

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Procédure	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU	10 Juin 2014	07 Mars 2023	
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :		Le Maire	

SOMMAIRE

1.	OBJECTIFS DE L'OAP.....	2
2.	ORIENTATIONS GENERALES : UNE COMMUNE ACTIVE.....	2
1.	OBJECTIFS D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE.....	5
2.	INTEGRATION URBAINE, PAYSAGERE ET TRAITEMENT DES FRANGES.....	5
3.	GESTION DE L'EAU.....	5
4.	LA GESTION DES DECHETS.....	6
5.	ECLAIRAGE.....	6
6.	QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS.....	7
7.	TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET ESPACES PUBLICS.....	7
7.1.	STATIONNEMENTS.....	8
7.2.	CHEMINEMENTS PIETONS.....	8
7.3.	ESPACES PUBLICS.....	9
8.	HABITAT.....	9
9.	L'OAP « BAYONETTE » (ZONE UAA).....	10
9.1.	CARACTERISTIQUES DU SITE.....	10
9.2.	VOCATION FUTURE.....	10
9.3.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :.....	10

1. PRÉAMBULE

Par suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles « orientations d'aménagement et de programmation » ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2. Pièce constitutive du dossier du PLU, elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que si les projets ne doivent pas être contraires aux orientations définies dans les OAP, ils peuvent prévoir quelques ajustements.

Article L152-1 code de l'urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

La commune de Moulis-en-Médoc a choisi d'élaborer deux OAP :

- ❑ L'OAP cheminement : OAP thématique représentant un schéma de mobilités douces. Elle identifie et valorise le réseau de cheminements piétons et de mobilité douce sur la commune.
- ❑ L'OAP Bayonnette en secteur UAa : OAP sectorielle détaillée visant à orienter tout futur projet d'aménagement du secteur concerné. Ce dernier devra faire l'objet d'une opération mixte composée d'habitats et de commerces. Les opérations et constructions devront s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré. (accessibilité, raccordement au réseau)

Elles se décomposent en deux types d'orientation :

- ❑ Des orientations « écrites » ;
- ❑ Des orientations « graphiques » qui précisent les principes d'aménagement sur chacun des secteurs.

2. L'OAP CHEMINEMENTS DOUX

1. OBJECTIFS DE L'OAP

Un réseau de cheminements forestiers et piétons dédiés aux mobilités douces et actives se déploie sur l'ensemble de la commune de Moulis-en-Médoc.

Ce réseau est connu des habitants, mais peu identifiable. Afin de répondre aux objectifs énoncés dans le PADD et « Préserver les cheminements piétons existants et développer de nouveaux cheminements doux dans les opérations d'ensemble permettant de relier les secteurs urbanisés du bourg aux équipements existants du centre-bourg ; », la carte ci-après identifie ce réseau local.

Cette identification permet de mettre en valeur le réseau existant et instaure des préconisations quant aux futurs aménagements.

- ❑ Identifier les espaces piétons communaux afin de permettre aux habitants de pratiquer leur lieu de vie en toute sécurité
- ❑ Identifier les chemins dédiés aux mobilités actives afin d'allier mobilité et mise en valeur des paysages locaux (forestiers et agricoles)
- ❑ Identifier les chemins à créer : ces orientations devront être prises en compte dans les futurs projets d'aménagement. Les tracés futurs sont à titre indicatif.

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES : UNE COMMUNE ACTIVE

La commune a identifié un ensemble de cheminements et d'espace piétons existants sur la commune. La cartographie ci-dessous vise à les identifier pour permettre leur préservation, à informer les habitants de l'existence de ces itinéraires piétons et cyclables et à affirmer une volonté de rendre accessible l'ensemble des lieux d'intérêts de la commune par d'autres moyens que l'automobile.

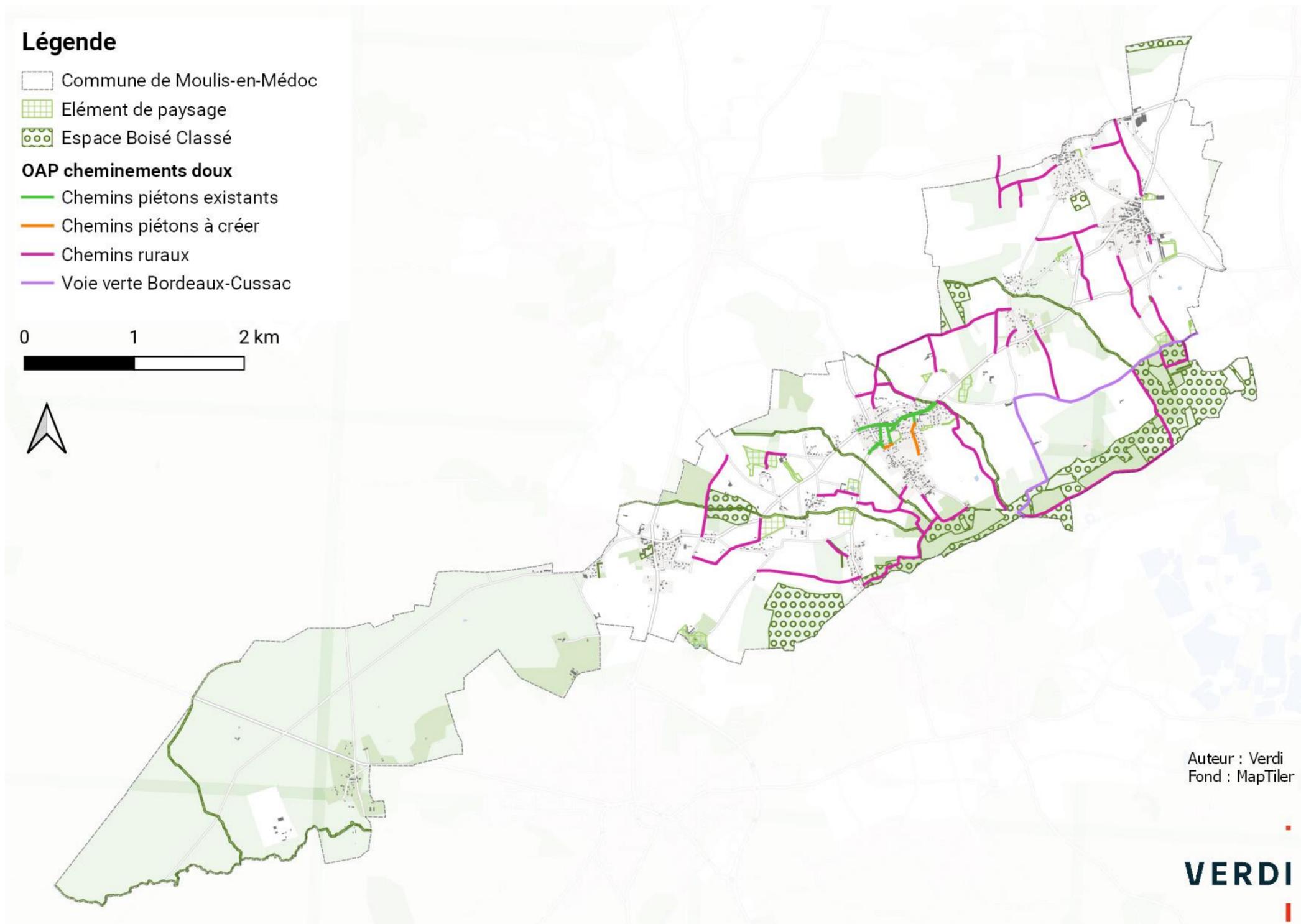


Figure 1: le réseau de cheminement existant ou à créer pour encourager la mobilité active sur la commune de Moulis-en-Médoc

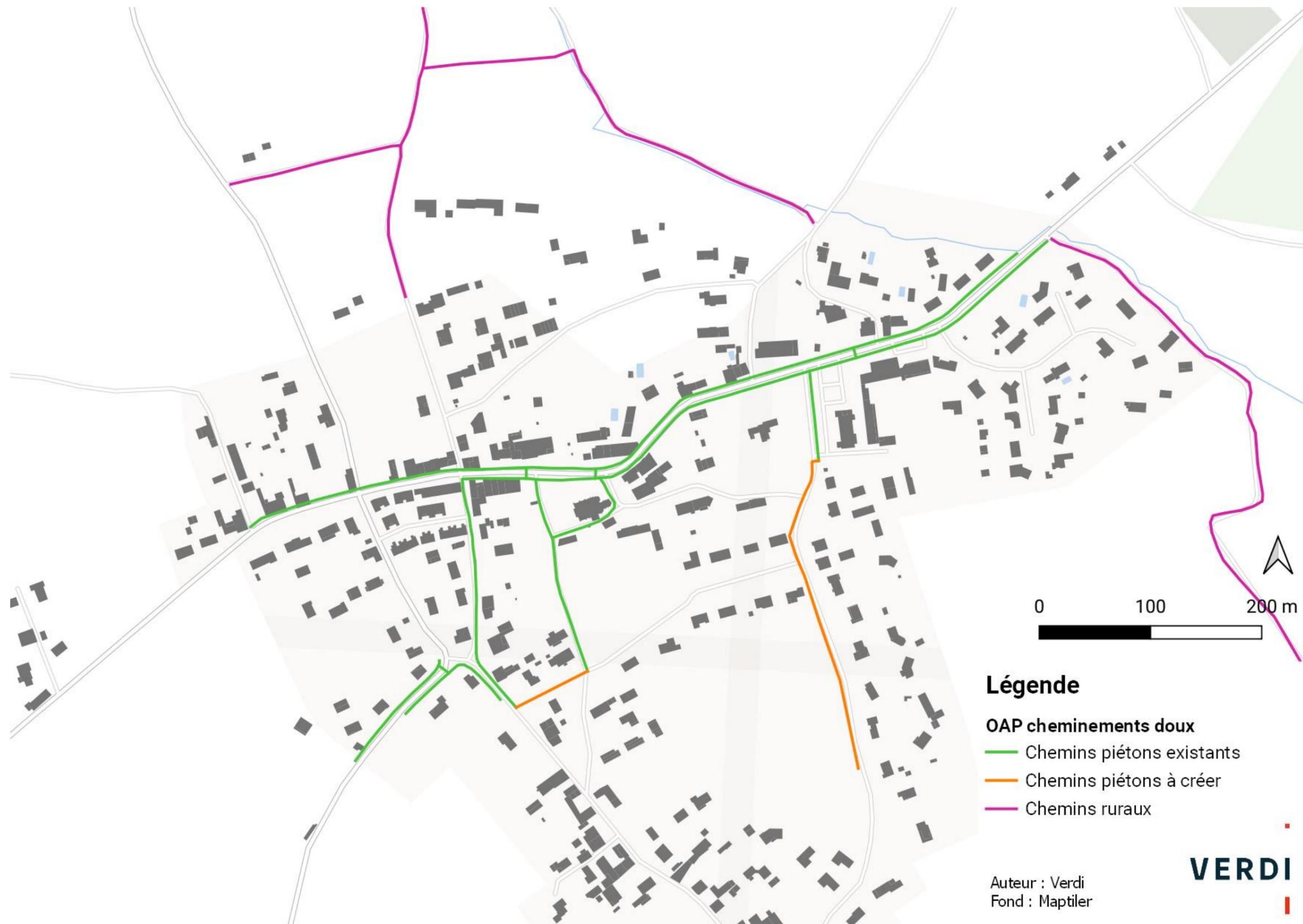


Figure 2 : réseau de cheminements doux - zoom sur le secteur de petit poujeaux/centre-bourg

3. PRINCIPES ET PRÉCONISATIONS D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

1. OBJECTIFS D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvellement réalisées dans ces zones doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant. Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- La topographie naturelle lorsqu'elle présente un profil marqué ;
- Les structures végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate ;
- Les perspectives paysagères ou urbaines structurantes ;
- Les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation ;
- Les façades de terrains libres ou bâties perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales).

En outre, les opérations d'ensemble doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique, de bon usage de l'eau, de déplacement doux, et les préoccupations paysagères.

Les choix d'organisation, et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la réglementation thermique en vigueur.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

Performance énergétiques et confort thermique	<ul style="list-style-type: none"> - La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions ; - La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions ; - La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids ; - La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise pour l'habitat collectif.
Bon usage de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Le compactage du réseau d'adduction d'eau pour diminuer les fuites - L'organisation en terme individuel et collectif de la récupération des eaux de pluie à usage domestique et de jardin - La favorisation de l'infiltration des eaux en surface avec la limitation des axes imperméabilisés et la multiplication des sols drainants sur les parkings, voie de circulation douce ainsi que dans le traitement des voies principales

Déplacement doux	<ul style="list-style-type: none"> - Un accès à chaque habitation par liaison douce sécurisée. - Une ouverture à l'ensemble de la commune aux accès reliant des points de vue remarquables
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - L'utilisation principale des haies pour la délimitation des propriétés et des clôtures. - La préférence pour des essences locales et adaptées au milieu naturel
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - La conservation d'une homogénéité paysagère par une implantation du bâti adaptée au contexte local et à la topographie - La préservation d'un cadre de vie et l'intégration paysagère de l'urbanisation depuis les axes de déplacements

La mise en œuvre des enjeux climatiques, usage de l'eau, liaison douce et biodiversité doivent être intégrés, mais ils ne doivent pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte, lequel demeure prioritaire.

2. INTEGRATION URBAINE, PAYSAGERE ET TRAITEMENT DES FRANGES

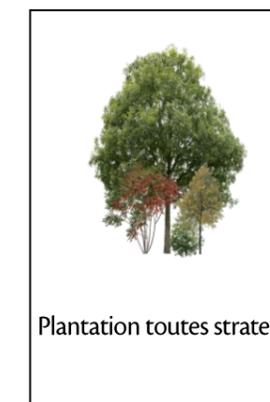
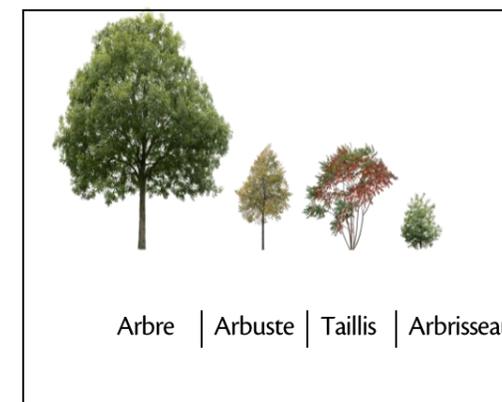
La commune de Moulis-en-Médoc est partagée entre viticulture, forêt et espaces urbains. Tous les secteurs d'OAP du territoire doivent prendre en compte ce contexte et veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Les trois types d'interfaces possibles suivants sont à étudier et les opérations d'aménagement tâcheront d'intégrer des actions dans le but d'adoucir la transition entre les différents espaces :

- Milieu urbain et milieu forestier
- Milieu urbain et milieu agricole
- Milieu agricole et milieu forestier

La trame verte composée des boisements, haies, fossés et paysages agricole, existante devra être maintenue ou valorisée dans la mesure du possible. Les fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques de ces formations seront préservées autant que possible.

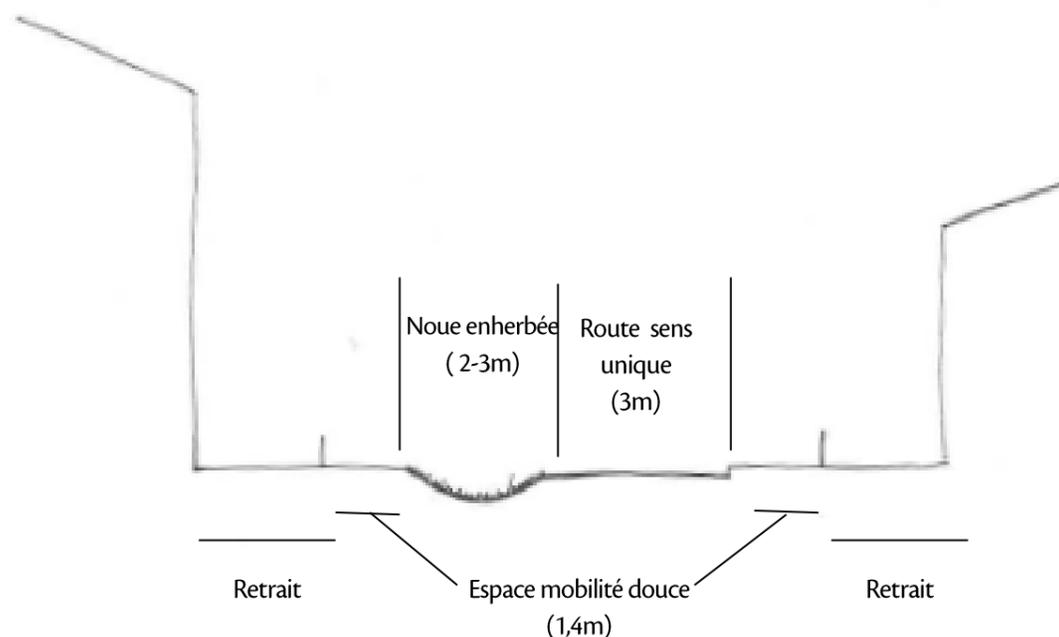
Le choix des essences devra se conformer au mieux à la palette végétale locale. Il est également conseillé de planter les végétaux en les mélangeant de façon aléatoire et de planter les 3 strates arborescente, arbustive et herbacée.



3. GESTION DE L'EAU

La gestion des eaux de ruissellement par le biais de fossés ou de noues, et de bassins paysagers, permet de conjuguer gestion optimale des ruissellements et apport écologique en participant aux continuités écologiques composant la trame verte et bleue :

- Sur l'ensemble des projets : inciter à limiter l'imperméabilisation des sols. Proposer, sur les parcelles, pour les espaces de circulation, les terrasses, etc. des matériaux perméables pour limiter les flux et permettre l'absorption des eaux de pluie sur la parcelle ;
- Autant que possible, la conception des nouveaux quartiers intégrera un principe de gestion des eaux pluviales par techniques douces et notamment la noue. La noue peut accompagner le tracé des voies.



Exemple d'un profil de voie avec une noue enherbée :



Exemple d'une noue intégrée à la voirie

L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments régit l'usage des eaux de pluie. Les eaux de pluie collectées peuvent être utilisées pour un usage intérieur à savoir évacuation des excréta et à titre expérimental et sous condition le lavage du sol. Les réseaux alimentés par de l'eau pluviale doivent être entièrement indépendants du réseau d'eau potable de façon non équivoque.

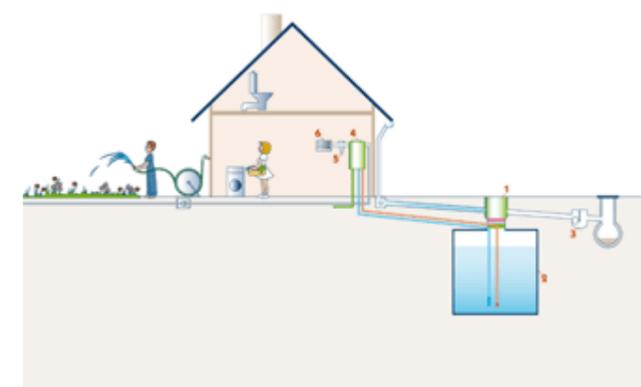


Schéma du système de récupération d'eau de pluie pour une utilisation intérieure et extérieure

4. LA GESTION DES DECHETS

Pour assurer une bonne gestion des déchets ménagers et un bon service de ramassage des ordures ménagères, les secteurs d'OAP doivent prévoir :

- Des voies de circulation conçues avec des chaussées lourdes et suffisamment larges pour faciliter le passage du véhicule de collecte ;
- Des espaces suffisants, notamment en parking, pour que le stationnement des riverains n'empiète pas sur les voies de circulation ;
- Des emplacements pour les conteneurs réduisant les distances de déplacement et facilitant leur manutention.

Afin de pallier la problématique de surproduction globale de déchets sur le territoire national, des conteneurs à compost pourront être installés dans les espaces communs des secteurs.

5. ECLAIRAGE

L'éclairage devra avoir un impact le plus réduit possible sur son environnement en respectant plusieurs principes. A savoir :

- Eviter la diffusion de lumière vers le ciel
- Placer le bon nombre de luminaires aux endroits stratégiques
- Choisir une ampoule adaptée à l'usage et moins impactante pour la faune
- Privilégier un revêtement sombre, non réfléchissant



Comparatif des orientations d'éclairage

6. QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

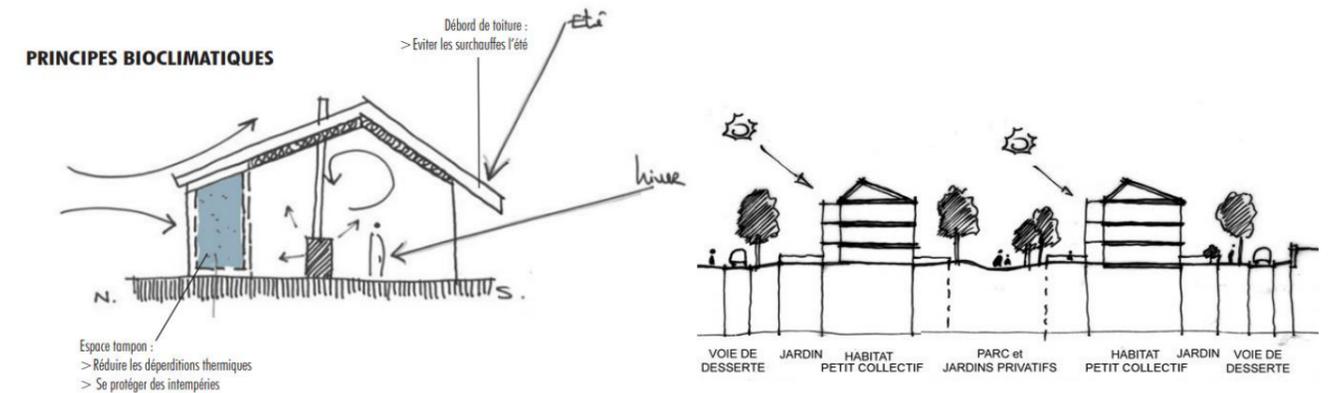
Les constructions et installations devront respecter les réglementations thermiques et énergétiques en vigueur, dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu.

En termes de performance énergétique les toitures terrasses ou végétalisées sont possibles dans chaque zone.

Orienter sa maison en fonction de la course du soleil permet d'optimiser l'usage de l'énergie solaire et donc de réduire le recours à des systèmes énergivores.



Toiture végétalisée



La performance énergétique peut guider le projet

7. TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET ESPACES PUBLICS

Les accès vers les sites couverts par des OAP doivent être assurés par l'opérateur. Les préconisations en termes de voirie (sens de circulation, voies de circulation, etc.) doivent être respectés dans la mesure du possible.

Elles n'interdisent pas la réalisation d'accès ou de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans le schéma sont des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivront le maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement considéré.

Le stationnement des véhicules automobiles au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Celles-ci seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

Les chemins de mobilités douces devront assurer une pratique équitable à tous les habitants. Des matériaux perméables seront favorisés pour leur élaboration.

Un profil de principe illustre le partage souhaitable de l'espace sur ces voies nouvelles, cette coupe a une valeur indicative.



Disposition souhaitée pour une voie à double sens

La noue crée un dispositif paysager parfaitement intégré à l'espace, dont la largeur permet de développer parfois un véritable jardin pluvial.

Support d'une trame hydraulique les noues et fossés permettent de s'intégrer au relief du site et de constituer des respirations et perméabilités des structures viaires tout en sécurisant les différents usagers de la route

7.1. Stationnements

Le parking est un espace souvent très minéralisé. Aujourd'hui il peut être facilement intégré au paysage, par des principes de végétalisation qui contrastent avec l'aspect minéral. Les technologies de revêtements permettent d'avoir des chaussées drainantes ou poreuses, permettant de limiter l'imperméabilisation de l'espace. (c.f. images de référence ci-dessous).

La quantité de places de parking devra être conforme aux préconisations énoncées dans le règlement de la zone. De plus, le stationnement devra être géré à la parcelle.



Parking paysager : voie et emplacements en stabilisé avec plantations, bordure béton



Parking paysager : pavé et engazonnement



Parking paysager principe dalle et gazon



Rue avec stationnement longitudinal, travail soigné des bordures, revêtements, caniveaux, plantations

7.2. Cheminements piétons

Le dimensionnement général des trottoirs veillera à intégrer systématiquement le déplacement des PMR (dévers, pente, largeur, palier de repos, ...) et les dispositifs nécessaires (bandes d'éveil à la vigilance) seront intégrés le mieux possible aux aménagements. Ils seront dimensionnés dans le respect des préconisations énoncées dans le règlement écrit d'urbanisme de la zone.

Les cheminements piétons ne seront pas exclusivement aux abords de la chaussée, des venelles ou des passages en cœur d'îlot pourront être imaginés. Dans les secteurs d'OAP, il est préférable de recourir à des matériaux perméables pour l'aménagement des cheminements. (C.f. images de référence ci-dessous).



Cheminement piéton à l'arrière des habitations



Venelle en dalle végétalisée le long des murs



Cheminement piéton en bois non imperméabilisant



Aire de jeux sur sol souple, aménagée sur un espace dégagé



Aire de jeux aménagée aux abords d'un espace boisé. La surface de l'aire est recouverte de matériau végétal broyé

7.3. Espaces publics

Les espaces publics tels que les parcs ou les aires de jeux figurant sur le schéma doivent être considérés comme le minimum à réaliser.

Lorsque les OAP prévoient l'aménagement d'un parc public, cet espace de détente et de respiration devra se faire en tenant compte de l'existant, plus précisément des végétaux significatifs déjà présents, des éléments patrimoniaux ou paysagers.

Lors de la conception du parc, la trame végétale proposée en complément de l'existant sera composée d'essences locales et s'appuiera sur la palette végétale définie dans le règlement écrit.

Les cheminements piétons et cyclables qui mailleront le parc devront être accessibles à l'ensemble des usagers (PMR, poussettes...) et aménagés suivant les préconisations de dimensionnement et de revêtement indiquées dans le règlement écrit.

Lorsque les OAP le prévoient, les aires de jeux pour enfants devront être aménagées selon les normes de sécurité en vigueur. Pour améliorer le confort des usagers, elles seront en partie aménagées sous couvert boisé. Elles seront également clôturées afin d'assurer la sécurité des usagers.

Les aires de jeux proposées dans le cadre de l'OAP devront promouvoir l'utilisation de revêtements perméables, privilégier l'utilisation de matériaux durables, être aménagées afin de limiter les effets de surexposition au soleil (risque d'incidents pendant la période estivale) et être inclusives. (C.f. images de référence ci-dessous).

8. HABITAT

Les opérations nouvelles à vocation résidentielle concourront à satisfaire un objectif minimum de densité bâtie de 15 logements à l'hectare.

Dans l'objectif d'une cohérence de programmation et d'une cohérence environnementale, il est important de privilégier des formes de construction qui se rapprochent des constructions avoisinantes.

La mixité d'un point de vue économique, social et/ou intergénérationnel est à privilégier. Le programme doit être adapté aux besoins de la commune.

En général, il sera conseillé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement, et de prévoir des dispositions telles que : la récupération des eaux de pluie, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, l'organisation des points de collecte des ordures.

9. L'OAP « BAYONNETTE » (ZONE UAa)

9.1. Caractéristiques du site

Le site, d'une surface de 7 580m², se situe dans le centre-bourg de la commune de Moulis-en-Médoc. Il est aujourd'hui occupé par une habitation et son jardin. On y trouve des boisements mixtes, une piscine et un chemin d'accès.

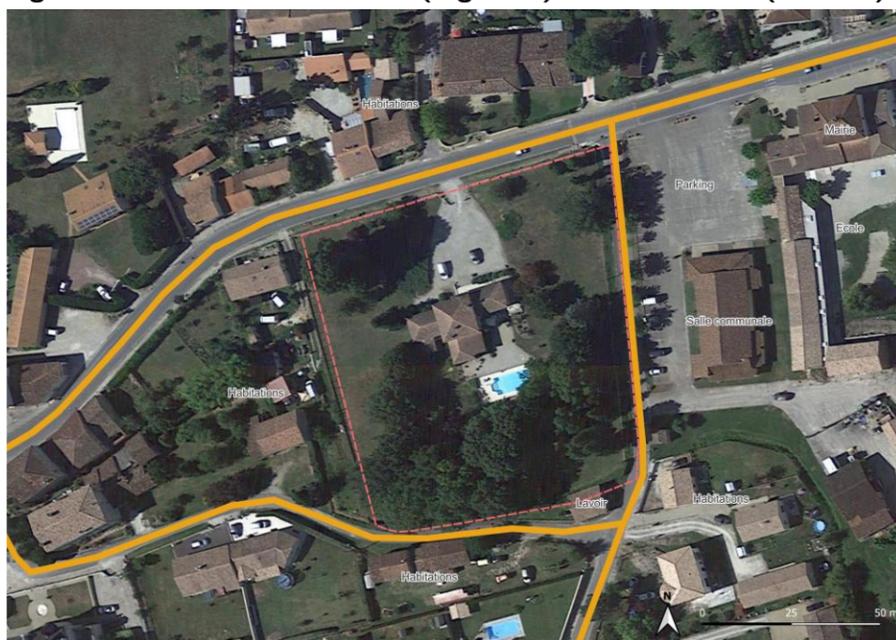
Au cœur du bourg de la commune de Moulis-en-Médoc, il se trouve à proximité des équipements publics et scolaires principaux de la commune. A l'est du site sont implantées la mairie, l'école maternelle et la salle polyvalente. Au sud, l'ancien lavoir, petit patrimoine identifié au droit du zonage du PLU, témoigne d'une part d'histoire. Au Nord, il est bordé par la RD5.

9.2. Vocation future

Le site couvert par les orientations d'aménagement et de programmation a vocation à accueillir une opération mixte d'habitat et de commerces ainsi qu'un espace vert public (aire de jeux pour enfants).



Figure 3: le site du secteur d'OAP (à gauche) et l'ancien lavoir (à droite)



Occupation du sol du secteur « Bayonnette »

9.3. Orientations d'aménagement spécifiques :

Orientations programmatiques :

- Favoriser une mixité des fonctions du bâti : le secteur de l'OAP doit proposer du logement ainsi que des locaux commerciaux en nombre limité et une aire de jeu pour enfants
- Respecter une densité de 15 logements à l'hectare minimum
- Proposer au moins 15% de logements sociaux
- Proposer au moins 30% de logements en T2 ou T3 et jusqu'à 70% de T4 ou T5.
- Répondre au besoin de diversité des typologies de logements

Parcelle concernée	Superficie (ha)	Type de programme bâti	Densité minimale
1104	0,78	Logement individuel/groupé/intermédiaire	15 log/ha
1104	0,78	Commerces	-

Prescriptions relatives au bâti :

- La hauteur maximale du bâti s'élève à 6,50 m à l'égout des toitures, soit en R+1 maximum
- L'occupation du sol ne dépassera pas 90% de la surface de la parcelle
- Les habitations devront respecter les principes d'implantation bioclimatique

Préconisations en termes de desserte et d'accessibilité

- Aménagement d'une voie à sens unique traversante
- Un cheminement doux partagé sera créé de chaque côté de la voie.
- Un réseau de récupération des eaux de pluies, type noues, constituera un espace séparatif entre la voie et le cheminement doux

Orientations paysagères :

- Le chêne rouge au nord de l'OAP devra être conservé (EBC)
- Le boisement au sud du site devra être pris en compte dans l'aménagement de l'aire de jeu
- Des aménagements paysagers devront border les voies de desserte (noues)
- Une ouverture de la vue vers le lavoir devra être établie

La transition avec le bâti mitoyen à l'ouest et au sud du site devra mériter une attention particulière pour limiter les nuisances et favoriser l'intégration du projet au site. Elle pourra être réalisée à l'aide de haies, qui créent un écran végétal (visuel et sonore) et enrichissent la trame verte.

L'implantation des constructions devra respecter un retrait de 3m avec les limites séparatives à l'ouest et au Sud du périmètre de l'OAP afin d'assurer une bonne intégration vis-à-vis des habitations existantes.



Figure 4 : Schéma des orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur « Bayonnette »