

DEPARTEMENT DE L'OISE



COMMUNE
DE
SAINT-JUST-EN-CHAUSSEE

Elaboration
du
PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan d'Aménagement et de Développement Durable

2.1

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil municipal en
date du :

Le Maire

So.R.E.P.A.

Agence de Paris
99, rue de Vaugirard
75006 Paris

Agence de Meaux
8, rue Georges Claude
77100 Meaux



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : UNE PIECE DU DOSSIER DE PLU
--

LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Désormais, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) définit, conformément à l'article R123-3 et au nouvel article L 123-1 du Code de l'urbanisme (loi n°2003-590 du 2 juillet 2003), les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui concernent l'organisation générale du territoire communal

LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Dans un contexte de concurrence entre les villes, l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme est un facteur déterminant dans la mise en œuvre d'actions qui concourent au développement durable de la commune de Saint Just-en-Chaussée.

Le développement durable : C'est « répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ».

C'est une politique dont la stratégie vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Il convient donc de prendre en considération simultanément lors de la réflexion et de la prise de décisions les 3 champs de base du développement durable :

- **Les données sociales (l'usage général de la ville) ;**
- **Les données économiques (l'efficacité urbaine de la ville) ;**
- **Les données environnementales (l'attractivité de la ville).**

A terme, il s'agit d'assurer le développement et le fonctionnement du territoire de Saint Just-en-Chaussée dans les différents domaines cités précédemment sans porter préjudice au potentiel des générations futures.

Le Projet d'Aménagement de la commune de Saint Just-en-Chaussée doit se traduire par un certain nombre d'actions qui s'articulent autour de plusieurs enjeux généraux :

- Améliorer l'usage, la qualité et le fonctionnement économique du territoire tout en assurant une dynamique de développement ;
- Se préoccuper de la qualité du cadre de vie des Saintjustois (espaces publics, architecture, environnement naturel,...) ;
- Utiliser de manière économe l'espace, ce qui implique à la fois un développement urbain mesuré et de favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même ;
- Assurer le fonctionnement des infrastructures, des réseaux de transport et de distribution en cohérence avec les enjeux de qualité urbaine.

ELEMENTS DE SYNTHESE ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic réalisé sur le territoire communal a permis d'identifier et de cerner des enjeux concernant la commune de Saint Just-en-Chaussée, et de décliner ces enjeux en grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Saint Just-en-Chaussée présente de nombreux atouts. La commune bénéficie d'un cadre de vie verdoyant et d'une situation géographique privilégiée, à proximité des principales agglomérations picardes : Beauvais, Amiens, Compiègne, Clermont ainsi qu'une bonne liaison avec l'Ile de France.

ST JUST EN CHAUSSEE : EN PICARDIE AUX FRANGES DE L'ILE-DE-FRANCE

Dotée d'une histoire riche, la commune est une ville à la campagne et elle constitue le principal pôle urbain de la Communauté de Communes du Plateau Picard dans laquelle elle bénéficie d'une position géographique centrale.

Enjeux :

- ***Tenir compte des stratégies de développement engagées à l'échelle de la Communauté de Communes du Plateau Picard et la politique interterritoriale dans le cadre du futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)***
- ***Conforter la position de St Just-en-Chausée dans l'armature intercommunale, départementale et régionale ;***
- ***Ne pas subir la trop grande pression de l'Ile-de-France, mais la contrôler.***

BILAN DEMOGRAPHIQUE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

- Une bonne croissance démographique ;
- Une homogénéité de la population malgré un vieillissement général ;
- Une diminution de la taille moyenne des ménages induisant un phénomène de décohabitation ;
- Un accroissement du rythme de construction de logements depuis 1982 ;
- Une majorité relative de logements individuels (60%) ;
- Une légère prédominance du parc locatif sur le parc à la possession ;
- Un parc social bien représenté (35% du parc total).

Enjeux :

- ***S'inscrire dans un objectif d'augmentation maîtrisée de la population ;***
- ***Prévoir des secteurs d'extension de l'urbanisation en quantité suffisante pour accueillir les nouveaux logements ;***
- ***Développer une offre diversifiée de logements pour permettre un parcours résidentiel dans la commune.***

ECONOMIE ET DEPLACEMENTS

- Une population active et un taux d'activité en augmentation depuis 1990 ;
- Un taux de chômage supérieur à la moyenne départementale ;
- Un phénomène de migrations alternantes renforcé ;
- Un paysage économique en plein développement ;
- Un niveau d'équipement intéressant compte tenu de la taille de la commune ;
- Un réseau routier saturé convergent assorti d'une desserte ferroviaire largement utilisée ;
- Une grande part d'actifs résidants ne travaillant pas sur la commune.

Enjeux :

- ***Poursuivre et diversifier l'accueil de nouvelles entreprises dans les zones d'activités existantes ;***
- ***Combattre le chômage en confortant les entreprises existantes ;***
- ***Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales en zone d'activités économiques, et dans le tissu urbain existant (installations d'activités non nuisantes) ;***
- ***Développer les activités commerciales sur le territoire communal et plus particulièrement en centre ville.***
- ***Réduire le trafic routier en centre ville sans nuire à son accessibilité :***
 - ***Hiérarchiser la trame viaire ;***
 - ***Rationaliser le stationnement ;***
 - ***Améliorer le transport des marchandises en ville pour éviter les conflits d'usage ;***
 - ***Redéfinir les entrées de ville et les espaces publics (sécurisation, partage de la voirie...)***
- ***Encourager le développement des systèmes de transport durable :***
 - ***Favoriser les modes doux et les intégrer dans la trame verte ;***

ENVIRONNEMENT

- Un milieu naturel peu important, les extrémités sud-ouest et est se démarquent par la présence d'espaces boisés importants
- L'activité agricole façonne le paysage de St Just en Chaussée dans les parties nord et ouest de la commune
- Une Z.N.I.E.F.F. concernant l'espace boisé du Bois du Faÿ et un site inscrit en milieu urbain : la propriété Naquet
- Des espaces verts et de loisirs en milieu urbain
- Trois exploitations qui font l'objet d'un classement particulier dans le cadre de la protection de l'environnement

Enjeux :

- **Définir des espaces d'extension en contact avec l'urbanisation afin de limiter les impacts sur les milieux naturels ;**
- **Réduire les effets de coupures entre les différentes séquences géographiques (fond de vallée, coteaux, plateaux...)**
- **Veiller à définir des espaces d'extension qui ne portent pas atteinte à la diversité des ensembles paysagers recensés ;**
- **Renforcer le traitement paysager sur les espaces de transition qui sont parfois brutaux ;**
- **Traiter les coupures urbaines : Améliorer le traitement des entrées de ville et valoriser les abords des pénétrantes qui reflètent l'image de la ville.**
- **Valoriser le potentiel des espaces naturels qui participent à la qualité du cadre de vie ;**
- **Préserver l'espace agricole dans sa diversité et limiter sa consommation dans le cadre de la définition des espaces d'extension**

ORGANISATION URBAINE

- Des paysages majoritairement fermés dans l'espace urbain ancien, semi-ouverts dans les espaces d'urbanisation récente et ouverts dans les espaces agricoles.
- Des transitions brutales entre ces unités paysagères, sauf entre espaces agricole et urbain, où la présence d'une couronne périurbaine végétalisée adoucit cette transition.
- Des perspectives possibles sur la ville offertes uniquement à partir des principaux axes de circulation qui traversent la commune : l'enclave constituée par le fond de la vallée limite les perspectives sur la ville depuis les espaces agricoles
- Une organisation urbaine structurée : le centre-ville caractérisé par un tissu urbain dense, des extensions périphériques d'habitat collectif ou pavillonnaire
- Un développement urbain qui s'est effectué le long des principaux axes qui convergent vers le centre ; alors que les extensions récentes se sont implantées en périphérie, et notamment à l'ouest de la voie ferrée.
- Une trame urbaine assez compacte et constituée de plusieurs unités (centre-ville, quartiers annexés, quartiers d'extensions récents, lotissements, collectifs, activité)
- Au cœur d'une région historiquement riche, quelques éléments architecturaux intéressants, malgré les combats de la première guerre mondiale que la commune a subis et qui ont entraîné la destruction d'une partie de la ville

Enjeux :

- ***Orienter le développement urbain dans la continuité de l'espace bâti existant et en traitant les dents creuses ;***
- ***Travailler sur l'aspect qualitatif des espaces d'extension et sur les limites paysagères de la ville ;***
- ***Exploiter la présence d'espaces mutables importants en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même ;***
- ***Renforcer les liaisons entre les quartiers afin de rompre leur isolement (disparition des voies en impasse) et entre les quartiers et le centre ville ;***
- ***Poursuivre l'amélioration de l'image de la ville en mettant plus en exergue ses atouts : ville à la campagne ;***

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale d'appuyer son évolution sur ses richesses, de gommer les dysfonctionnements afin d'organiser et de maîtriser un développement harmonieux répondant aux attentes de la population.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

DECLINAISON DES ACTIONS STRATEGIQUES

Le P.L.U de Saint Just-en-Chaussée doit définir les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Ces préoccupations sont à prendre en compte dans un cadre de croissance démographique, comme observé lors du diagnostic. A l'horizon de 2015, la population de Saint Just-en-Chaussée atteindra 6 800 habitants. Afin d'inscrire le futur de la ville dans un développement durable et pérenne, cette évolution nécessite donc de suivre les orientations générales suivantes.

Le projet urbain de Saint Just-en-Chaussée repose sur trois grandes volontés :

- ***La volonté de consolider et de renforcer les facteurs d'attractivité du territoire pour assurer l'essor de la ville dans les années à venir en terme d'économie ;***
- ***La volonté d'accroître la population mais selon une gestion contrôlée, avec comme objectif d'atteindre 6 800 habitants en 2015 ;***
- ***La volonté de poursuivre les efforts engagés pour l'embellissement et l'amélioration du cadre de vie des habitants.***

Ces trois grands principes s'appuient sur quatre grands axes d'actions stratégiques qui découlent de l'analyse des enjeux :

1. Maîtriser la croissance urbaine

Afin d'accueillir la nouvelle population dans sa diversité et de permettre à tous les habitants de trouver un logement, il s'agit de :

- diversifier l'offre en logements en rapport avec la demande
- ouvrir les zones réservées aux extensions urbaines

Il est nécessaire de freiner l'étalement urbain et de développer l'urbanisation autour de son centre :

- privilégier les zones à urbaniser les plus proches du centre-ville et les plus accessibles
- densifier le tissu urbain à proximité du centre

2. Soutenir le dynamisme économique

Accompagner la croissance démographique en luttant contre le chômage passe par un soutien de l'actuel dynamisme économique :

- adopter un règlement en faveur des activités commerciales dans le tissu urbain dense
- favoriser l'implantation de nouvelles activités sur le territoire communal
- pérenniser l'activité agricole en la préservant des extensions urbaines

3. Renforcer les points forts et favoriser les déplacements

Le quartier de la gare de St Just en Chaussée est un espace majeur de la commune. Sa requalification permettra d'ouvrir de nouveaux espaces publics dynamiques et attractifs. L'articulation entre ce secteur et le centre-ville passera par un renforcement des circulations douces pour une meilleure prise en compte des déplacements par des modes alternatifs à la voiture.

Cette stratégie s'appliquera aussi à plus grande échelle :

- d'une manière générale, la thématique des déplacements sera au cœur des nouvelles zones urbaines et des espaces à revaloriser
- créer un « Tour de Ville » (piétonnier et cycliste) permettant de faire le lien entre les espaces naturels de la commune et la ville.

De plus, la réalisation d'une déviation du centre-ville le protégera du trafic de transit nuisible aux déplacements urbains.

4. Préserver le patrimoine

Outre la maîtrise des extensions urbaines qui permet de préserver le patrimoine naturel à l'extérieur de l'aire agglomérée, il s'agit de renforcer les espaces verts urbains :

- favoriser la présence de végétal privé
- protéger des éléments naturels forts du paysage (Pâturage de l'Arré, arbres d'alignement)
- dans les futures zones et voies à créer, mettre en avant les ornements végétaux

En plus du patrimoine naturel, il s'agira aussi d'adopter des mesures permettant le maintien du patrimoine architectural de St Just en Chaussée.