

Département du Jura

COMMUNE DE  
MONTAIGU

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

P i è c e n ° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :  
19 décembre 2013  
Approuvé par délibération du Conseil Municipal :  
8 septembre 2016

INITIATIVE Aménagement et Développement



initiative

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@orange.fr

Agence de BESANCON  
Tél : 03.81.83.53.29  
initiativead25@orange.fr

## SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS.</b>	<b>2</b>
<b>Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat située au lieu-dit « Sur les Fontaines » (zone 1AU).</b>	<b>3</b>
1. Localisation de la zone.	3
2. Vocation de la zone.	3
3. Principes d'aménagement de la zone.	4
<b>Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat situé aux petits quarts (zone 2AUc).</b>	<b>7</b>
1. Localisation et intérêt de la zone.	7
2. Vocation de la zone.	8
3. Principes d'aménagement de la zone.	8
<b>ANNEXES.</b>	<b>10</b>

## AVANT-PROPOS.

Conformément à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, les P.L.U. comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) : « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Dans le cas de Montaigu, les dispositions portent uniquement sur l'aménagement.

*« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ».*

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements :

- de la **zone à urbaniser à vocation principale d'habitat « 1AU » à Vatagna** répondant au projet communal de réaliser une opération d'ensemble sur des terrains acquis par la municipalité,
- de la **zone à urbaniser à vocation principale d'habitat « 2AU » aux petits Quarts** répondant au projet communal à long terme,

Les OAP sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les principes d'aménagement retenus mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs. Ils sont donnés à titre indicatif, ne sont pas opposable et devront être adaptés en fonction du projet.

Les illustrations thématiques annexées au présent dossier sont des **exemples sans valeur prescriptive**.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT SITUEE AU LIEU-DIT « SUR LES FONTAINES » (zone 1AU).

## **1. Localisation de la zone.**

Cette zone a été délimitée dans le coeur du village de Vatagna, projet principal de la commune. Elle couvre 1,6 ha et correspond à un espace agricole inséré dans le village.

Cette zone est également en lien avec la voie verte permettant de rejoindre la ville de Lons-le-Saunier.



## **2. Vocation de la zone.**

Cette zone a été définie afin d'épaissir l'urbanisation existante du village dans le cadre d'un aménagement cohérent, en liaison avec le projet communal. Elle constitue un développement urbain à court terme du village et surtout une réorganisation et un renforcement de son urbanisme.

La vocation principale de cette zone est l'habitat qui pourra prendre différentes formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

. La densification urbaine sera favorisée : la densité minimale sur la zone 1AU sera de 10 logements par hectare au minimum. Elle comportera un espace pour du logement locatif. La surface construite devra également tenir compte des espaces verts proposés. Elle sera de l'ordre de 1,4 ha (cf. annexes : illustrations n°1).

### **3. Principes d'aménagement de la zone.**

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible. L'urbanisation de la zone sera réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, chacune pouvant se réaliser en plusieurs tranches. Dans ce cas, les différentes tranches ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable, voir page 6) illustre les principes d'aménagement du secteur.

Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :

- La zone sera découpée en plusieurs parcelles de différentes tailles avec une opération de parcelle de type mitoyen ou habitat intermédiaire.
- Les accès et la voirie sont aménagés à l'échelle de l'opération. L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements et notamment des aires de stationnement collectives permettront d'accueillir les visiteurs pour le secteur « espace collectif » essentiellement et permettant l'accès à l'espace vert ou de détente.
- La zone sera desservie par une voirie créée à partir de la route des Fontaines. Cette voirie en sens unique ou en double sens irriguera la zone et présentera une sortie ou une seconde entrée au niveau du chemin de la Craie (voie verte). Ce second accès constitue une « variante » et peut se transformer en chemin piéton ou voie en sens unique (cf. annexes : illustrations n°2).  
La voirie interne principale à la zone permet de desservir l'ensemble du secteur. En fonction du programme de l'opération, elle se terminera en place de retournement au niveau de l'espace locatif mais pourra à terme correspondre à une extension de l'opération.
- L'orientation des façades des bâtiments principaux favorisera la prise en compte de l'ensoleillement et de créer une organisation cohérente et harmonieuse du bâti.
- La gestion des eaux pluviales sera intégrée dès le projet d'aménagement (noue, fossé, bassin de rétention en lien avec la zone humide limitrophe par exemple, afin de continuer à alimenter cette zone en eau.
- **Des espaces aménagés en espaces verts notamment, accompagnent le projet urbain et permettent son intégration paysagère. Ils accompagneront et mettront en valeur l'entrée de l'opération et notamment la source (espace public paysager)** (cf. annexes : illustrations n°3 pour exemple).
- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les conteneurs à déchets. Ils peuvent être avantageusement regroupés pour réduire les espaces non bâtis (cf. annexes : illustrations n°4 pour exemple).
- Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées :
  - . L'opération d'aménagement présentera différentes tailles de parcelles (cf. annexes : illustrations n°5 pour exemple).
  - . La densification urbaine sera favorisée : la densité minimale sur la zone 1AU sera de 10 logements par hectare au minimum.

- **L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable.**

- Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement (cf. annexes : illustrations n°7).
- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
- L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée. La collecte, la gestion et la régulation des eaux pluviales sont préférentiellement réalisées à l'échelle de la zone et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble (bassin de rétention ouvert et paysager, noue... à privilégier) (cf. annexes : illustrations n°6).
- Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.
- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et préserver l'ensoleillement des constructions existantes (voir exemples d'implantation sur les schémas (cf. annexes : illustrations n°8 pour exemple). Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT SITUE AUX PETITS QUARTS (zone 2AUc).

## 1. Localisation et intérêt de la zone.

Cette zone a été délimitée à proximité de Lons-le-Saunier, dans le secteur des Petits-Quarts de Montaigu (la ligne rouge indique la limite communale). Elle se situe dans la continuité sud de la ville de Lons-le-Saunier, dans le prolongement de constructions existantes. Elle constitue l'extension urbaine à long terme du village de Montaigu.

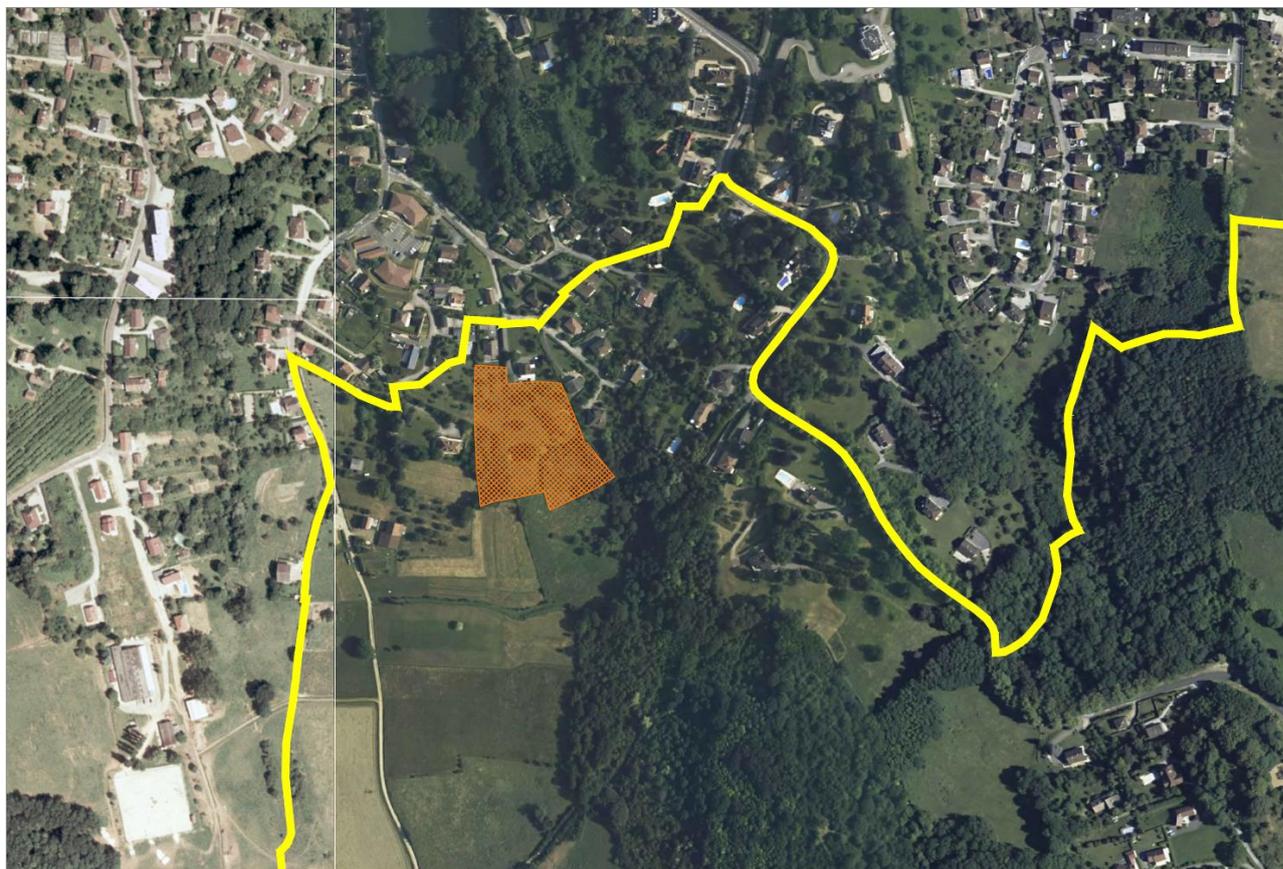
Cette zone se situe donc en lien avec des pôles bâtis existants, elle prolonge le tissu urbanisé. Elle présente l'avantage d'être accessible par le chemin des Petits Quarts.

L'objectif est de favoriser le déplacement doux (liaison douce à créer et renforcer entre le « quartier » Ouest et le centre du village) tout en prenant en compte également les données environnementales locales (topographie, boisement).

Ce secteur était déjà en grande partie classé en zone INA au POS en vigueur.

Son urbanisation permettra une réflexion sur l'aménagement cohérent à l'intérieur des Petits Quarts.

Elle couvre 1,6 ha. Cette zone n'est pas correctement desservie par l'ensemble des réseaux au niveau de l'accès actuellement. Elle apparaît en orange sur la carte ci-dessous :

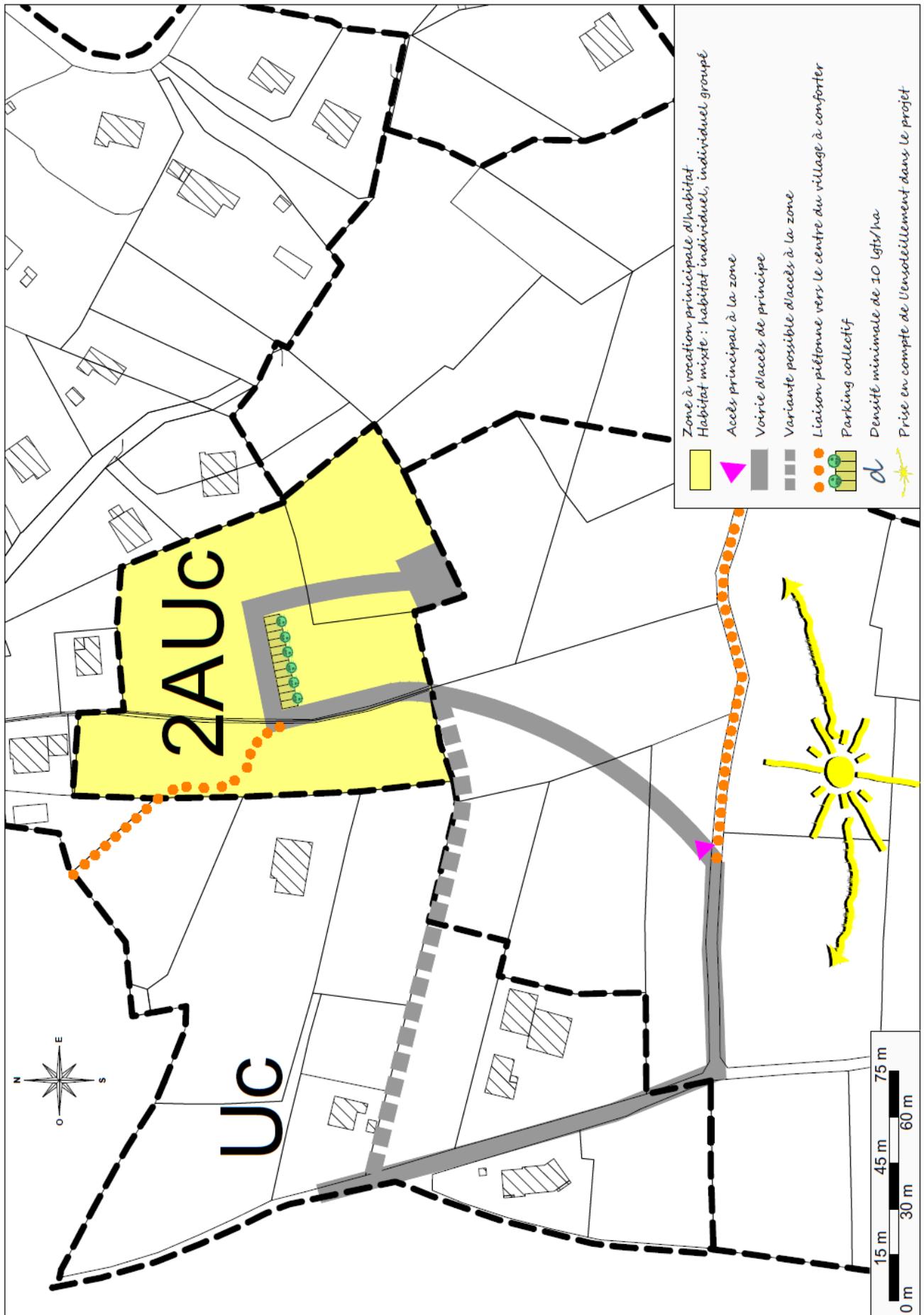


## **2. Vocation de la zone.**

La vocation principale de cette zone est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

## **3. Principes d'aménagement de la zone.**

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U., et après l'apport à sa périphérie immédiate des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : route d'accès, eau potable, assainissement, électricité.  
Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble. Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.
- Le schéma (cf. annexes : illustrations n°2) (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement de la zone. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
  - Un accès routier (au minimum) desservant l'ensemble du secteur se fera à partir du chemin des Petits Quarts. Le projet devra tenir compte de la nécessité d'accéder aux terres agricoles au sud, avec le maintien de la desserte agricole.
  - L'emprise de la voie principale comprend au minimum un chemin piéton. Le chemin piéton et la chaussée peuvent être situés sur un même niveau (voir exemple page suivante). La largeur minimale de l'emprise de la voie principale doit permettre le croisement de deux véhicules et les déplacements des camions des ordures ménagères.
  - Une liaison piétonne (au minimum) vers le centre du village est prévue (via le chemin des Petits Quarts remontant vers l'Est), un autre cheminement piéton permettra de relier la ville de Lons-le-Saunier par la partie Nord de l'opération.
  - La végétation qui occupe le cœur de la zone sera préservée car elle permet l'intégration paysagère de la zone et constitue une plantation structurante du site. Toutefois, pour éviter qu'elle ne gêne l'ensoleillement des futures constructions, quelques arbres pourront être supprimés, si la végétation est trop haute et trop dense, et remplacer par des essences plus basses locales. Les plus beaux arbres seront maintenus.  
Des plantations accompagneront les aires de stationnement collectives.
  - Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées (voir exemples pages précédentes) :
    - . Ce secteur accueillira de l'habitat qui peut prendre différentes formes : offre de logements diversifiée (logements locatifs, logements aidés, accessions à la propriété) et différentes tailles de parcelles seront proposées.
    - . La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 10 logements par hectare.
  - Sur la zone, le réseau sera de type séparatif avec une gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur (infiltration, noues, bassin de stockage et de régulation des eaux pluviales...).La gestion des eaux pluviales du secteur sera définie plus précisément dans le cadre du dossier « loi sur l'eau », obligatoire pour l'aménagement de cette zone (bassin versant intercepté d'une surface supérieure à 1 hectare).



**ANNEXES .**  
***Illustrations thématiques.***  
*(exemples sans valeur prescriptive).*

## Illustrations n°1 : exemples de types et formes d'habitat.

### Des réponses en logement variées

Bien souvent, les extensions urbaines n'offrent qu'un seul type de logement : la maison individuelle en accession à la propriété. Or, la population n'est pas homogène et tous ne possèdent pas les mêmes besoins en logements.

La population évolue :

- décohabitation,
- vieillissement,
- familles monoparentales,
- couples sans enfants.

Globalement, la taille des ménages diminue. L'offre en logements doit s'adapter à ces évolutions.

Afin de répondre aux attentes des différentes populations, une certaine mixité urbaine, sociale et architecturale doit être recherchée. Une extension urbaine peut alors associer différents types d'habitats et de formes, notamment :

- les maisons mitoyennes,
- l'habitat groupé,
- les petits immeubles collectifs,
- des logements en location,
- de l'accession à la propriété,...

La mixité du bâti favorise la mixité des populations : diversité des générations, des origines sociales, des cultures. C'est de la diversité que naissent les échanges et la solidarité.



Habitat groupé.



Maisons mitoyennes.



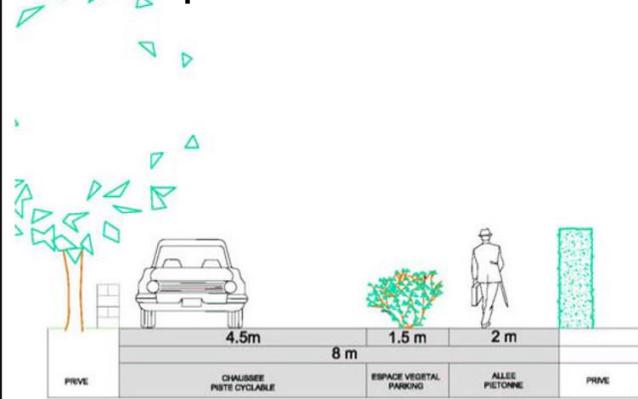
Accession à la propriété.



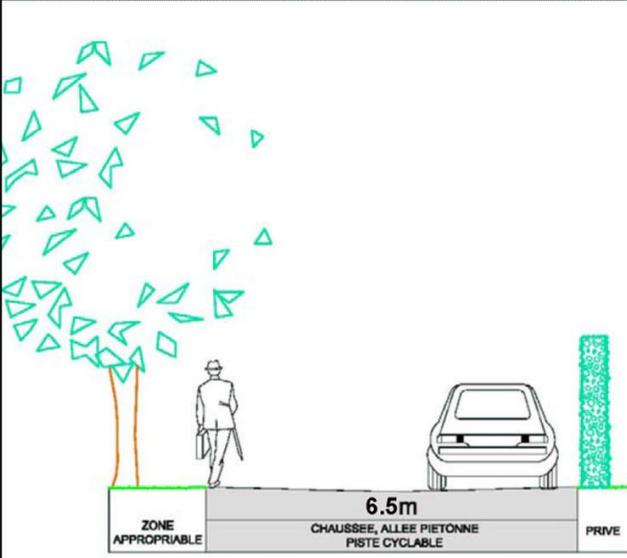
Logements en location.

Source : CAUE 25

**Illustrations n°2 : exemples de chemins piétons bordant la chaussée.**



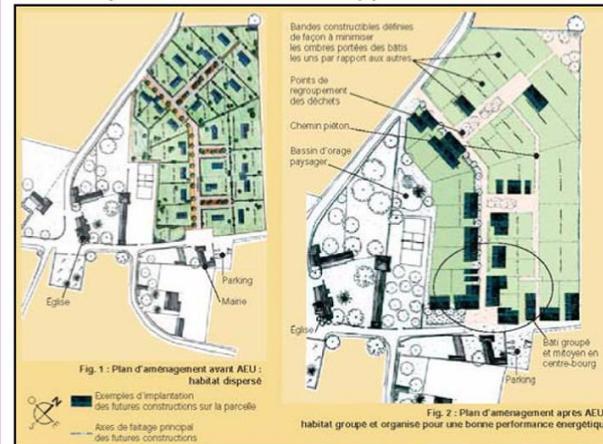
**Voirie primaire**



**Voirie secondaire**



**Projet urbain et développement durable**



**Opération groupée**



**Petits collectifs**

## Illustrations n°3 : exemples d'espaces de stationnement.

Quels espaces publics pour un nouveau quartier ?



Rue, voie d'accès,  
La rue organise la desserte, les relations entre le privé et le public.



Placette, espace central,  
Ces lieux collectifs contribuent à la vie sociale.



Liaison douce, cheminements piétons,  
pour la desserte du quartier et les liaisons inter-quartiers.



Source : CAUE 25

### Organisation des stationnements

Les stationnements doivent être pensés dès le plan de composition et apporter de la qualité aux aménagements.

Ils seront traités de manière globale qu'ils soient individuels ou collectifs.

Afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, on prévoira des places pour le stationnement occasionnel.



Le stationnement peut être latéral à la rue. Un traitement paysager permettra de réduire son impact.



Les garages alignés le long de la rue structurent le front bâti.



Le regroupement des garages permet de minimiser les nuisances liées à la circulation dans le reste du quartier.

Source : CAUE 25

## Illustrations n°4 : exemples d'insertion du mobilier et des équipements techniques.

### Un choix réfléchi en termes de mobilier urbain

Le mobilier urbain (luminaires, bancs, poubelles, jeux pour enfants...) ainsi que les éléments techniques (transformateurs, coffrets, ...) doivent être intégrés aux aménagements.

#### - Éclairage

L'éclairage permet de sécuriser le quartier et participe à créer une ambiance agréable le soir. On n'éclairera donc pas de la même manière des rues passantes et des sentiers ou des places.

#### - Blocs techniques

Les coffrets techniques sont des éléments qui peuvent polluer visuellement un aménagement. Il peut être intéressant de chercher un moyen de les intégrer dans les clôtures, les murets ou autres petits édifices.

#### - Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres pourront être regroupées afin d'optimiser le circuit du facteur et de favoriser les rencontres dans le quartier. On proposera un même modèle pour le lotissement.

#### - Collecte des ordures

Prévoir dans le quartier des points d'apport volontaire ou regrouper les points de collecte pour limiter la circulation des engins d'enlèvement des ordures.



Pour les luminaires, des formes sobres, des couleurs neutres.



L'intégration des coffrets dans un petit muret construit à l'identique sur l'ensemble de l'opération permet d'en réduire l'impact.



Boîtes aux lettres et coffrets de réseaux peuvent être intégrés aux murets ou à des éléments de clôture.



Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.



Source : CAUE 25

## Illustrations n°5 : Bâti, organisation et densité.

### Organiser le bâti

L'organisation des constructions entre elles donne un caractère à la rue qu'elles longent, au quartier dans lequel elles se trouvent. Les pratiques courantes, sans soucis de composition, favorisent un tissu urbain distendu, en rupture avec le modèle préexistant : maisons au milieu de leur parcelle, déblai et remblais importants, systématisme des marges de recul.

Pour sortir du modèle stéréotypé des lotissements banals, il est intéressant de s'interroger sur les règles à fixer afin de créer un quartier harmonieux. On proposera des prescriptions en matière d'implantation, de volumétrie, d'utilisation de matériaux, de couleurs.

#### Le découpage parcellaire

Le découpage des parcelles participe à la définition du quartier. Leur forme influence les constructions.

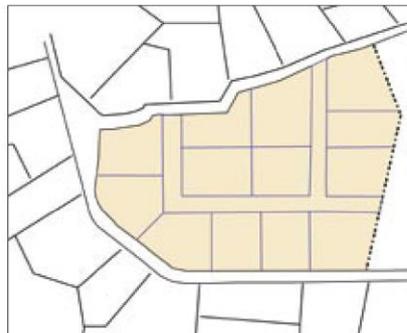
Le dessin du parcellaire se cale sur l'espace public, la topographie et l'orientation. Il tient compte des éléments du site que l'on veut mettre en valeur ou réutiliser dans le projet (haies, murets, arbres remarquables...). Les dimensions et les proportions des terrains pourront s'inspirer de ceux que l'on trouve dans la commune. Il est intéressant de diversifier les formes des parcelles.

#### L'implantation

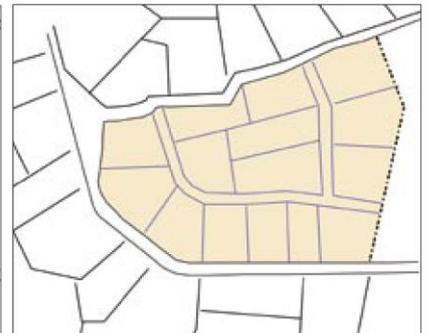
Le plan de composition fixera les implantations des constructions afin d'apporter une cohérence globale au quartier : position dans la parcelle, sens de faitage, alignement des façades.

Il faut aussi penser à l'orientation par rapport au soleil et aux vents. Une construction bien protégée du vent et exposée plein sud économise 30% de chauffage.

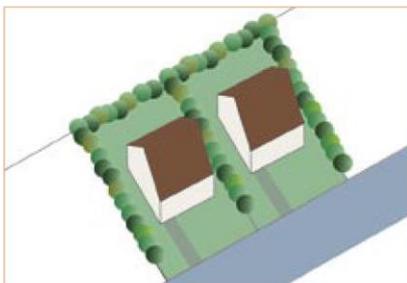
Une implantation au milieu de la parcelle laisse sur les côtés des espaces résiduels peu investis. La maison au milieu de son terrain se retrouve aux vus de tous et le jardin ne jouit d'aucune intimité. Construire en s'adossant aux limites de propriété, voire en mitoyenneté, permet donc une utilisation judicieuse et rationnelle du terrain.



Un découpage parcellaire anonyme, à éviter.



Un découpage inspiré de l'existant offrant des parcelles variées.



La position des maisons au milieu de la parcelle ne permet pas une optimisation du terrain, laissant des parties délaissées sur les côtés.



Une implantation plus proche des limites de la parcelle permet de libérer de grandes surfaces pour le jardin.

L'implantation de la construction, c'est sa position sur le terrain, par rapport à l'espace public, aux constructions voisines. Comment le bâti, les accès, les garages vont-ils s'organiser ?

Source : CAUE 25.

Textes et illustrations sans valeur prescriptive.

## Illustrations n°6 : principes et exemples de gestion des eaux pluviales.

### Favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales

L'objectif est de diminuer les eaux de ruissellement et d'en assurer au mieux l'infiltration dans le milieu naturel.

Différents moyens permettent d'y parvenir :

- réduire les surfaces imperméables en favorisant les voiries de largeur réduite, les abords en herbe plutôt qu'en enrobé, l'usage de revêtements perméables (stabilisé par exemple).
- remplacer les canalisations d'eau pluviale habituelles par des caniveaux ou des noues qui reçoivent les eaux de ruissellement des rues et des toits.
- mettre en œuvre des bassins de rétention écologique (plantes filtrantes). Ils agrémentent les espaces publics et évitent de surcharger la station d'épuration qui traitera toujours les effluents de la commune de manière optimale.

Source : CAUE 25.

Textes et illustrations sans valeur prescriptive.



Une noue collectrice des eaux pluviales.



Un bassin filtrant collecte les eaux pluviales et participe à la qualité paysagère.



Intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager

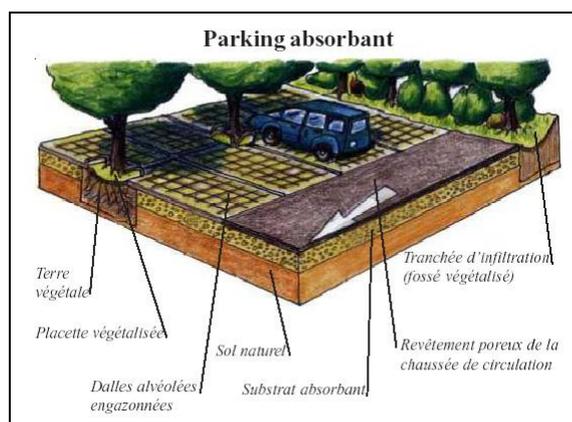


Fossé plat de traitement des eaux de pluie.

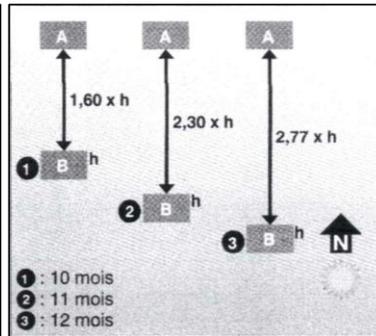
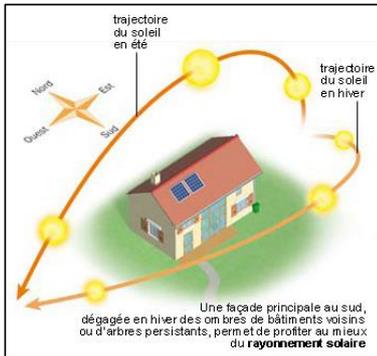


Allée piétonne et sa noue latérale

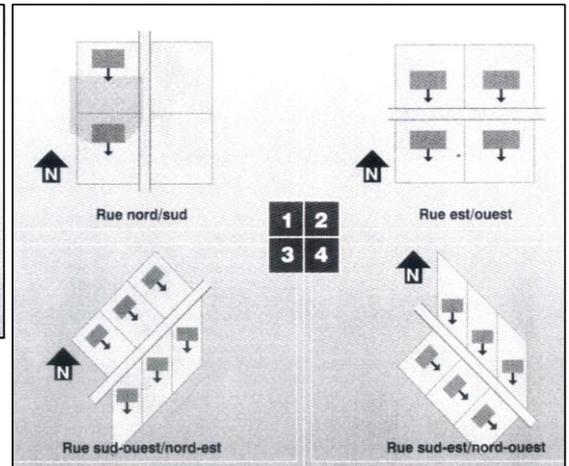
## Illustrations n°7 : stationnements limitation de l'imperméabilisation.



## Illustrations n°8 : implantation du bâti et ensoleillement.



Distances entre bâtiments à respecter suivant le nombre de mois d'ensoleillement souhaité.



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.

\*\*\*