

Commune de LES JUNIES
Elaboration du
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement et
de Programmation (OAP)

Préambule

Article L 151-6 du Code de l'Urbanisme:

« **Les orientations d'aménagement et de programmation** comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal. »

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme:

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports».

Ces schémas permettent de définir **l'esprit de l'aménagement d'un secteur**, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements, etc.).

Il ne s'agit donc pas de définir un projet d'aménagement, mais de préciser les **principes d'aménagement** qui permettront de conduire à des projets ponctuels répondant aux orientations générales définies.

Les OAP sont **opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité et non de conformité**, c'est-à-dire que les demandes d'autorisation d'urbanisme devront en respecter « l'esprit ».

SOMMAIRE

- I. Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP**
- II. Principes d'aménagement communs à tous les secteurs**
- III. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur**
 - 1 – Zone 1 AU du Couvent
 - 2 – Secteur en UB du Bourg
 - 3 - Zone 1 AU de Conté
 - 4 - Zone 2 AU du Quetty

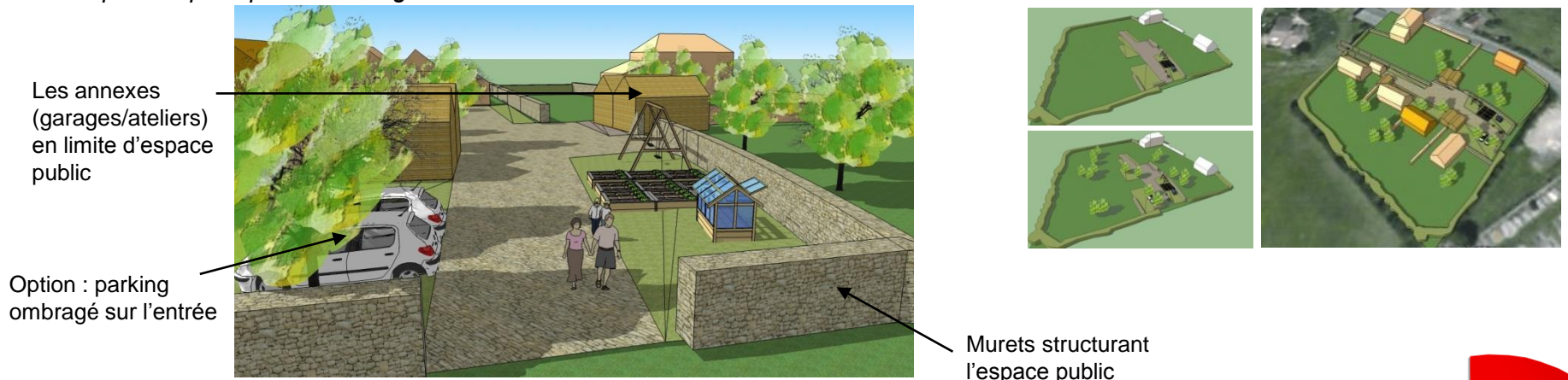
I. Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP



II. Principes d'aménagement communs à tous les secteurs

- **Inscrire les projets d'aménagement dans le grand paysage, en respectant les courbes de niveau et les masses boisées** existantes, et en recomposant un paysage, notamment au travers de plantations composées d'essences locales.
- **Privilégier une composition d'espaces communs** pour assurer l'articulation des projets d'aménagement avec l'environnement proche et pour favoriser les lieux de rencontre et de détente. Ces espaces publics, en termes de typologie et de traitement, s'appuieront sur les espaces traditionnels (type coudercs, placettes, etc.).
- **Prévoir des cheminements piétons**, liens nécessaires et spontanés avec les quartiers, le centre-bourg, les hameaux, les équipements et les services, etc.
- **Favoriser un découpage parcellaire** qui offre à la fois :
 - . une meilleure organisation de l'espace public,
 - . une valorisation du foncier,
 - . une qualité de vie (jardins situés en profondeur des terrains, de manière à réaliser une transition progressive avec le grand paysage),
 - . une implantation des futures constructions respectueuses de la topographie du terrain naturel et répondant aux exigences de la RT2012.
- **Réduire au maximum les surfaces imperméabilisées** affectées aux accès, à la circulation et au stationnement. Favoriser la rétention des eaux et l'infiltration sur place : par exemple dalles engazonnées.
- **Protéger le système bocager** nécessaire à la biodiversité et à la préservation des milieux, en tant que corridors assurant des systèmes d'échanges pour la faune et la flore.
- **Traiter les espaces de transition** entre les secteurs habités et les espaces agricoles (plantation de haies bocagères, etc.).
- Réaliser un **traitement paysager** des points de collecte des déchets situés dans les secteurs à aménager (murets en pierres, plantations composées d'essences locales, ...).

Exemples de principes d'aménagement



II - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 - Zone 1 AU du Couvent

2 – Secteur en UB du Bourg

3 - Zone 1 AU de Conté

4 - Zone 2 AU du Quetty

1 – Zone 1AU du Couvent

Etat initial du site

Le site est actuellement occupé par un terrain enherbé qui présente une légère déclivité Nord-Est/Sud-Ouest. Encadré par les boisements du Ravin des Embars et la RD 37, le secteur se situe sur la rive gauche de la Masse entre le Couvent et La Borde.



Vue de la zone, depuis la RD 37, côté Ouest



Le secteur est entouré :

- au Nord par des boisements puis le Couvent et le centre-bourg des Junies
- au Sud par des unités bâties traditionnelles de La Borde,
- à l'Est par l'écrin boisé du Ravin de Embars et une construction récente
- à l'Ouest par la RD 37 puis la ripisylve de La Masse et se plaine agricole

Les enjeux

- densifier et organiser le secteur qui a connu une urbanisation récente,
- prévoir des liaisons douces vers le centre-bourg,
- favoriser la mixité sociale par une offre diversifiée de logements

Vue de la zone, depuis la RD 37, côté Sud



Le Couvent



Bâti traditionnel de La Borde

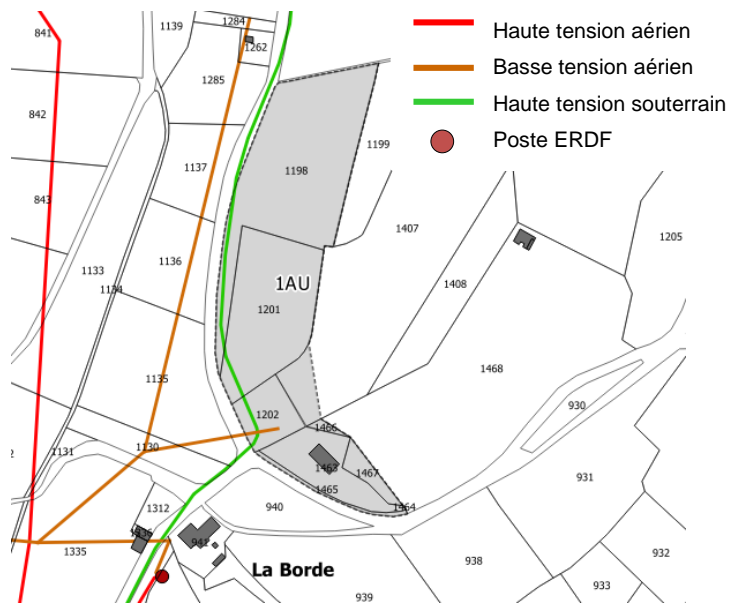


1 – Zone 1AU du Couvent

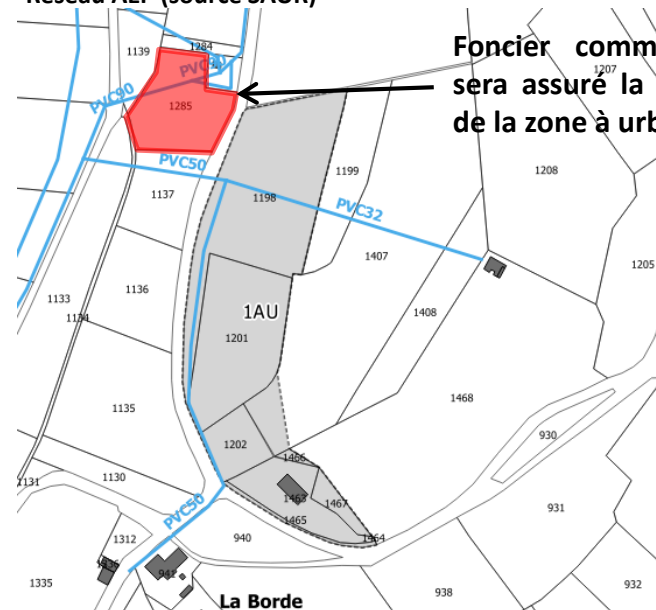
Données sur les réseaux

- **Assainissement** : La zone 1AU est actuellement en zone d'assainissement individuel.
- **EDF** : Zone desservie par le réseau haute tension souterrain
- **AEP** : Zone alimentée par une conduite en PVC 50 et une conduite en PVC 32
- **Incendie** : La commune possède la maîtrise foncière de la parcelle B1285 qui sera utilisée pour la défense incendie de la zone à urbaniser.

Carte du réseau d'électricité (source ERDF)

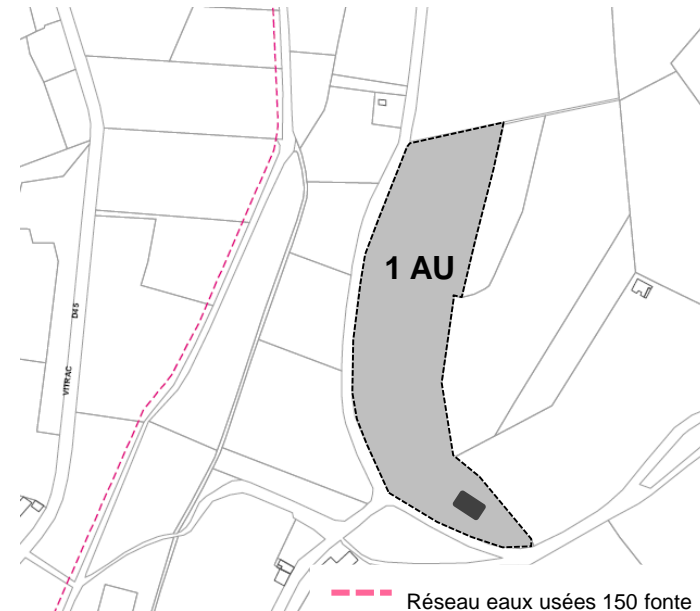


Réseau AEP (source SAUR)

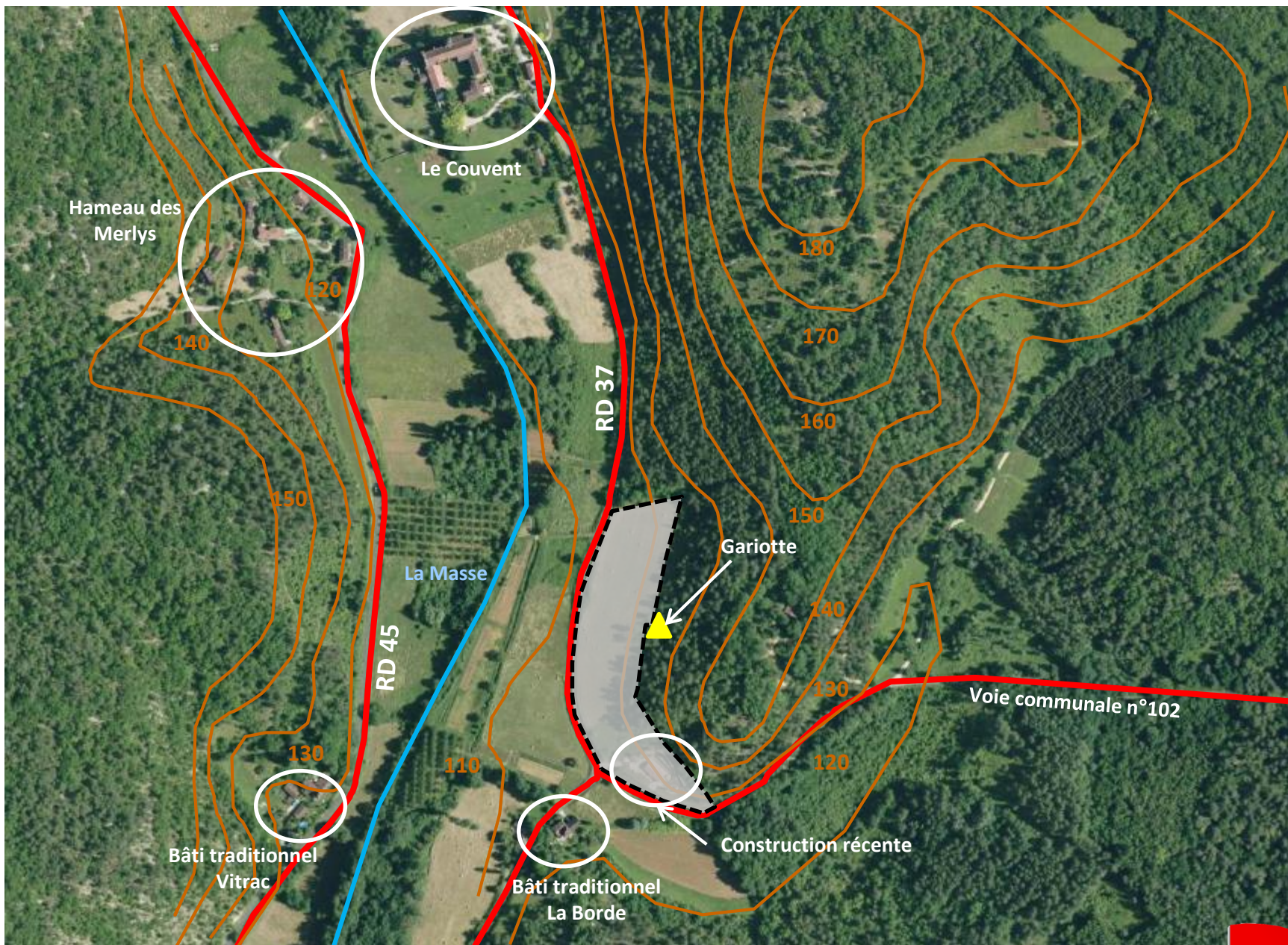


Foncier communal sur lequel sera assurée la défense incendie de la zone à urbaniser

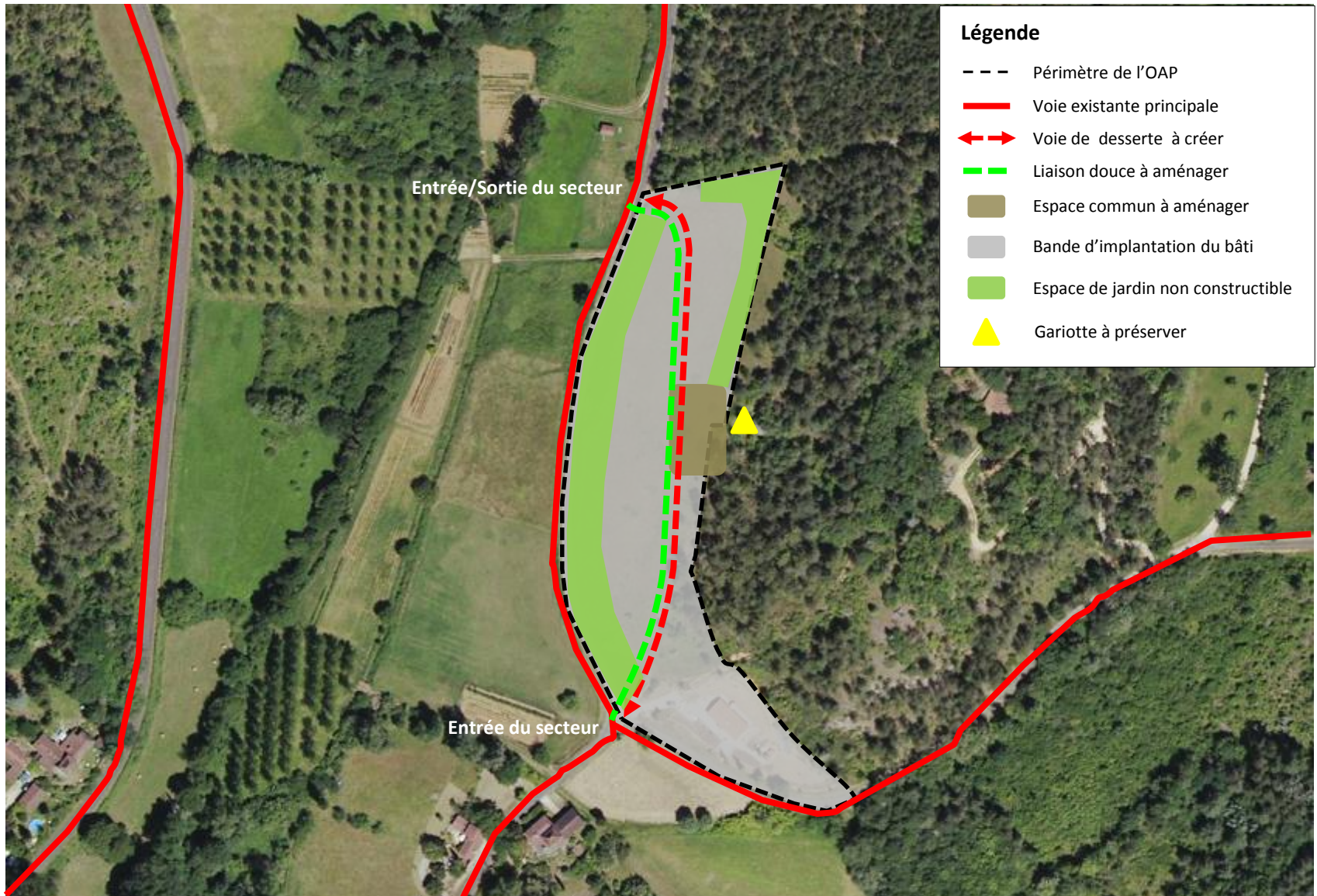
Réseau d'assainissement des eaux usées (source SAUR)



1 – Zone 1AU du Couvent : Inscription du site



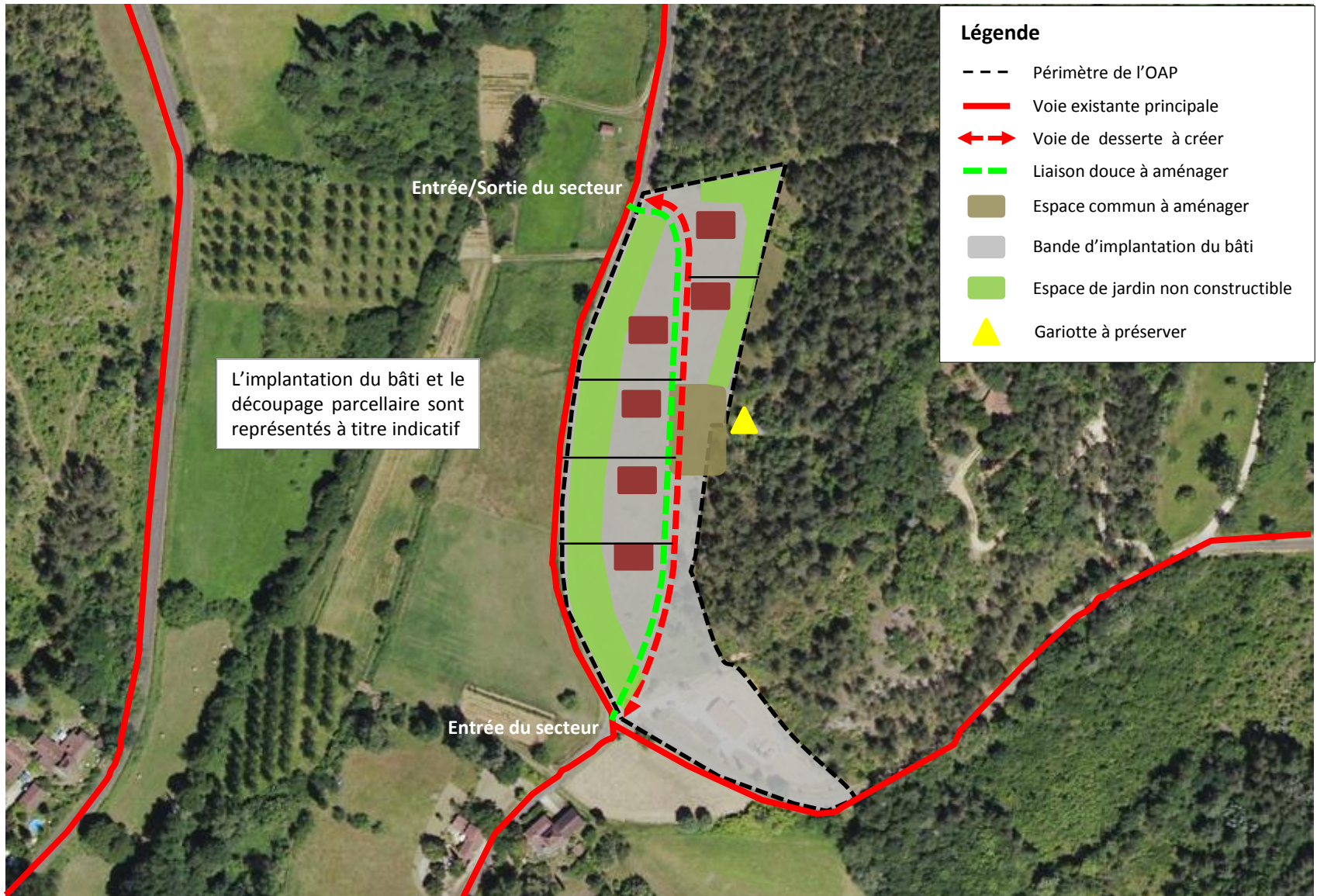
1 – Zone 1AU du Couvent (1,42 ha) : Orientation d'Aménagement et de Programmation



Le projet d'aménagement pourra évoluer pour tenir compte de la topographie, de l'orientation et des études techniques pré-opérationnelles.

Modalités opératoires : Réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **6 lots** sur l'ensemble de la zone

1 – Zone 1AU du Couvent (1,42 ha) : Orientation d'Aménagement et de Programmation



Le projet d'aménagement pourra évoluer pour tenir compte de la topographie, de l'orientation et des études techniques pré-opérationnelles.

Modalités opératoires : Réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **6 lots** sur l'ensemble de la zone

2 – Secteur en UB du Bourg

Etat initial du site

Le site est actuellement occupé par un terrain plat et enherbé plus vraiment agricole et qui constitue une enclave. Il est longé par la RD 45 qui dessert l'école et les constructions récentes des Verdus. Le secteur jouxte la zone inondable du PPRi du Bassin du Lot, Aval, Vert et Masse.

Vues de la zone depuis la RD 45



Vue de la zone depuis l'école

Le secteur est entouré :

- au Nord par l'école puis du bâti pavillonnaire
- au Sud par les extensions pavillonnaires des Verdus
- à l'Est par la plaine alluviale et agricole de La Masse
- à l'Ouest par les extensions pavillonnaires des Verdus

Les enjeux

- Renforcer l'urbanisation sur un secteur déjà bâti et en lien avec l'école,
- Eviter l'enclavement de ce terrain,
- Prévoir une liaison douce vers le centre-bourg,

Vue sur le secteur depuis le terrain de tennis



Vue sur le bourg depuis la RD 45



L'école depuis la RD 45



Construction récente aux Verdus

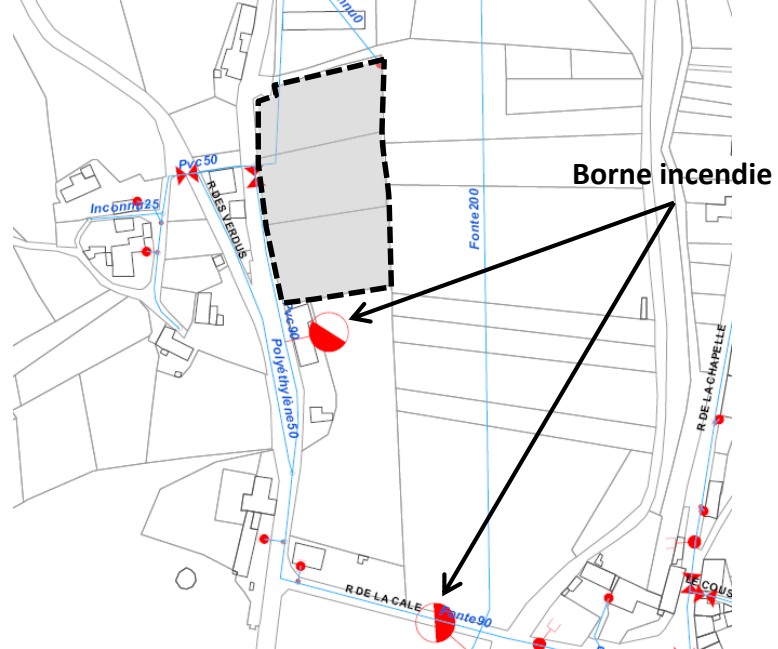


2 – Secteur en UB du Bourg

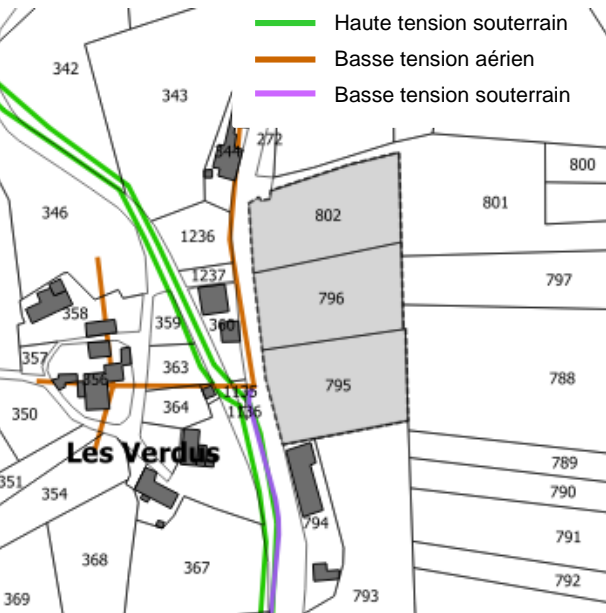
Données sur les réseaux

- **Assainissement** : Zone desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées (160 PVC). Le réseau sera déplacé pour répondre aux contraintes d'aménagement du secteur.
- **EDF** : Zone desservie par le réseau d'électricité
- **AEP** : Zone alimentée par une conduite en PVC 90
- **Incendie** : Deux poteaux incendie sont installés à proximité du secteur

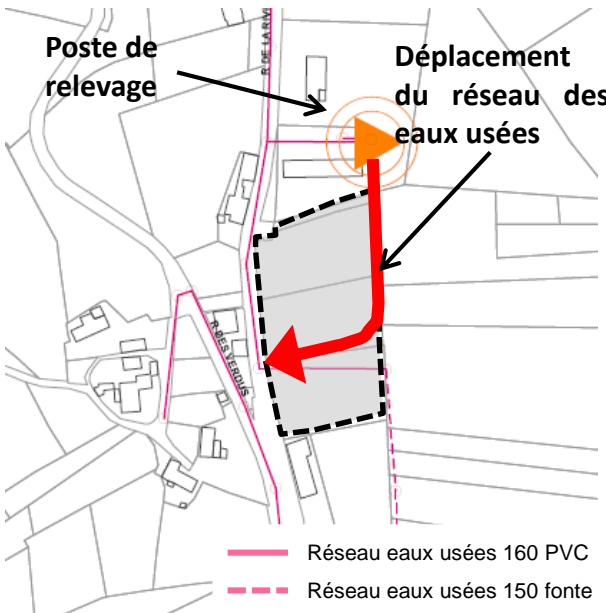
Réseau AEP (source SAUR)



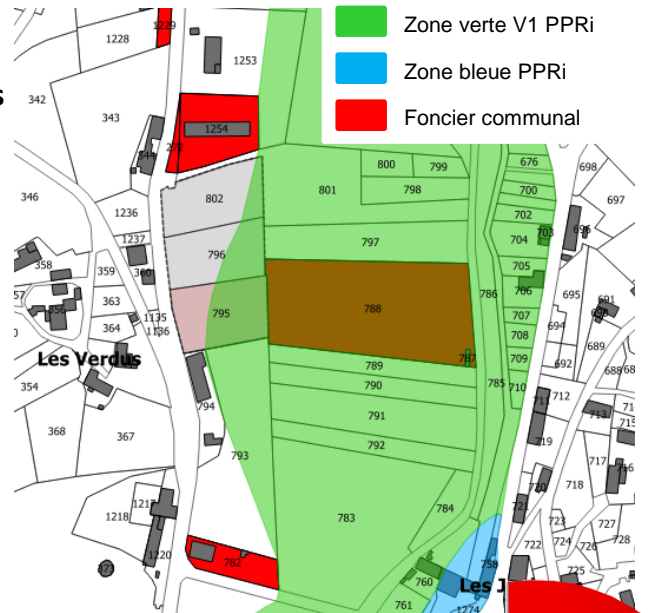
Carte du réseau d'électricité (source ERDF)



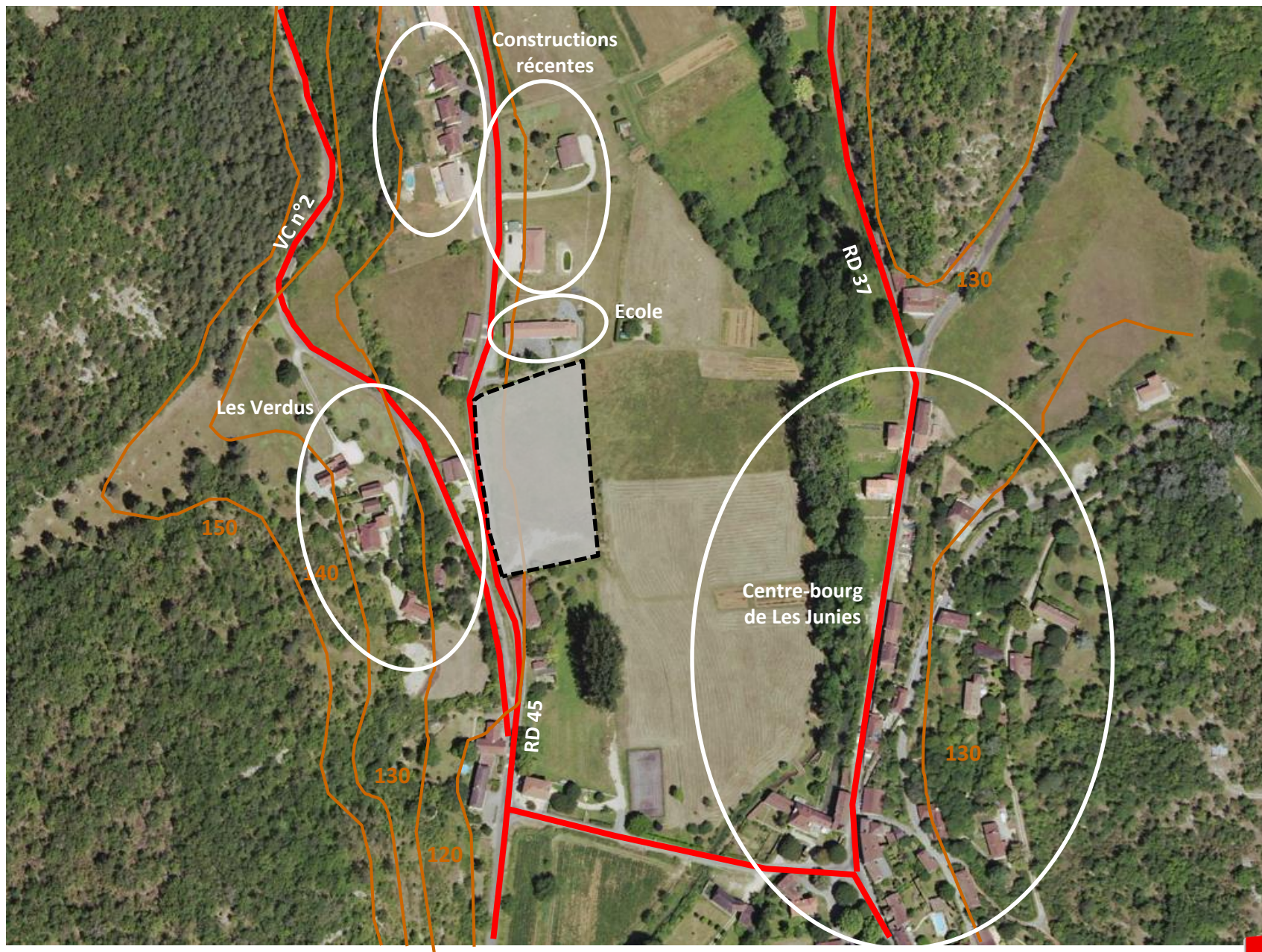
Réseau d'assainissement des eaux usées (source SAUR)



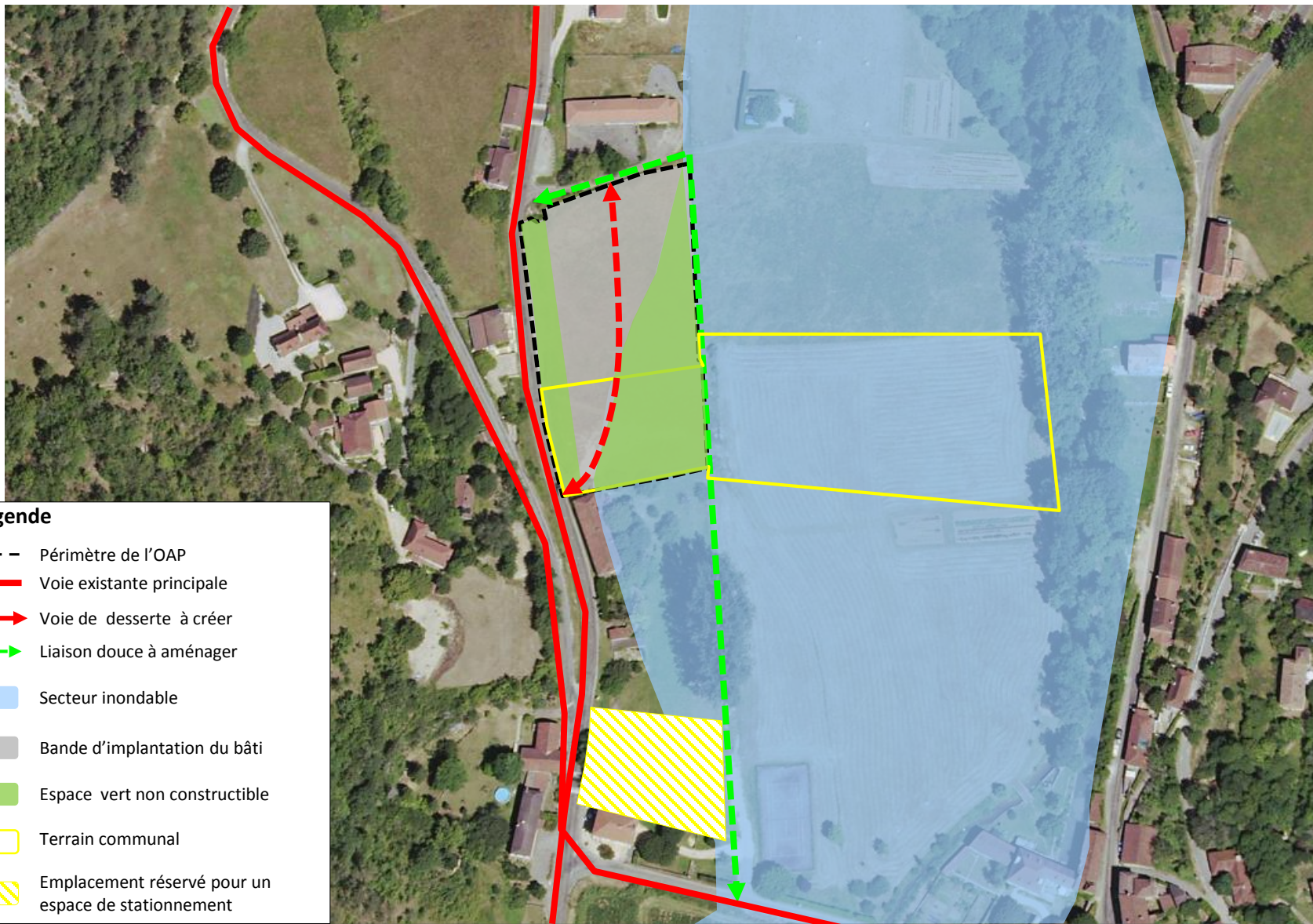
Foncier communal et PPRI



2 – Secteur en UB du Bourg : Inscription du site



2 – Secteur en UB du Bourg (0,33 ha) : Orientation d'Aménagement et de Programmation



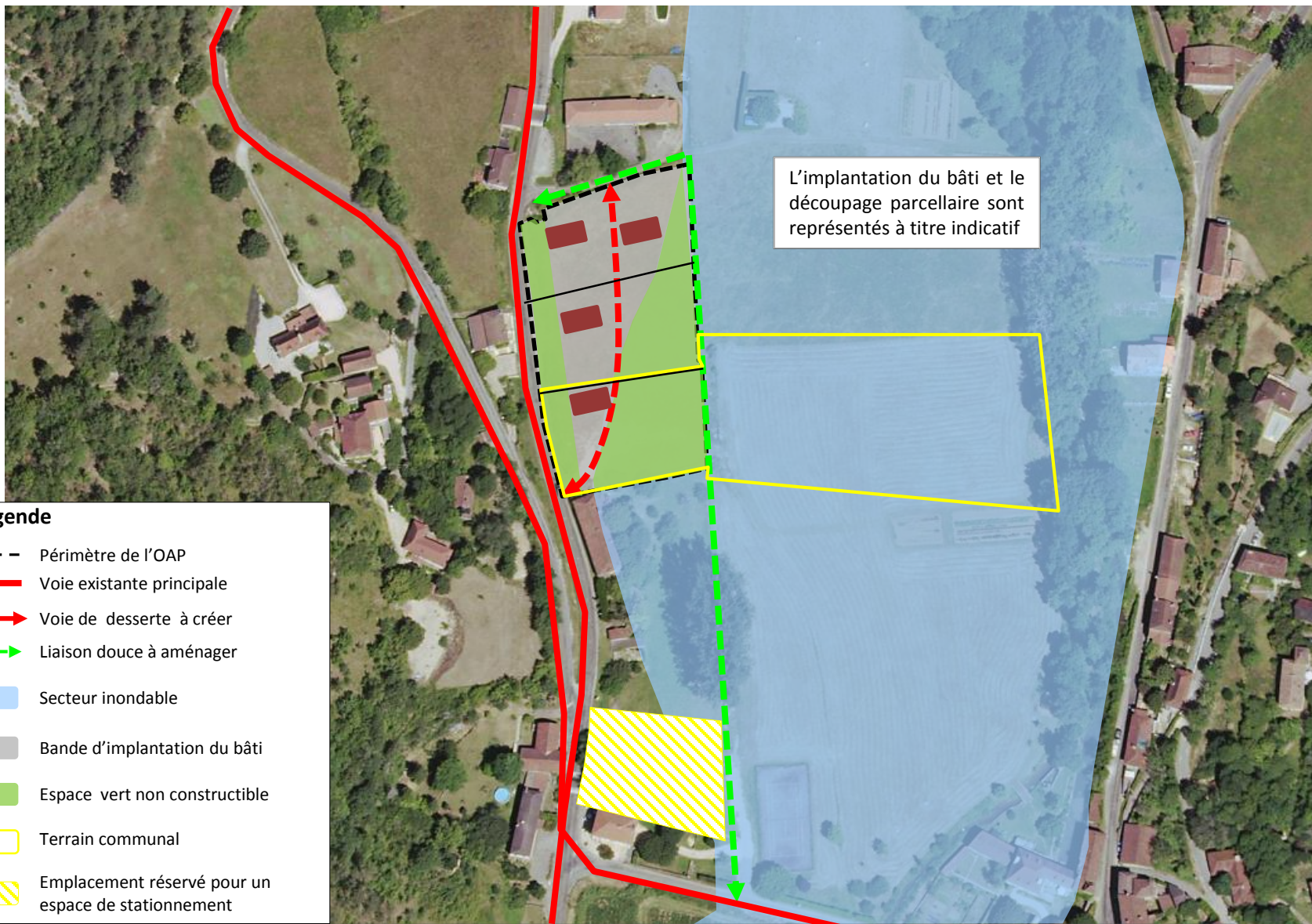
Légende

- - - Périmètre de l'OAP
- Voie existante principale
- ↔ Voie de desserte à créer
- ↔ Liaison douce à aménager
- Secteur inondable
- Bande d'implantation du bâti
- Espace vert non constructible
- Terrain communal
- ▨ Emplacement réservé pour un espace de stationnement

Le projet d'aménagement pourra évoluer pour tenir compte de la topographie, de l'orientation et des études techniques pré-opérationnelles.

Modalités opératoires : Réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **4 lots** sur l'ensemble de la zone

2 – Secteur en UB du Bourg (0,33 ha) : Orientation d'Aménagement et de Programmation



Légende

- - - Périmètre de l'OAP
- Voie existante principale
- ↔ Voie de desserte à créer
- ↔ Liaison douce à aménager
- Secteur inondable
- Bande d'implantation du bâti
- Espace vert non constructible
- Terrain communal
- ▨ Emplacement réservé pour un espace de stationnement

Le projet d'aménagement pourra évoluer pour tenir compte de la topographie, de l'orientation et des études techniques pré-opérationnelles.

Modalités opératoires : Réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **4 lots** sur l'ensemble de la zone

3- Zone 1AU de Conté

Etat initial du site

Le site est actuellement occupé par un terrain plat et enherbé plus vraiment agricole et qui constitue une enclave. Il est longé par la voie qui dessert le hameau de Conté.



Vues de la zone depuis la voie communale (coté Nord)

Le secteur est entouré :

- au Nord par des prairies permanentes,
- au Sud par un écran boisé,
- à l'Est par une construction neuve puis des prairies permanentes,
- à l'Ouest par les constructions traditionnelles du hameau de Conté.

Les enjeux

- Revitaliser le hameau patrimonial de Conté tout en préservant sa qualité architecturale,
- Eviter l'enclavement de ce terrain,
- Assurer une consommation foncière raisonnée par la réalisation d'au moins 2 lots.

Constructions traditionnelles du hameau de Conté



Construction récente à Conté

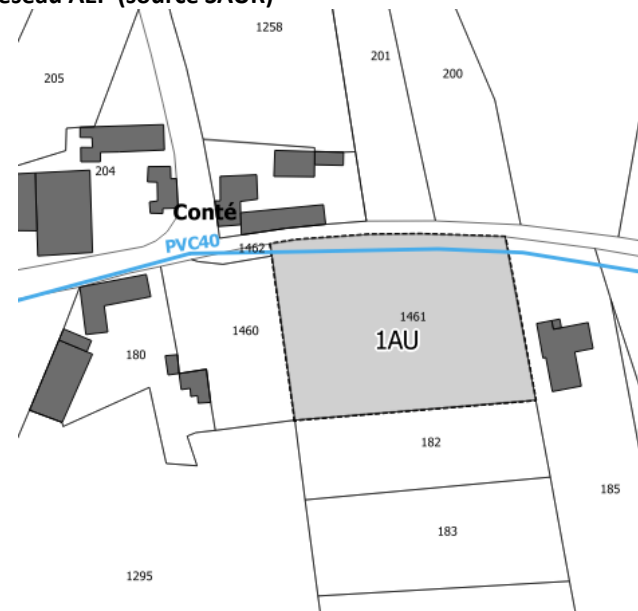


3 – Zone 1AU de Conté

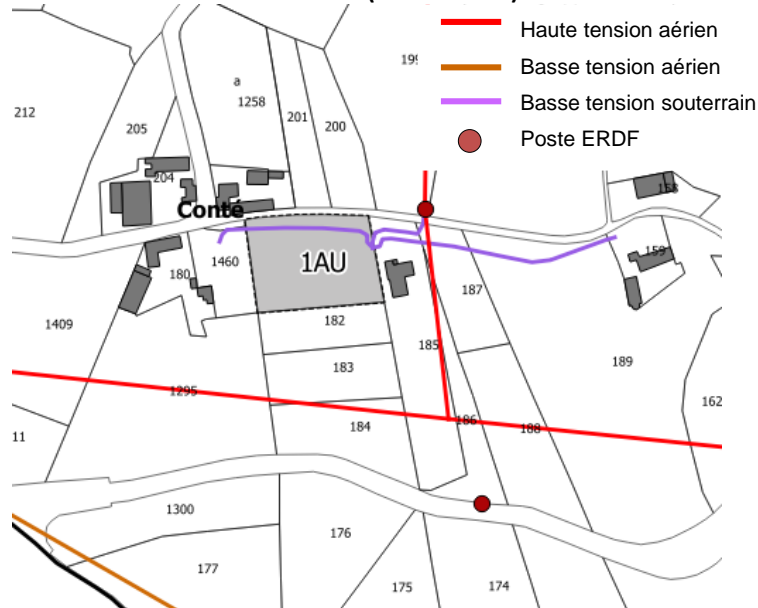
Données sur les réseaux

- **Assainissement** : La zone 1AU est actuellement en zone d'assainissement individuel
- **EDF** : Zone raccordable au réseau haute tension aérien et desservie par le réseau basse tension souterrain
- **AEP** : Zone alimentée par une conduite en PVC 40
- **Incendie** : La commune prévoit de réaliser une bâche à eau à proximité de la zone 1AU, pour la défense incendie des constructions actuelles et futures du Conté

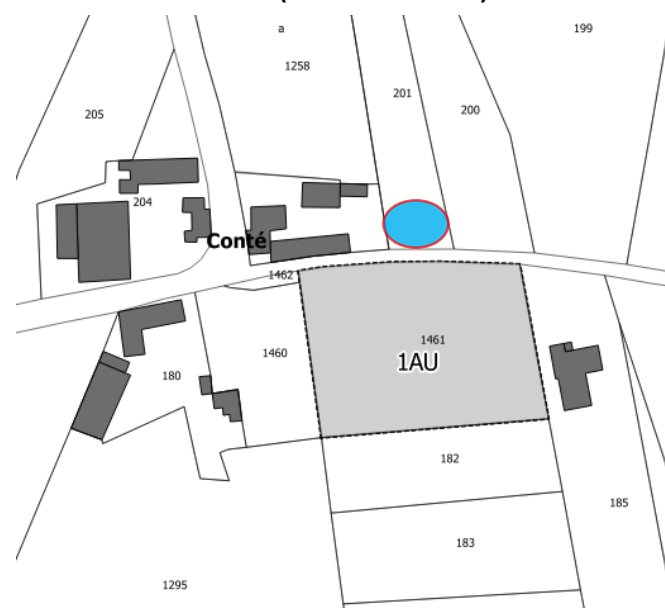
Réseau AEP (source SAUR)



Carte du réseau d'électricité (source ERDF)



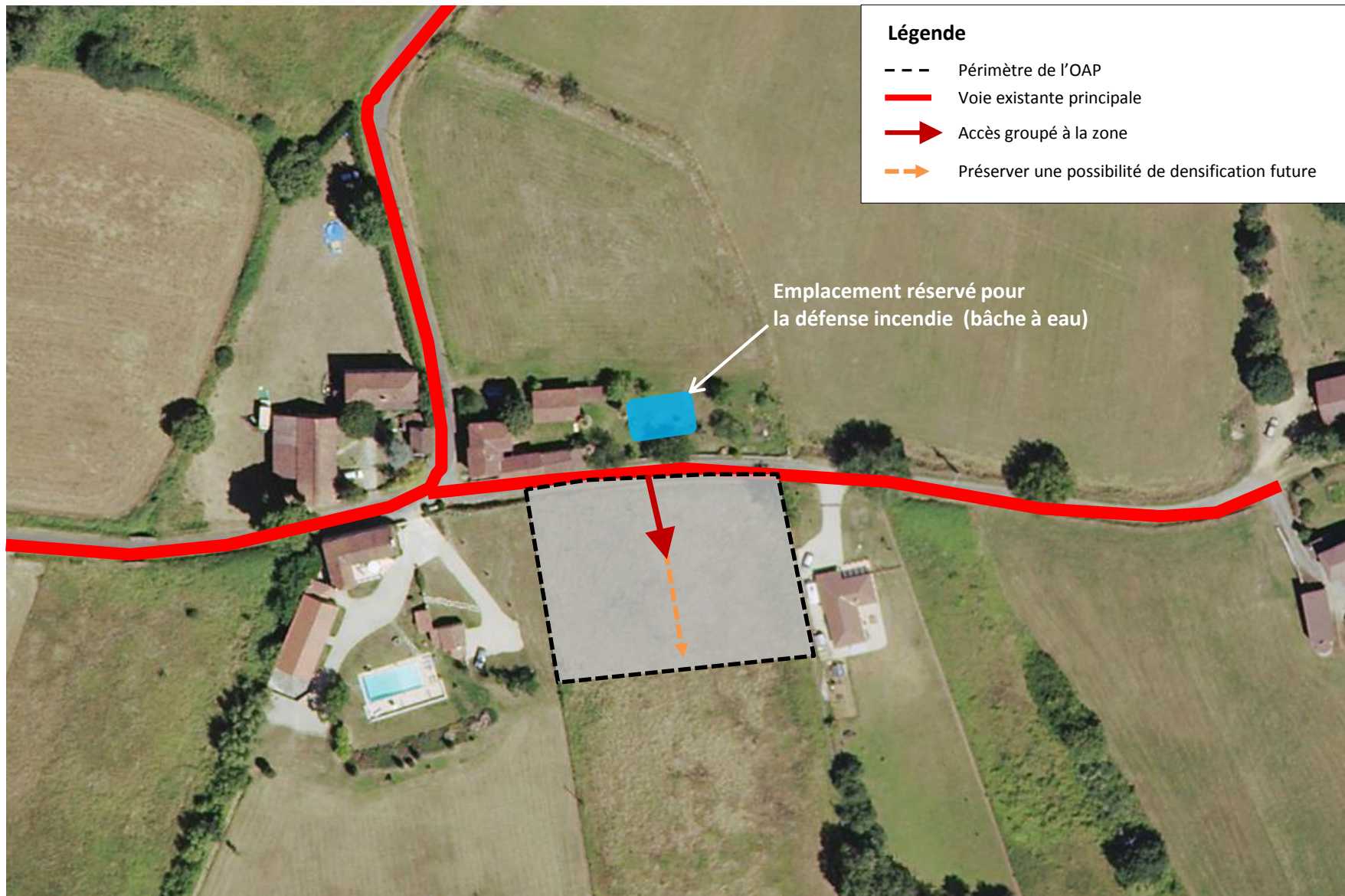
Prévision bâche à eau (source Commune)



3 – Zone 1AU de Conté : Inscription du site



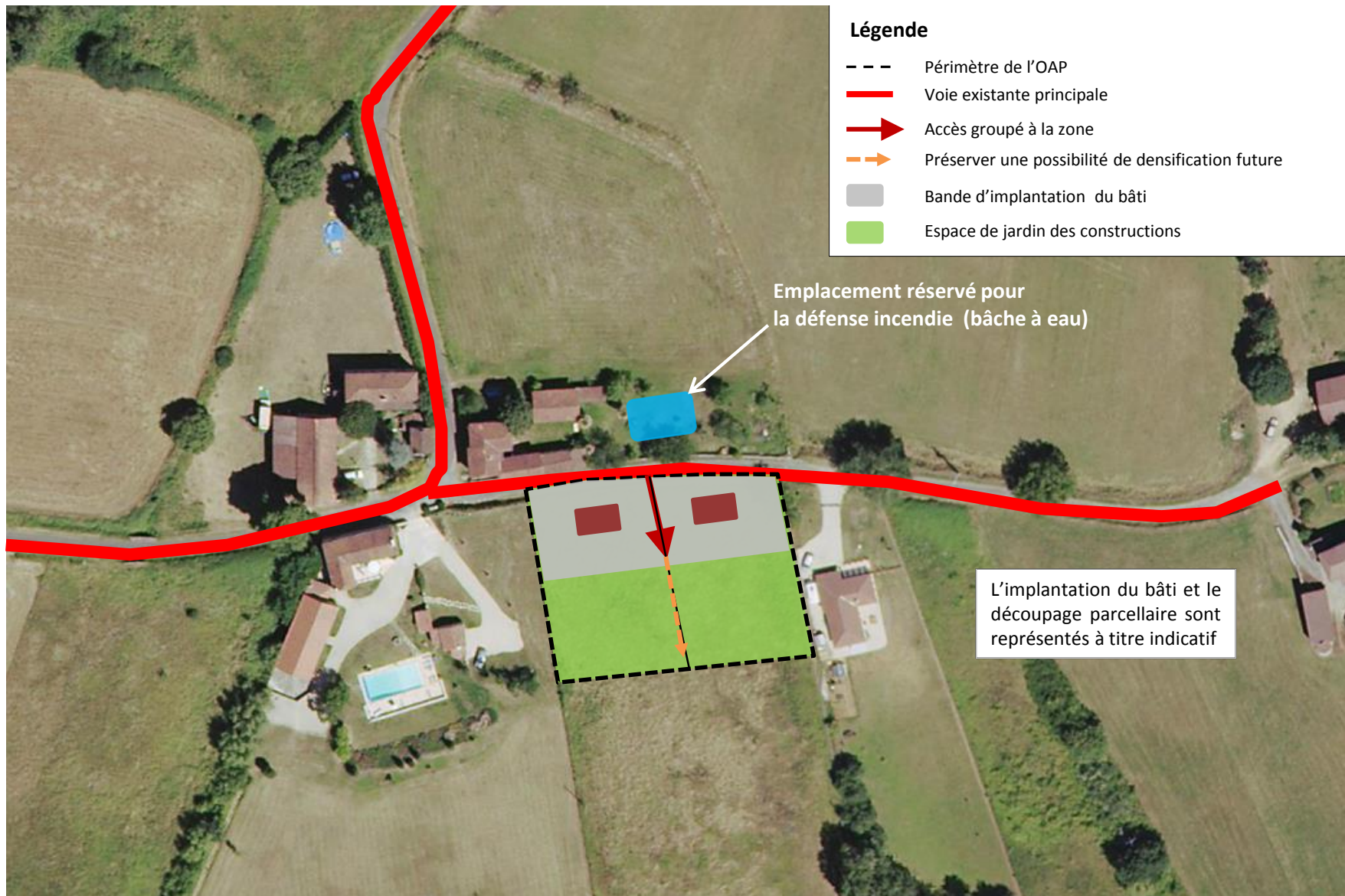
3 – Zone 1AU de Conté (0,25 ha) : Orientation d'Aménagement et de Programmation



Le projet d'aménagement pourra évoluer pour tenir compte de la topographie, de l'orientation et des études techniques pré-opérationnelles.

Modalités opératoires : Réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **de 2 lots** sur l'ensemble de la zone

3 – Zone 1AU de Conté (0,25 ha) : Orientation d'Aménagement et de Programmation



Le projet d'aménagement pourra évoluer pour tenir compte de la topographie, de l'orientation et des études techniques pré-opérationnelles.

Modalités opératoires : Réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **de 2 lots** sur l'ensemble de la zone

4- Zone 2AU du Quetty

Etat initial du site

Le site est actuellement occupé par un terrain enherbé plus vraiment agricole qui présente une légère déclivité Nord/Sud. Il est longé par la voie communale n°3 et se situe dans la continuité du hameau du Quetty.



Vues de la zone depuis la voie communale n°3 au Nord

Le secteur est entouré :

- au Nord par les boisements de la vallée de la Masse,
- au Sud par le relief boisé,
- à l'Est par les boisements de la vallée de la Masse puis par le hameau de la Masse,
- à l'Ouest par les constructions traditionnelles du hameau de Quetty.

Les enjeux

- Revitaliser et densifier le hameau du Quetty tout en préservant sa qualité architecturale,
- Assurer une consommation foncière raisonnée par la réalisation d'au moins 4 lots.

Entrée sur le site depuis la voie communale n°3



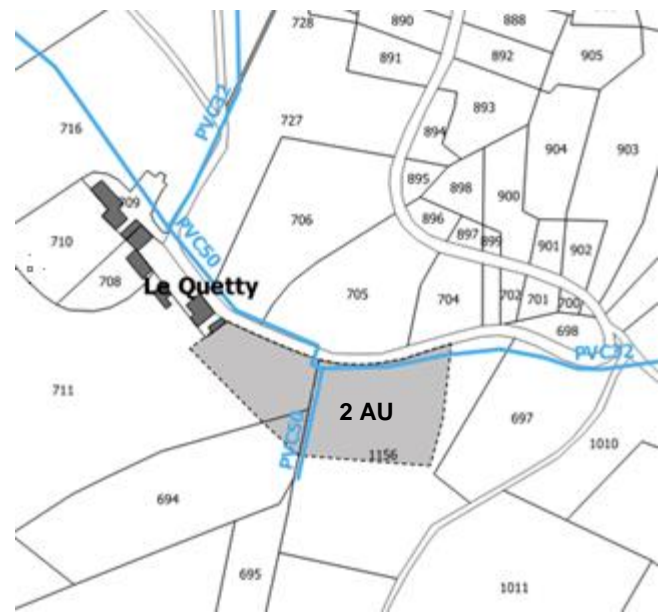
Construction au Quetty

4 – Zone 2AU du Quetty

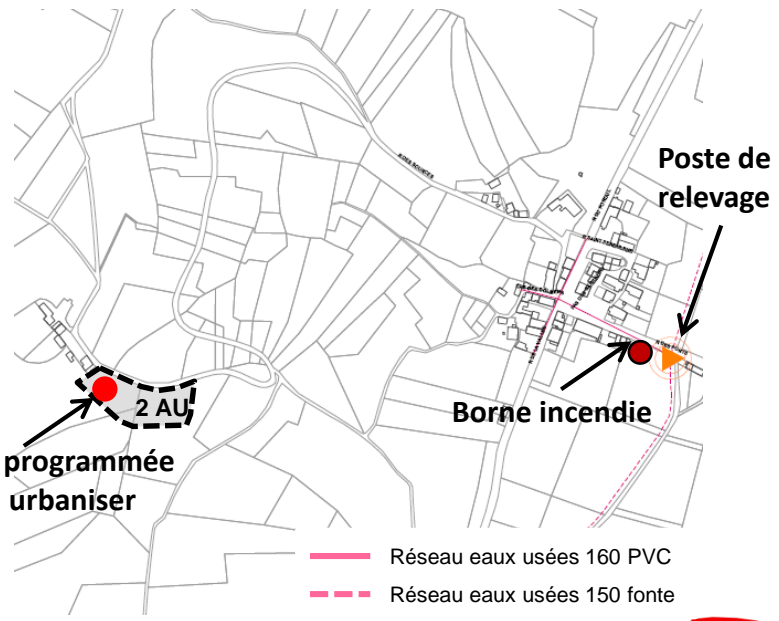
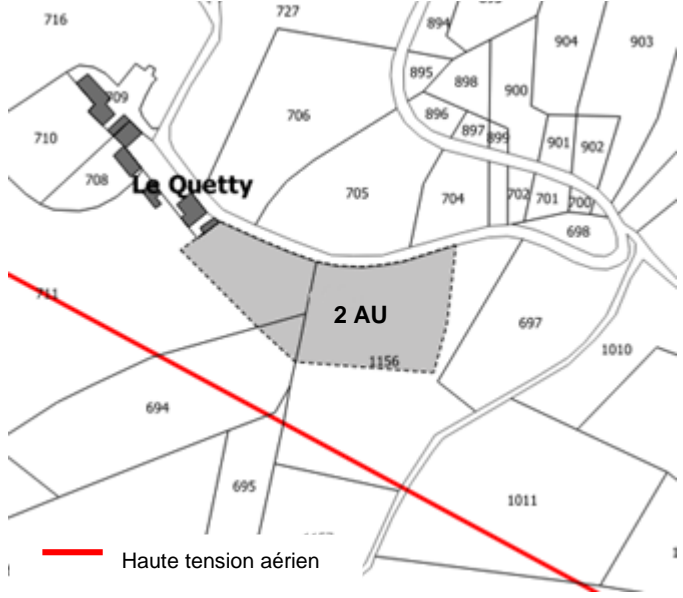
Données sur les réseaux

- **Assainissement** : La zone 2AU est actuellement en zone d'assainissement individuel
- **EDF** : Zone raccordable au réseau haute tension aérien
- **AEP** : Zone alimentée par une conduite en PVC 50 et en PVC 32
- **Incendie** : La défense incendie sera assurée et programmée au sein même de la zone à urbaniser

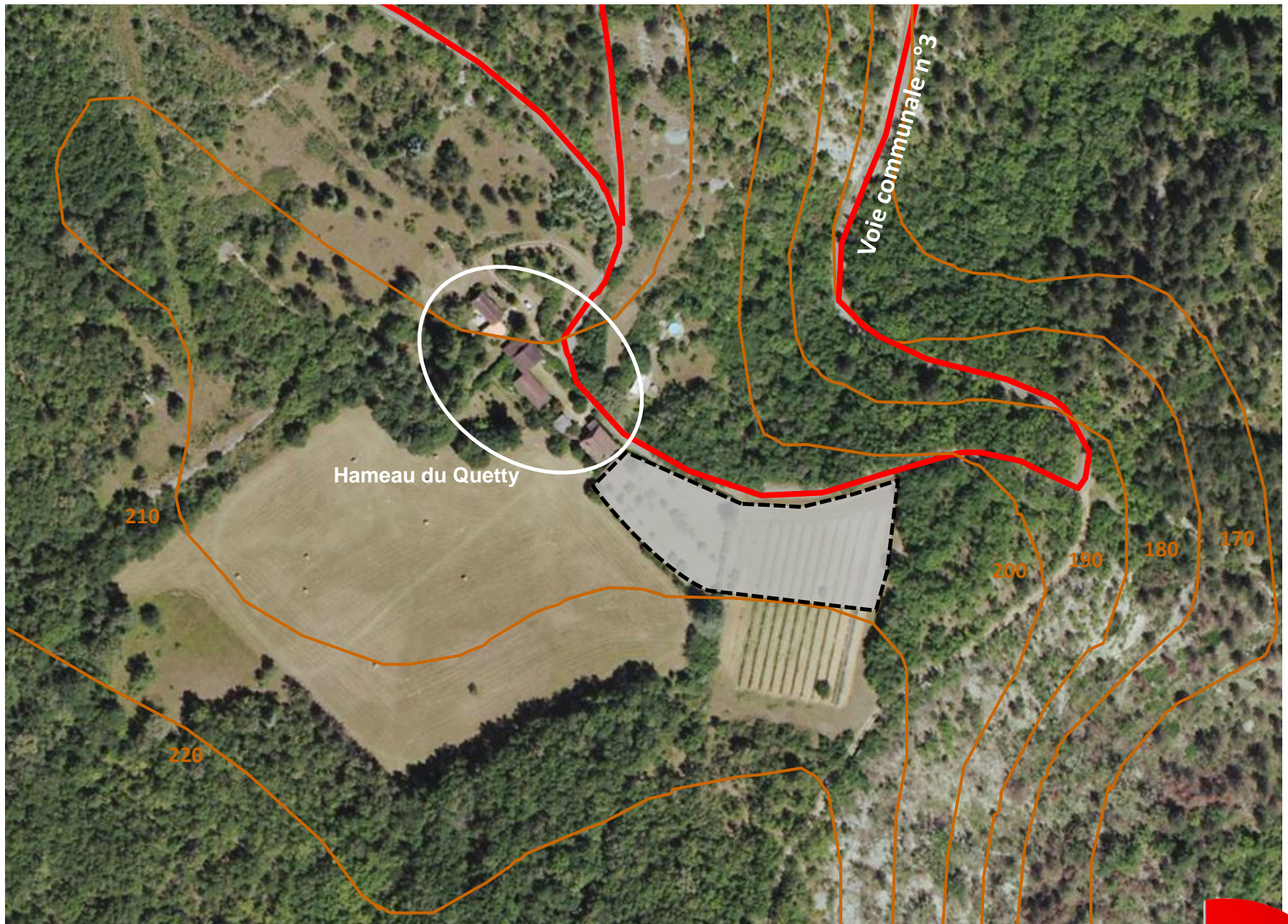
Réseau AEP (source SAUR)



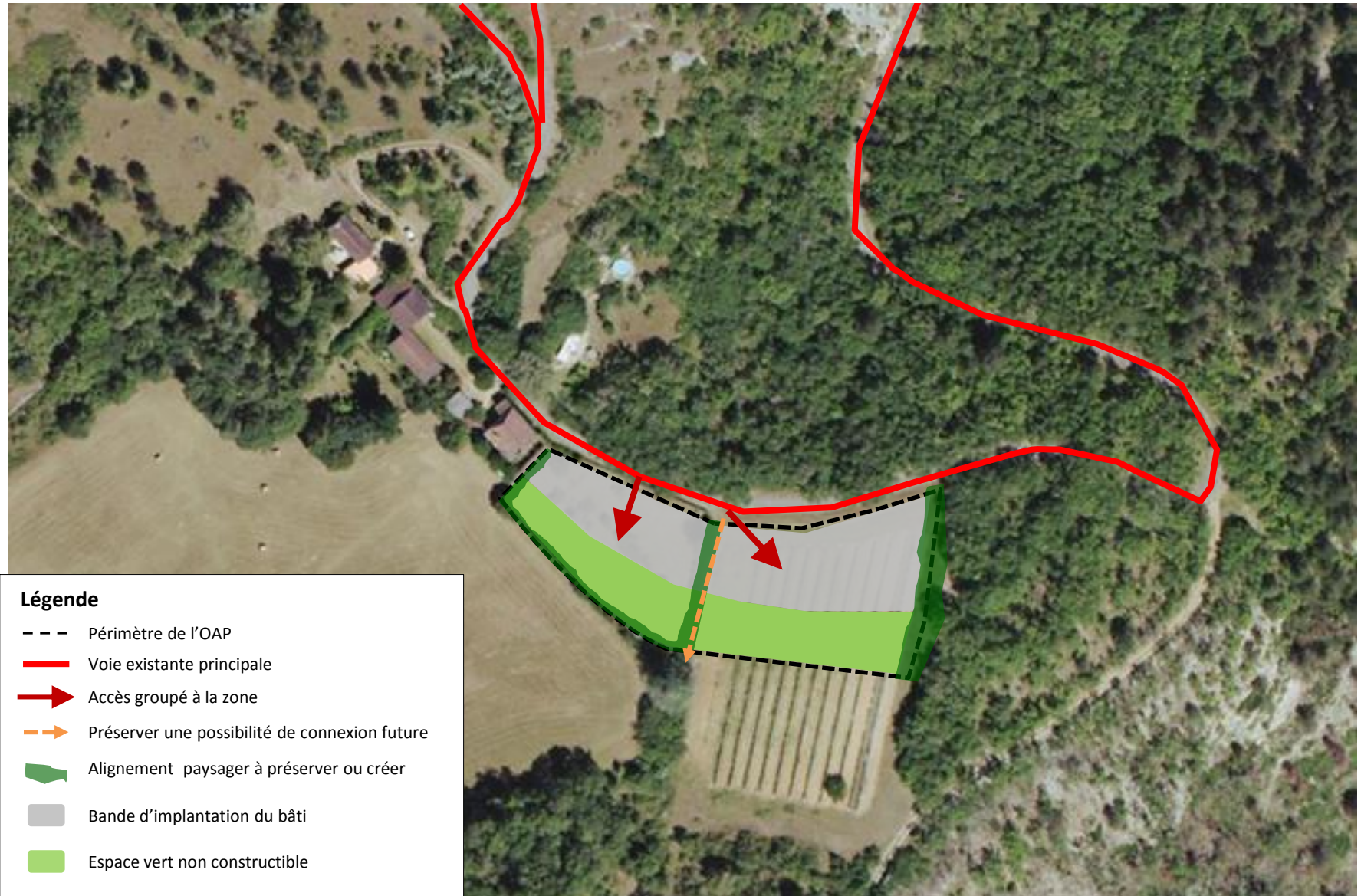
Carte du réseau d'électricité (source ERDF)



4 – Zone 2AU du Quetty : Inscription du site



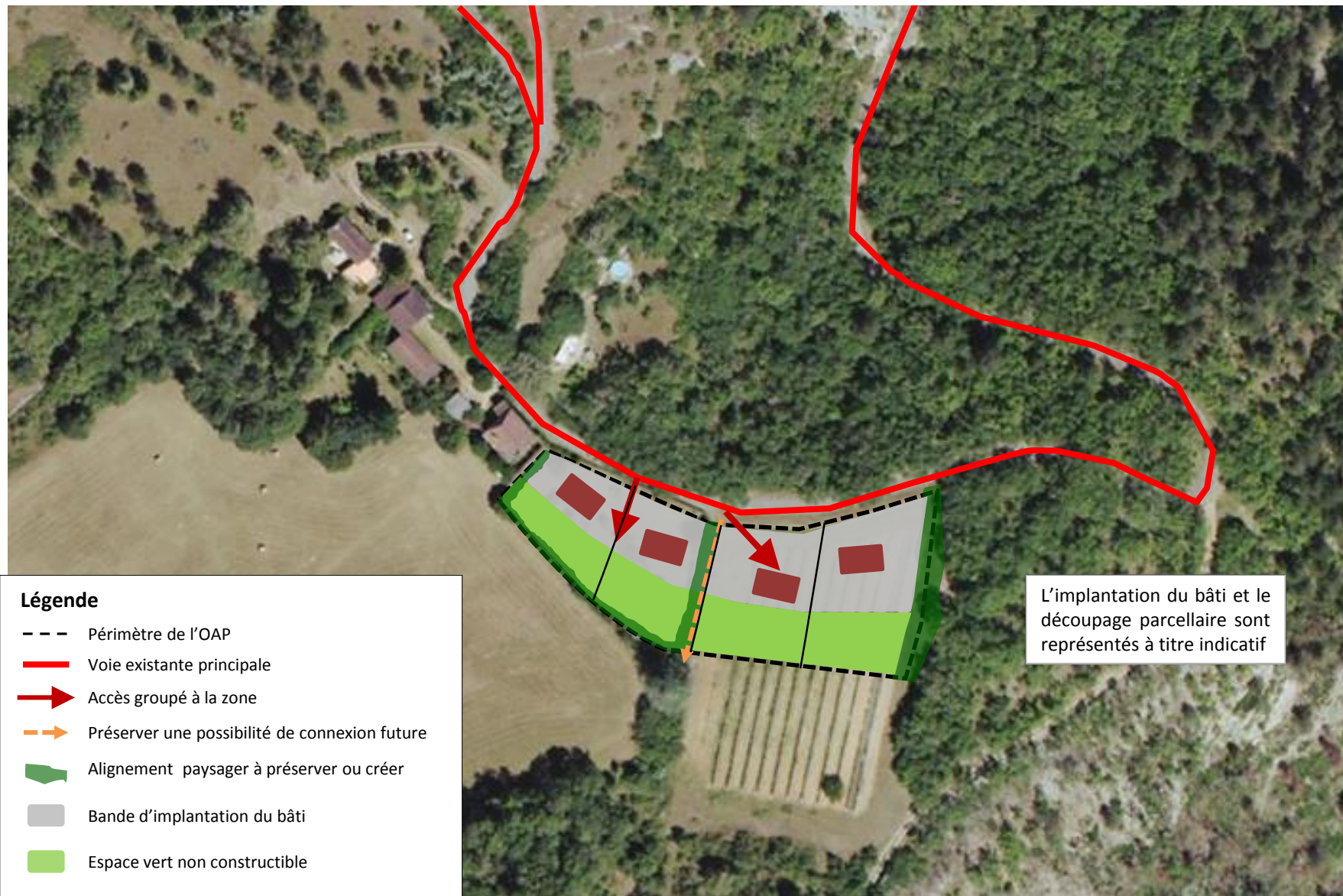
4 – Zone 2AU du Quetty (0,44 ha) : Orientation d'Aménagement et de Programmation à titre indicatif



Le projet d'aménagement pourra évoluer pour tenir compte de la topographie, de l'orientation et des études techniques pré-opérationnelles.

Modalités opératoires : Réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **4 lots** sur l'ensemble de la zone

4 – Zone 2AU du Quetty (0,44 ha) : Orientation d'Aménagement et de Programmation à titre indicatif



Le projet d'aménagement pourra évoluer pour tenir compte de la topographie, de l'orientation et des études techniques pré-opérationnelles.

Modalités opératoires : Réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **4 lots** sur l'ensemble de la zone