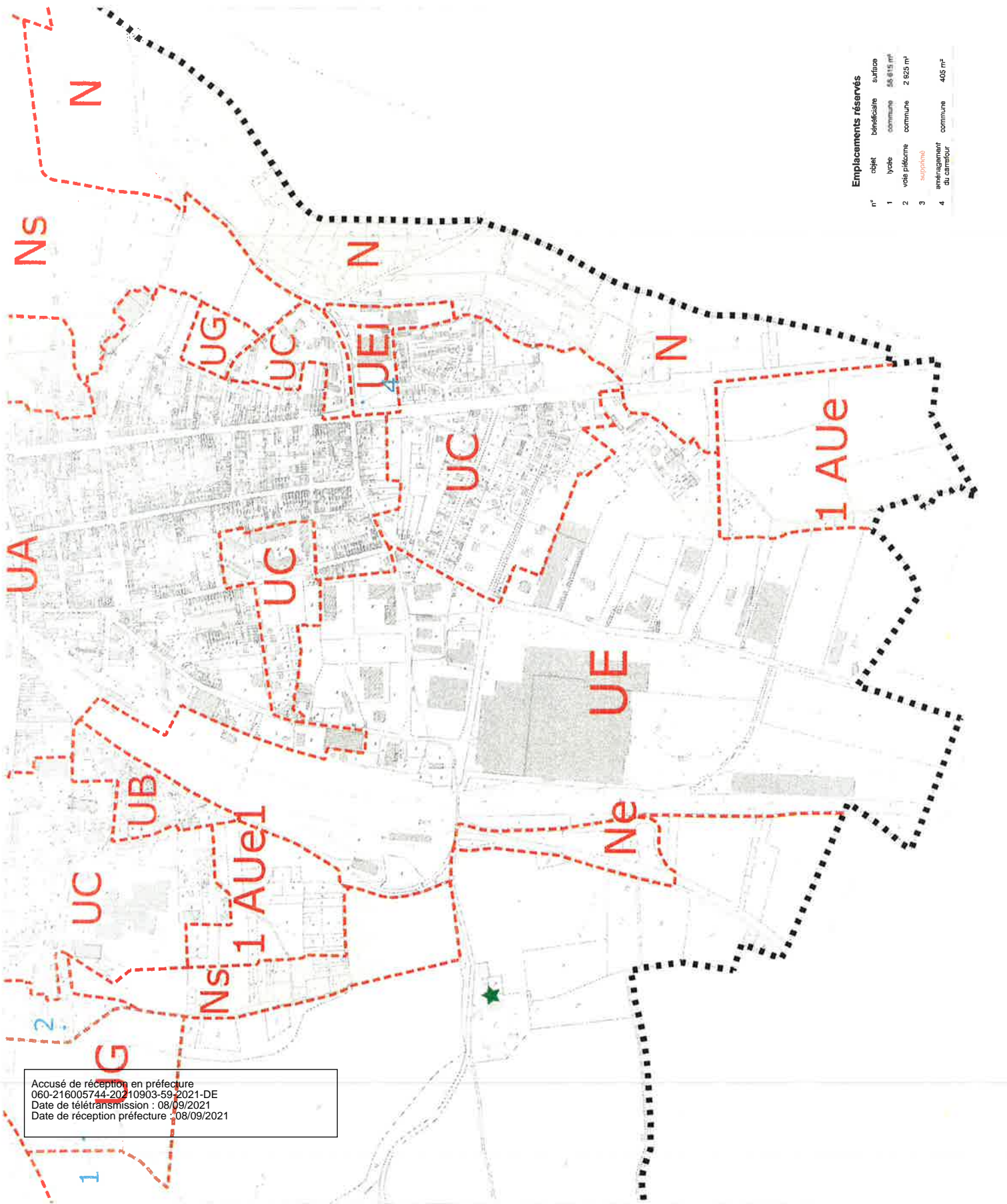
Changement de zonage autorisé (L. 123-3-1)

LES GRANDES ZONES

- UA Zone centrale à vocation d'habitat
UB Zone de faubourg à vocation d'habitat
UC Zone à vocation d'habitat
UE Zone à vocation d'activités
UF Zone à vocation de hébergement
UG Zone à vocation d'équipements publics
N Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'habitat
1AUE Zone à urbaniser à vocation d'habitat
2AUE Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
SAU Zone agricole
A Zone naturelle

Emplacements réservés

Table with 4 columns: n°, objet, bénéficiaire, surface. Rows include lycée, voie piétonne, and aménagement du centre-ville.



Accusé de réception en préfecture 060-216005744-20210903-59-2021-DE Date de télétransmission : 08/09/2021 Date de réception préfecture : 08/09/2021