

PLAN LOCAL D'URBANISME

**OUISTREHAM**

**2B. O.A.P**

*MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1*

Approuvée en date du 18/12/2025





## PRÉAMBULE

### LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

#### **Articles L151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme – Version au 1<sup>er</sup> janvier 2016**

##### *Article L151-6*

*« 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. »*

##### *Article L151-7*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...). »

*Les dispositions qui suivent précisent les principes d'aménagement retenus par la commune pour la qualité urbaine, paysagère et écologique des quartiers qui seront urbanisés ou restructurés dans les années à venir.*

*Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces dispositions (dont les principes graphiques), c'est-à-dire qu'elles devront en respecter l'esprit, les finalités et les proportions. Ainsi, sur les schémas, le positionnement d'aménagements ou d'équipements est indicatif. De même pour le tracé des voies ; seules les liaisons sont impératives.*

*Nota : les extraits de photographies aériennes et les schémas ci-après ne sont pas tous à la même échelle.*



## A – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (DONT TOURISTIQUES)

---

### 1- ORIENTATIONS APPLICABLES SUR TOUTE LA COMMUNE AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

#### *Rappel des Orientations du SCoT / Modification N°1*

Elles prévoient :

- a) dans les espaces de projet d'envergure métropolitaine, sur la Vallée de l'Orne du viaduc de Calix à l'embouchure de l'Orne et du canal, situés à l'intérieur du périmètre du SCHÉMA DE SECTEUR (voir carte ci-après) :
- «La mixité des fonctions urbaines : en dehors des activités économiques ou des équipements dont le fonctionnement présente une incompatibilité forte avec la présence de l'habitat (risques technologiques, pollutions, odeurs, bruit, trafic poids lourds, ...), les secteurs concernés ne devront pas s'inscrire dans une logique de zonage mono fonctionnel dans les documents d'urbanisme locaux. »
  - «L'utilisation économe de l'espace» soit en particulier : «La réalisation du stationnement en ouvrage pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places.»
  - «La recherche de la qualité architecturale et urbaine : les opérations d'aménagement seront incitées à présenter des caractéristiques architecturales, urbaines et environnementales novatrices et constituer des signes architecturaux propres à marquer la notoriété de Caen.»
- b) **pour la maîtrise de la localisation des activités logistiques :**
- «Les nouvelles zones prévues dans tous les pôles (définis page 6) pourront également accueillir des activités logistiques, dans la limite de 30 % de leur superficie.»
- c) **pour la qualité urbaine, architecturale et environnementale des quartiers d'activités touristiques :**
- La recherche de la qualité architecturale et urbaine : les opérations d'aménagement seront incitées à présenter des caractéristiques architecturales, urbaines et environnementales novatrices et constituer des signes architecturaux propres à marquer la notoriété de Caen ;
  - l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être limitée en fonction du contexte urbain, architectural et paysager». Il sera prévu «La préservation des axes de circulation douce existants
  - L'identification des cheminements à créer dans l'optique de la constitution d'itinéraires continus touristiques et de loisirs.»

#### *Ajout du SCoT révisé en 2019*

- Tout nouveau bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.



Périmètre de l'espace de projets d'envergure métropolitaine «vallée de l'Orne»





## 2- ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LE PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ARRIÈRE PORTUAIRES

> Dispositions prises en application des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, concernant l'urbanisation aux abords des voies à grande circulation (Voir Annexe 2 - Première partie du Rapport de présentation )

### Situation et contexte

Ce secteur d'une superficie de 14,5ha est réservé à la réalisation d'un nouveau parc d'activités arrière-portuaires qui aura une vocation complémentaire à celle des espaces portuaires qui bordent le bassin, les berges du canal ou l'avant port.

Il s'inscrit sur deux grandes unités agricoles labourées et une plantation de résineux (qui n'a pas vocation à être préservée).

Il est bordé :

- à l'ouest par la «quatre voies» Caen / Ouistreham et son giratoire d'entrée de ville,
- au nord par la ville et un siège agricole pérenne,
- à l'est par un chemin rural qui sera conservé,
- au sud par la frange urbaine peu qualitative de la zone d'activités artisanales du Maresquier.



### Orientations d'aménagement

#### DESTINATION

Comme le prévoit le PADD, ce nouveau parc aura pour vocation principale l'accueil d'entreprises de services, de maintenance, de logistique (*dans les limites fixées par le SCOT, comme rappelé ci-avant*) ou de commerce, en lien avec les activités et les flux liés au port.

Tout hébergement ou habitat touristique, ou tout commerce destiné au grand public (dont alimentaire, vestimentaire, etc.) en sera exclu.

#### DESSERTE ROUTIÈRE

La zone sera desservie depuis le giratoire d'entrée de ville. Le nouveau réseau viaire sera mis en communication, au sud-est avec celui de la zone du Maresquier, à l'ouest avec la contre-allée existante.

#### DESSERTE PAR LES MODES DOUX

Le nouveau réseau routier structurant sera adapté à l'accueil des bus.

Le chemin rural qui borde la zone à l'est permettra de rejoindre à pied ou en vélo les deux zones d'activités, depuis la ville. Pour cela, au moins deux accès vers l'intérieur de la zone seront aménagés depuis le chemin.

#### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, URBANISTIQUE ET PAYSAGÈRE

##### Façade OUEST :

- le principe d'une desserte en contre-allée sera reconduit au nord de l'entrée de la zone. Elle permettra d'aménager un premier plan paysager sur l'espace public et de donner de la lisibilité à la desserte des entreprises. Ainsi, un alignement d'arbres de hautes tiges (avec un pas de 15 à 20m, pour qualifier sans masquer) sera planté ; chaque intervalle recevra une haie basse taillée.



- les espaces verts qui devancent l'entrée de la zone seront largement plantés. Ils pourront recevoir de la signalétique, des équipements collectifs ou des ouvrages de gestion des eaux pluviales dès lors que la qualité de leurs aménagements les insère harmonieusement dans ce paysage.

#### Façade EST :

- la lisière avec l'espace agricole sera plantée par l'aménageur, pour constituer un paysage de qualité avec un premier plan verdoyant depuis l'autre rive de l'estuaire ou les berges du canal. Elle pourra recevoir, en transition avec l'espace naturel et agricole des noues de gestion des eaux pluviales ou des aires de stationnement plantées d'arbres et de haies en lisière. Aucune aire de stockage ou de stationnement ne pourra être visible depuis les espaces naturels et agricoles alentours.
- Au sud-est de la zone, un écran végétal coupera les vues entre le PRL et le parc d'activités.

#### Lisière nord :

- au sud du chemin rural une haie bocagère haute sera plantée pour constituer un écran vert.

#### Coulée verte :

- au centre de la zone, un large espace vert sera aménagé. Il contribuera à la continuité écologique avec le reste de la ville ; il préservera depuis l'entrée du parc, la vue sur le paysage de la vallée de l'Orne. Aucune aire de stockage ou de stationnement non paysager ne pourra être visible depuis cet espace (et les voies qui le borde).











#### Aménagement des parcelles :

- Les clôtures seront unifiées par type d'espace. En limite de zone (à l'est et à l'ouest), elles comprendront une haie ;

#### Bâtiments :

- Une gamme colorée sera définie pour les bâtiments ; elle pourra être déclinée par secteur ;
- La hauteur des constructions sera limitée, en particulier sur la partie haute du plateau, pour réduire l'impact de l'urbanisation depuis les lointains ; le choix de la végétation d'accompagnement (arbres de haute tiges) sera adaptée en conséquence ;
- Les constructions visibles depuis la voie de desserte principale de la zone feront l'objet d'une architecture soignée, a fortiori pour celles visibles depuis la « quatre voies » ;
- Toute surenchère publicitaire dans les enseignes sera proscrite ;

#### LÉGENDE :

	Périmètre à aménager
	Réseau routier à créer > Tracés indicatifs, liaisons impératives
	Chemin existant
	Liaison cyclo-pédestre à créer
	Zone verte d'intérêt écologique et paysager à aménager
	Aménagement paysager en bordure de la RD514
	Plantation à préserver
	Activités existantes
	Espace agricole et naturel
	Site agricole





### 3 – ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LA ZONE DU MARESQUIER / dernière tranche d'aménagement

#### Situation



Ce secteur, d'une superficie de 3 ha, correspond aux dernières parcelles non encore urbanisées de la zone du Maresquier.

Elles sont situées à l'est de la Rue du de la Crête au Coq et au sud du chemin du Maresquier.






Elles seront constructibles au fur et à mesure de l'équipement du secteur, dans le respect des orientations suivantes, qui visent à un aménagement d'ensemble cohérent, pour éviter la consommation de l'espace et la pollution des milieux naturels (raccordement obligatoire au réseau d'eaux usées).

#### Orientations d'aménagement

##### DESSERTE ET PAYSAGEMENT :

- La limite sud-est du secteur restera en zone naturelle et son boisement sera renforcé, pour assurer l'interface écologique et paysagère avec les berges du canal.
- La zone de transition entre la RD514 et la route de desserte de la zone, sera plantée, dans la continuité des aménagements paysagers prévus sur le pôle arrière-portuaire c'est à dire par un alignement d'arbres de haut jet et des sections de haies basses taillées.



-  Périmètre à aménager
-  Lisière paysagère verte à créer
-  Aménagement paysager en bordure de la RD514
-  Plantation à préserver
-  Activités existantes



## B - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR L'HABITAT

### 1- ORIENTATIONS APPLICABLES SUR TOUTE LA COMMUNE AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

#### Rappel des Orientations du SCoT et du PLH 2019/2024

Ouireham est classé "pôle principal" dans le SCoT comme dans le PLH.

- **En ce qui concerne le logement locatif social**, la commune est dite en "SRU en rattrapage / en B1" et à ce titre, s'appliquent à l'échelle de la commune, les objectifs suivants :

	Objectif à la commune		Règle pour toute opération de plus de 1 ha (extension et tissu urbain existant)		
	Logement locatif social	Accession abordable	Part de LLS et accession abordable	Seuil minimal à respecter	
				Logement locatif social	Accession abordable
<b>Commune SRU en rattrapage (B1)</b>	25% <small>(Taux mini. fonction des objectifs triennaux fixés par l'Etat)</small>	15%	Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %

Auxquels s'ajoute : " Pour toute opération de plus de 20 logements locatifs sociaux, 30 % des logements seront de type PLAI dont 50 % de petits logements (T1, T2)".

L'application de ces orientations peut être précisée dans les orientations par secteurs (voir ci-après)

- **En ce qui concerne la production de logements**, pour 2019/2024, le PLH prévoit 365 logements sur 6 ans, soit une moyenne annuelle de 61 logements.
- **En ce qui concerne la densité résidentielle** : elle devra être d'au moins 30 logements par hectare que ce soit en extension urbaine ou en densification, pour toute opération de plus 5000 m<sup>2</sup>.

#### Autres orientations

Le règlement comprend une «annexe architecturale et paysagère» qui précise les principes applicables aux constructions à usage d'habitation ainsi qu'aux commerces et services implantés dans les quartiers d'habitat. Elles concernent la maîtrise de l'aspect des constructions et des clôtures, des enseignes et des devantures.

**BIOCLIMATISME** : pour la sobriété énergétique, les constructions seront conçues de façon à profiter au mieux de l'ensoleillement passif, de façon à ce que les pièces de vie, en fonction de leur orientation, bénéficient à la fois du soleil d'hiver et soient protégées de l'ensoleillement direct l'été.

**ÉQUIPEMENTS POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES** : voir le code de l'habitation

### 2- ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LES NOUVEAUX QUARTIERS D'HABITAT À VENIR À L'OUEST DE LA VILLE

#### Situation

Le PLU prévoit la poursuite de l'extension de l'urbanisation à l'ouest de la ville. Ce sont ainsi un peu plus de 40 hectares qui seront aménageables, dont cinq boisés au centre de la zone.

#### Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation qui suivent, encadrent les choix de programmation, d'aménagement et de paysagement, des opérations d'aménagement qui seront possibles, au fur et à



mesure de la desserte et de l'équipement de la zone d'extension urbaine retenue par le PLU, dans le respect du phasage de l'urbanisation.

Elles s'appliquent aux secteurs ouverts à l'urbanisation et précisent le cadre général qui s'appliquera au reste de la zone.

*Photo aérienne de 2020 (extrait GEOPORTAIL)*

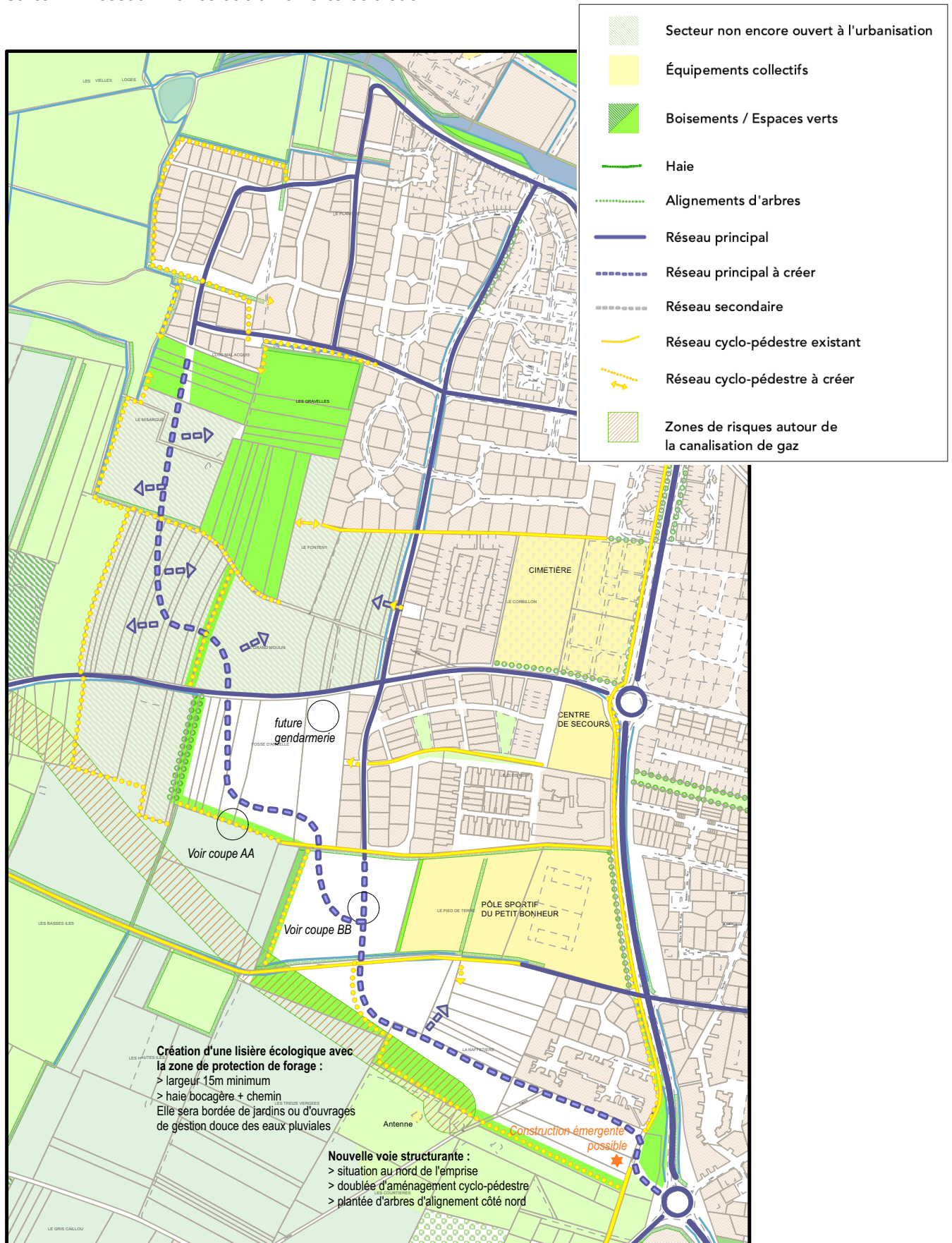
- en violet les secteurs de compensation environnementale
- en vert la ZNIEFF de type 1







## Carte 2 – Réseaux viaires et trame verte et bleue





## Réseau viaire :

Le réseau routier de cette partie de la ville sera complété pour s'organiser autour des axes principaux suivants (en bleu foncé sur le schéma / tracé indicatif) :

- de nord en sud : l'avenue de la Liberté (RD514), l'avenue du Colonel Dawson, et la nouvelle avenue à créer à l'ouest,
- d'est en ouest : le Clos Guillaume, l'avenue du Bois, la Rue de Colleville et la nouvelle avenue qui se raccordera au sud du quartier avec les deux autres voies nord-sud.

Elles pourront recevoir des bus de transport en commun.

Le réseau secondaire (en gris clair sur le schéma / tracé indicatif) sera développé à partir de ce réseau principal. Il se raccordera sur les quartiers riverains, lorsque des amorces existent et de nouvelles amorces seront réservées en limite avec les quartiers à venir.

Un maillage dense pour les déplacements en vélo ou à pied sera développé dans chaque quartier. Il s'appuiera sur les lisières d'urbanisation pour la fréquentation des milieux naturels et s'organisera autour des avenues principales Est / Ouest et du chemin qui prolonge la rue du Petit Bonheur.

## Aménagements d'intérêt écologique et paysager :

Un parc boisé sera préservé au centre du quartier. Aménagé en plusieurs phases, il sera desservi par le réseau cyclo-pédestre. Une attention particulière sera apportée à l'aménagement de la traversée du boisement entre les phases 1 et 4, de façon à assurer une vitesse réduite qui préserve la sécurité des cyclistes et piétons qui fréquenteront cet espace vert.

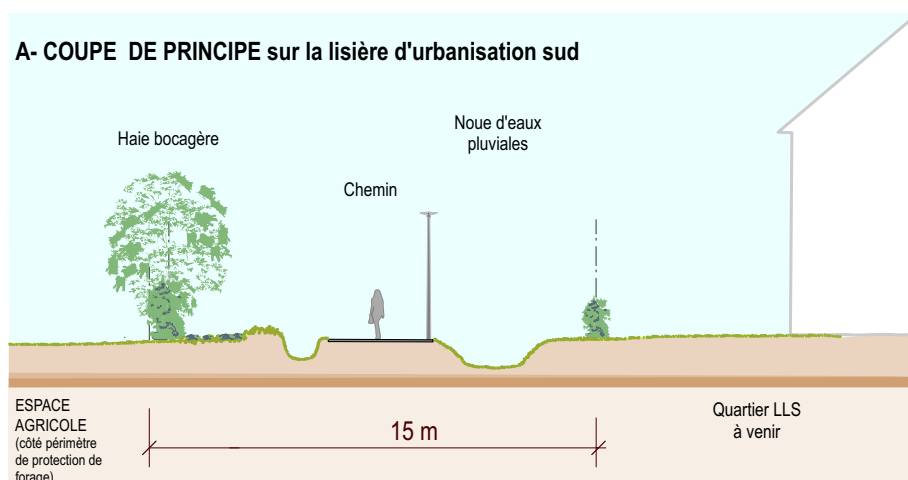
Les haies existantes seront intégrées aux aménagements.

La nouvelle avenue sera plantée d'arbres d'alignement dans l'esprit des autres avenues de la commune.

Au sud, une lisière large sera réalisée en bordure de la zone de protection de forage. Pour réduire au maximum le risque de pollution, la nouvelle voie sera aménagée au nord de la zone (voir coupes ci-après).

### CONFORTEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La lisière verte, à l'ouest de la zone, d'intérêt écologique sera confortée. Les haies existantes seront préservées et doublées d'un chemin pédestre pour élargir à la fois la zone de biodiversité et l'espace en transition avec l'espace agricole. Les aménagements à venir intégreront la préservation du corridor écologique formé par le chemin du Petit Bonheur (limitation de la rupture que formera le passage de la nouvelle rue, maintien de la haie dans son ampleur, ...).





**B - COUPE DE PRINCIPE sur la nouvelle avenue  
à l'entrée sud du quartier**

