

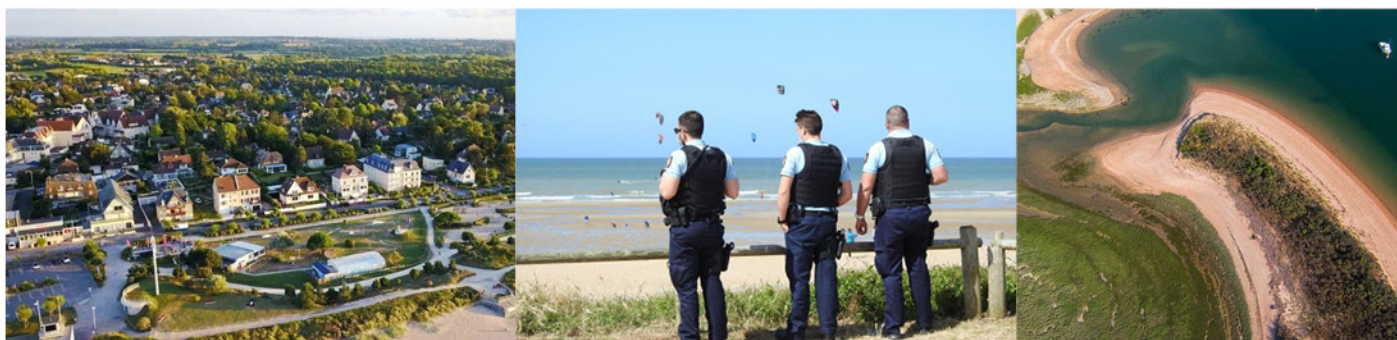
Commune de MERVILLE-FRANCEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME



**DECLARATION DE PROJET N°1
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

**NOTICE DE PRESENTATION
Additif à la pièce n°1**



**Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2015
Modification simplifiée n°1 approuvée le 21 septembre 2017**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11 septembre 2025,
Le Maire**

NEAPOLIS Atelier d'Urbanisme
3 Allée du Green- 14520 PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN
neapolis@orange.fr

Accusé de réception en préfecture
014-211404090-20250915-2025-41-DE
Date de télétransmission : 15/09/2025
Date de réception préfecture : 15/09/2025



SOMMAIRE

NOTE DE PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE	2
MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE	3
INTEGRATION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	6
DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE	6
INTRODUCTION	7
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	7
2. Objet et motivation de la déclaration de projet	7
3. Procédure	8
DECLARATION DE PROJET	10
1. Contexte	10
2. Présentation du projet	11
Localisation de la zone de projet	11
Principales caractéristiques de la zone d'études	13
Principales caractéristiques de la future brigade de gendarmerie	15
Emprise nécessaire pour répondre aux besoins de la future brigade	19
Mode de portage du projet	19
Justification de l'intérêt général du projet	20
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE	23
1. Le projet d'aménagement et de développement durables	23
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	31
3. Le règlement graphique	35
Le règlement graphique du PLU opposable	35
Le règlement graphique modifié	36
4. Le règlement écrit	36

NOTE DE PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE

Objet de l'enquête

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général d'une brigade de gendarmerie (locaux tertiaires et logements de fonction) et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE.

Le Plan Local d'Urbanisme de MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE faisant l'objet de la mise en compatibilité a été approuvé le 17 décembre 2015, et a fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée le 21 septembre 2017 par le Conseil Municipal.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre la procédure à une évaluation environnementale, par avis conforme délibéré après examen au cas par cas « ad hoc n°2024-5646 du 9 janvier 2025.

Caractéristiques principales du projet

Le projet de mise en compatibilité du PLU de MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE par déclaration de projet comporte un dossier qui présente à la fois les caractéristiques de l'opération envisagée (brigade de gendarmerie) et les modifications apportées au dossier de plan local d'urbanisme de MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE en lien avec cette opération.

Place de l'enquête publique dans la procédure

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions sur la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE. Elle garantit la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration du projet, conformément à l'article L123-1 du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à M. le Maire son rapport et ses conclusions motivées, qui seront mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture de la mairie, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée par le commissaire enquêteur au Président du Tribunal Administratif.

M. le maire transmettra également une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur à la Préfecture.

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Concertation préalable

Contrairement à l'élaboration et à la révision d'un PLU, la mise en compatibilité du document opérée dans le cadre d'une déclaration de projet n'est pas soumise à une concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLU de MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE est régie par les dispositions du code de l'urbanisme (articles L.153-54 et suivants, articles R.153-15 et suivants) et du code de l'environnement (articles R.123-1 et suivants).

Ci-dessous, extraits non exhaustifs

Article L.153-54 du code de l'urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1. L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2. Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.153-55 du code de l'urbanisme

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1. Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
 - a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
 - b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
 - c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
2. Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-56

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L153-57

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1. Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
2. Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1. Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2. Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
3. Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée par l'Etat ;
4. Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-25](#) et [L. 153-26](#).

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Composition du dossier d'enquête – article R.123-8 du code de l'environnement

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1. Lorsqu'ils sont requis
 - a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;
 - b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;
 - c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;
2. En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3. La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
4. Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;
5. Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;
6. La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;
7. Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L.124-4 et au II de l'article L.124-5.

Durée de l'enquête – article L.123-9 du code de l'environnement

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L.123-10.

Communication du dossier d'enquête – article L.123-11 du code de l'environnement

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Mise à disposition du dossier d'enquête – article L.123-12 du code de l'environnement

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public [...]

Rapport du commissaire enquêteur – article L.123-15 du code de l'environnement

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête [...]

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier [...]

INTEGRATION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE. Elle garantit la prise en compte des intérêts des tiers lors, conformément à l'article L123-1 du code de l'environnement.

Le dossier soumis à enquête comporte les documents suivants :

- La présente notice de présentation du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
- Le PADD modifié
- Le règlement graphique du PLU modifié
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
- La décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale
- Les avis reçus.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra au maire son rapport et ses conclusions motivées, qui seront mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture de la mairie, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée par le commissaire enquêteur au Président du Tribunal Administratif.

Monsieur le Maire de MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE transmettra également une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur à la Préfecture, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal de MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE se prononcera par délibération sur l'approbation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU.

INTRODUCTION

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

En tant que personne publique compétente en matière de document d'urbanisme, la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU est mise en œuvre par la commune de MERVILLE-FRANCEVILLE :

Mairie de Merville-Franceville

Avenue de Lavergne

14 810 MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE

Tél : 02.31.24.21.83

accueil@merville-franceville.fr

Monsieur le Maire de Merville-Franceville mène la procédure.

2. Objet et motivation de la déclaration de projet

La présente Déclaration de projet s'effectue au titre des articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme. Elle a pour objet de permettre l'implantation d'une brigade de gendarmerie (locaux tertiaires et logements de fonction) sur le territoire communal de MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE.

Les dispositions du PLU en vigueur sur la commune ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc évoluer pour être mises en compatibilité avec le projet. Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles R.153-15 à R.153-16.

3. Procédure

La procédure de déclaration de projet instituée par la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité a initialement été conçue pour les travaux et aménagements des personnes publiques, susceptibles d'affecter l'environnement (transposée dans le Code de l'Environnement à l'article L.126-1), et donc soumis à enquête publique. Peu de temps après, la loi d'orientation pour la ville du 1^{er} août 2003 a ajouté la « déclaration de projet » au Code de l'Urbanisme (CU).

La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme :

La loi d'orientation pour la ville a codifié la « déclaration de projet » à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme, qui permet aux collectivités, leurs groupements et les établissements publics fonciers et d'aménagement, de se prononcer sur l'intérêt général d'une « action ou opération d'aménagement » au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme (opération de requalification urbaine, création d'un centre de quartier, aménagement d'un pôle commercial, réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, projet de construction d'un équipement collectif...).

La déclaration de projet du code de l'urbanisme participe d'une logique différente de celle du code de l'environnement car le but premier est bien la mise en compatibilité du document d'urbanisme (SCoT, PLU).

Le décret n°2010-304 du 22 mars 2010, pris par l'application de la loi MOLLE du 25 mars 2009 apporte d'utiles clarifications, en étendant son champ d'application et en ajoutant « la réalisation d'un programme de construction » à la liste des opérations pouvant donner lieu à une déclaration de projet. De plus, il prévoit que les aménageurs ou constructeurs pourront signer une convention de projet urbain partenarial (PUP) avec les collectivités pour l'organisation du financement des équipements publics.

Ainsi, la déclaration de projet de l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme peut s'appliquer indifféremment aux « actions, opérations ou programmes de constructions publics ou privés ». Cette clarification permet aux collectivités locales de disposer d'un instrument supplémentaire d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets qui, bien qu'étant conduits par des opérateurs privés, n'en sont pas moins d'intérêt général.

L'ordonnance du 05 janvier 2012 a défini à droit constant le champ d'application de la mise en compatibilité d'un plan ou d'un projet présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, tel que la déclaration de projet.

Elle a surtout précisé les dispositions communes aux mises en compatibilité. Elle reprend les dispositions existantes et précise l'autorité chargée d'engager l'enquête publique en vue de la mise en compatibilité ainsi que la forme de son approbation.

Monsieur le Maire mène la procédure de mise en compatibilité (articles L153-52 et suivants du Code de l'urbanisme). Il organise l'examen conjoint et l'enquête publique. Ensuite, il soumet au conseil municipal compétent le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

L'autorité qui mène la mise en compatibilité :

- Organise l'examen conjoint
- Soumet ensuite au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Contenu du dossier :

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête, sans que l'autorité compétente ait sur ce point un quelconque pouvoir d'appréciation. Elle comporte également les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. L'obligation de motivation de ces déclarations prend toute son importance à la lumière de la nature juridique de ladite déclaration.

La déclaration de projet précise aussi les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (présentation du document dans son état actuel et futur...). Elle comprend l'analyse des incidences sur Natura 2000 et l'évaluation environnementale éventuelle.

Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. Ces modifications ne sauraient bien sûr altérer l'économie générale du projet. Toutes pièces utiles à la compréhension du dossier (plan de situation, des travaux, caractéristiques principales des aménagements et constructions envisagés, l'appréciation sommaire des dépenses lorsque le maître de l'ouvrage est une personne publique...).

PROCÉDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU – COLLECTIVITE COMPETENTE EN MATIERE DE PLU

Sauf précision, les articles cités sont ceux du code de l'urbanisme

CHAMPS D'APPLICATION

(L. 153-54 à L153-59 / R153-15 à R153-17)

En cas d'opération ne requérant pas une DUP, si elle est réalisée par la commune/l'EPCI compétente et nécessite une déclaration de projet ou si une commune/EPCI compétente a décidé de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action, d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction



EXAMEN CONJOINT A L'INITIATIVE DE LA COLLECTIVITE COMPETENTE

(L153-54)

PV joint au dossier d'enquête publique



ENQUETE PUBLIQUE A L'INITIATIVE DE LA COLLECIVITE COMPETENTE

(L. 153-55 2°) / code de l'env R. 123-8 / Chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.)



ADOPTION DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU par délibération de la collectivité compétente

(L153-58 / R153-15)



CARACTERE EXECUTOIRE

La décision de mise en compatibilité est exécutoire
dès l'exécution des formalités de publication et d'affichage

(L153-59)

DECLARATION DE PROJET

1. Contexte

Située sur le flanc Est de l'embouchure de l'Orne, Merville-Franceville Plage est une commune à la fois rurale et littorale. Elle est la première station balnéaire de la Côte Fleurie en venant de Caen, et accueille 2 207 habitants (source RP2021).

Dans le cadre de la création de 200 nouvelles brigades, la commune de MERVILLE-FRANCEVILLE s'est portée candidate pour l'accueil d'une brigade de gendarmerie.

Par courrier du 22 décembre 2023, Monsieur le ministre de l'Intérieur notifiait à la commune l'aboutissement de cette candidature par l'inscription du projet de création d'une nouvelle gendarmerie à Merville-Franceville sur la liste des projets qu'il a agréés et dont la programmation est envisagée à court terme.

Le 1er juillet 2024, une dizaine de militaires ont pris leurs fonctions dans le bâtiment rénové sis au 37 route de Cabourg de façon provisoire. Cette brigade fixe remplace la brigade temporaire qui n'était présente sur le territoire communal que sur les deux mois d'été.

Les locaux du poste d'été ne répondent pas aux exigences d'une brigade moderne et sécurisée, et aux attentes des gendarmes en termes de logements. Dans ce contexte, la commune de MERVILLE-FRANCEVILLE a exploré un certain nombre de terrains et a étudié la volonté de vendre des divers propriétaires.

Une localisation a été arrêtée au Sud de Merville - lieudit Descanneville.

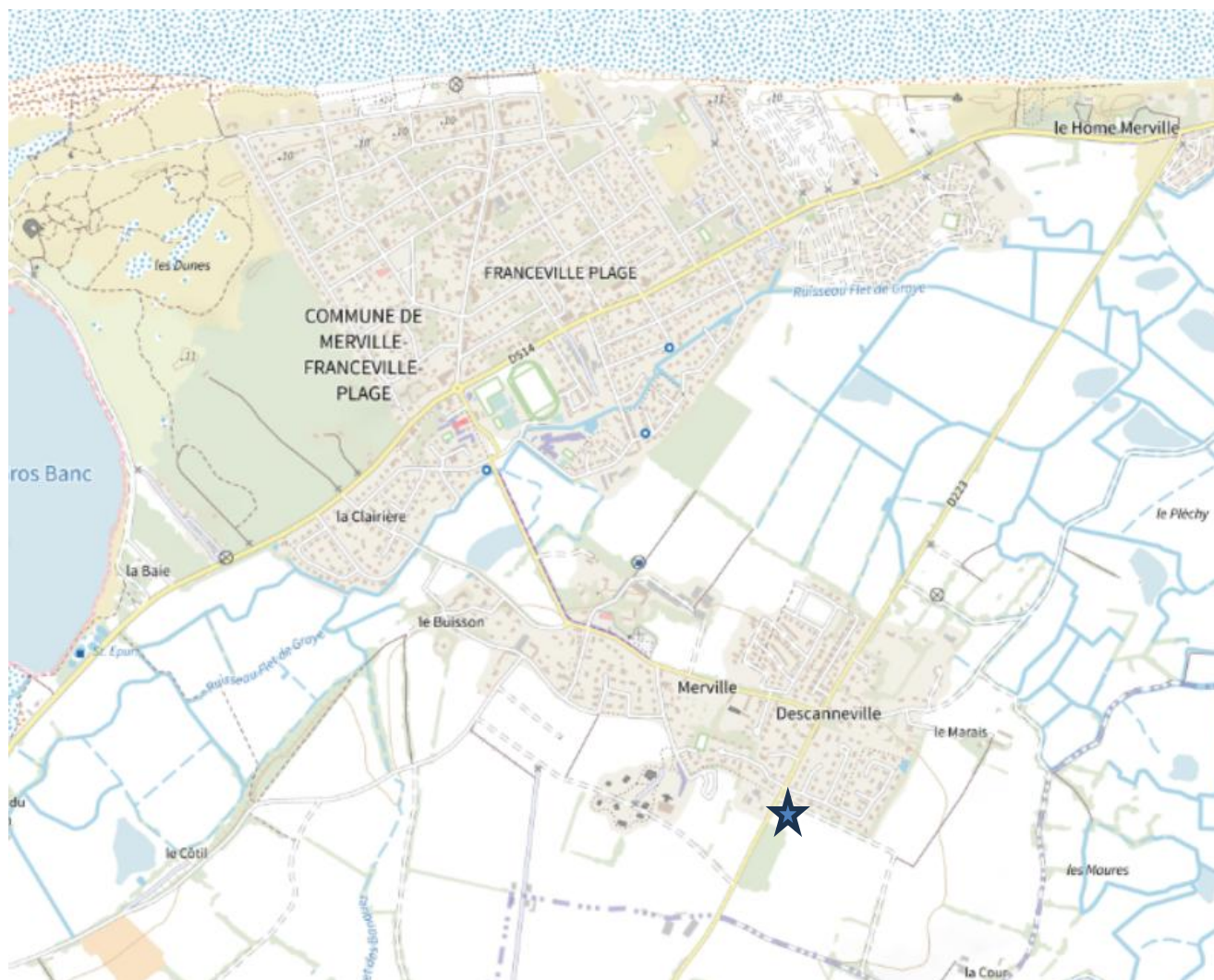
Une étude d'aménagement de l'entrée de ville Sud de Merville a été proposée par le cabinet d'architecture paysagère ZENOBIA afin d'établir les conditions de sécurité de l'entrée de ville et de conserver une continuité avec l'urbanisation existante, garantissant ainsi la cohérence avec l'environnement et la préservation du cadre de vie.

Une étude d'impact sur la faune et la flore a été également programmée pour assurer le respect des règles environnementales dans le projet.

2. Présentation du projet

Localisation de la zone de projet

La zone de projet se situe au Sud-Est de MERVILLE.



LOCALISATION DU PROJET AU SUD-EST DE MERVILLE

La zone de projet sera accessible depuis la route départementale 223, reliant Gonneville-en-Auge / Bavent / Varaville bourg à Le Hôme Varaville / Cabourg. Avec la RD514, la RD223 représentent les deux routes structurantes du territoire communal.

Depuis le site d'étude, les équipements publics sont facilement accessibles :

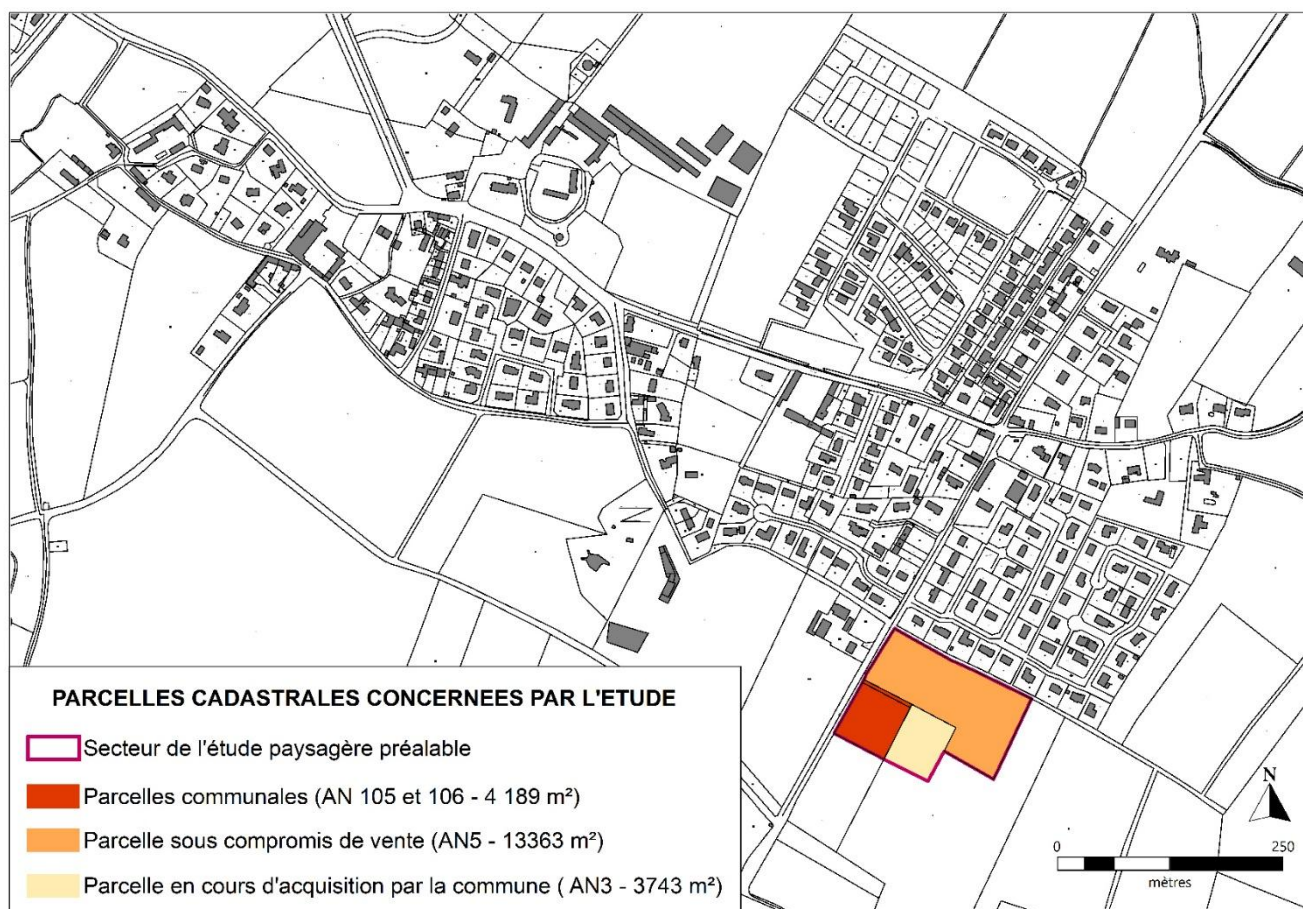
- Ecole maternelle et primaire / Mairie / Collège / Gymnase / Stade : 21 minutes à pied et 5 minutes à vélo.
- Plage : 35 minutes à pied et 8 à 10 minutes à vélo ;
- Office de tourisme : 25 minutes à pied et 5 minutes à vélo ;
- Baie de Sallenelles : 33 minutes à pied et 8 minutes à vélo ;
- Gonnegirls : 14 minutes à pied et 4 minutes à vélo (sans voie propre).

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

DECLARATION DE PROJET

Le projet est pressenti sur les parcelles cadastrales AN3, 5, 105 et 106 :



LOCALISATION CADASTRALE DU SECTEUR D'ETUDES

En amont de la réflexion liée à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Merville-Franceville, la commune a souhaité se doter d'un diagnostic urbain et paysager de l'entrée Sud du bourg de Merville, dont une partie est destinée à l'accueil d'une nouvelle brigade. La finalité de ce diagnostic était de donner au maître d'ouvrage les observations nécessaires à la constitution de son programme, s'appuyant sur une démarche adaptée aux enjeux et au patrimoine de Merville.

Le périmètre de la déclaration de projet sera plus limité.

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

DECLARATION DE PROJET

Principales caractéristiques de la zone d'études

Principales caractéristiques de la zone de projet	
Localisation de la zone	Au Sud-Est de Merville – Est de la RD223
Parcelles cadastrales concernées	AN3, 5, 105 et 106
Superficie de la zone d'études	Environ 2.13 ha
Classement de la zone dans le PLU en vigueur	A : zone agricole
Occupation des sols actuelle	AN5 : monocultures intensives AN3 : prairie de fauche mésophile et zones de dépôts AN105 : accès agricole AN106 : ancien potager
Hydrographie et topographie	Le site d'étude en lui-même est relativement épargné par les enjeux liés à l'eau (remontées de nappe, inondations, submersion) car il est situé en point haut. Il dispose de ce fait d'un point de vue remarquable sur le marais de Varaville qu'il conviendra de préserver. La topographie du site est assez plane avec une légère pente Ouest-Est.
Espaces de biodiversité ¹	A l'écart des espaces protégés (Natura 2000) ou inventoriés (ZNIEFF de type I et II). Le site s'inscrit dans un contexte de plateau agricole intensif en promontoire des milieux littoraux et marécageux remarquables des ensembles écologiques protégés ou inventoriés. Les relations du site avec les espaces littoraux sont faibles. Valeur patrimoniale écologique du site : Le périmètre du projet comporte d'une part, des monocultures intensives qui présentent des enjeux faibles et, d'autre part, un petit espace bocager résiduel dégradé d'un intérêt modéré. Analyse des enjeux réglementaires : La zone d'étude présente des enjeux globalement faibles vis à vis des espaces réglementés ainsi que vis-à-vis du réseau Natura 2000. Etude Zone Humide : le périmètre du projet ne comporte aucune zone humide.
Patrimoine / Paysages	Non concerné par les périmètres de protection des abords des MH Enjeux de qualification d'une entrée de ville Enjeux de maintien de couloirs de vue vers le grand paysage
Environnement immédiat	Le site est encadré par : A l'Ouest, par la RD223 Au Sud- Ouest, par un espace arboré Au Sud et à l'Est, par des espaces agricoles ouverts Au Nord, par un tissu pavillonnaire
Servitudes d'Utilité Publique impactant la zone	Néant
Servitudes d'Utilité Publique à proximité immédiate	En marge du Périmètre de Protection Modifié du Monument Historique « Anciennes batteries de Merville »

¹ Expertise Faune, Flore, patrimoine naturel et zones humides – Pierre Dufrêne – Octobre 2024

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

DECLARATION DE PROJET

Desserte de la zone	Accès et desserte viaire par la RD223 => entrée de ville à requalifier Connexions douces à prolonger au sein du site de projet 22222222222Un certificat d'urbanisme opérationnel délivré à la commune le 15 mai 2025 fait apparaître que l'opération est réalisable. Des travaux sont à prévoir sur le réseau électrique afin d'alimenter les équipements et logements mais également pour le déplacement d'un ouvrage générateur d'une servitude sur la zone. Le syndicat d'eau n'a pour sa part fait l'objet d'aucune réserve sur la capacité à fournir un débit suffisant au projet. Concernant la station d'épuration, il ressort des analyses techniques qu'elle dispose d'une capacité nominale hydraulique de 2250 m³/ jour et d'une capacité nominale organique de 15 000 EH. Le service interrogé a confirmé qu'elle n'aura aucune difficulté à accueillir les effluents du projet.
---------------------	---

Accusé de réception en préfecture
014-211404090-20250915-2025-41-DE
Date de télétransmission : 15/09/2025
Date de réception préfecture : 15/09/2025

Principales caractéristiques de la future brigade de gendarmerie²

Le bâtiment de la gendarmerie :

Positionné le long du lotissement existant et le long de la RD 223 (Rue de Descanneville) le bâtiment de la gendarmerie sera bien visible depuis la voie publique. Clos de manière ajourée depuis l'espace public, le bâtiment et son enceinte s'intègrent subtilement au contexte.

À l'avant de la parcelle, les bureaux bénéficieront d'un traitement architectural particulier, les locaux techniques, garages et stationnements seront disposés à l'arrière de la parcelle et seront intégrés depuis l'espace public. Un espace végétalisé sera aménagé à proximité du bâtiment pour permettre une éventuelle extension future.

À l'arrière de la parcelle, une frange boisée dense agit comme un filtre pour masquer les vues et un réservoir de biodiversité.

Les grandes intentions :

- > Donner un signal fort depuis l'entrée de ville
- > Permettre une évolution future
- > Intégrer les notions de biodiversité au service de l'intégration

Données supplémentaires :

- > Surface bâtiments : 200m² (bureaux) + 100m² (technique)
- > Surface gendarmerie : 2360m²



² Sources : Diagnostic paysager réalisé par ZENOBIA – octobre 2024

Logements des gendarmes

Cet îlot est aménagé en donnant l'esprit d'un petit quartier chaleureux et convivial à échelle humaine. Une voie d'accès unique, en retrait depuis la départementale dessert des stationnements groupés au profit d'un espace de vie apaisé et fonctionnel. Les circulations piétonnes sont différenciées et permettent l'accès à chacune des unités habitées.

Dix logements pourront être divisés en trois unités bâties de faible hauteur (RDC et R+1).

Deux types de construction se distinguent : un petit collectif et deux maisons intermédiaires avec possibilité d'accès individuels depuis l'extérieur. Les logements en R+1 disposeront de balcons (T3) ou terrasses (T4).

Un espace de convivialité sera aménagé au centre pour proposer aux riverains un espace de rassemblement libre (terrain de pétanque, grande table, ...), quelques bancs, ...

Les clôtures seront doublées de haies et petits arbres pour intégrer les constructions dans le paysage environnant.

Les grandes intentions :

- > Créer un esprit de petit quartier à échelle humaine
- > Nourrir la convivialité en proposant des espaces de rencontre
- > Allier fonctionnalité et esthétique pour les usages du quotidien

Données supplémentaires :

- > Surface bâtiments : 70m² (T3-2lgts) + 90m² (T4-5lgts) + 110m² (T5-3lgts)
- > Surface parcelle logements : 3045m² // densité : 32,8lgts/ha (typologie maison de ville)



Entrée de ville / Parvis de la gendarmerie / espace public

Affirmation urbaine et sécurisation de l'entrée de ville en mettant en avant la qualité de l'espace public et le nouvel équipement (Gendarmerie).

Dès l'entrée de ville, au niveau de l'ancien potager, les flux véhicules et déplacements doux sont séparés pour garantir une meilleure sécurité. Les deux voies de circulation entrantes et sortantes sont séparées par un terre-plein central végétalisé afin de créer un effet de rétrécissement et un plateau est aménagé pour permettre l'entrée et la sortie du nouveau parking en sous-bois. À la suite, la coulée verte se dévoile et laisse filtrer les vues vers les marais et les collines du Pays-d'Auge. Face à la gendarmerie, un grand parvis minéral est aménagé pour affirmer le caractère urbain de Merville. La zone partagée est disposée sur un plateau avec un revêtement différencié permettant son identification pour tous. Une petite voie le long de la gendarmerie permet de desservir la petite poche de stationnements, l'accès pour les gendarmes vers la gendarmerie ou les logements.

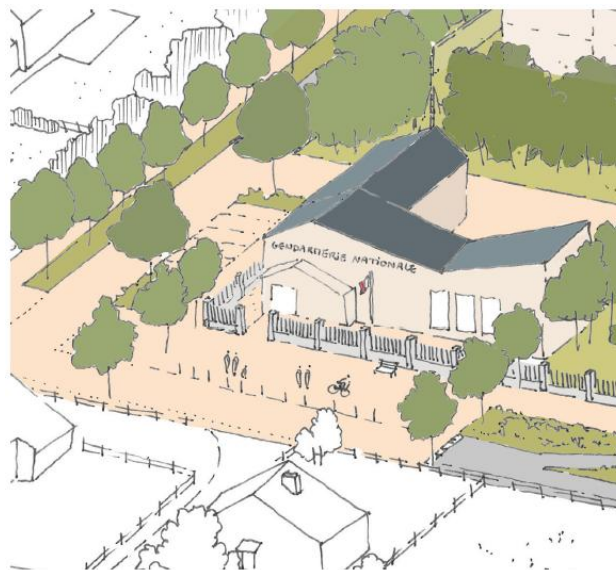
Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

DECLARATION DE PROJET

Les grandes intentions :

- > Mise en œuvre d'un ilot central végétalisé pour séparer les flux véhicules entrants et sortants
- > Création de plateaux et zone partagée
- > Séparation des flux
- > Sécurisation et identification des zones de déplacements doux



Coulée verte

Cet espace végétalisé a pour objectif principal la préservation et la mise en valeur du panorama offert vers les marais de Varaville et les collines du Pays d'Auge. Cette ouverture visuelle et physique vers le grand paysage marque la limite de l'urbanisation de la ville.

À caractère avant tout végétal, il accueille quelques mobiliers de repos, de rencontre, de loisir et des agrès sportifs. De part et d'autre de discrètes poches de stationnements permettent aux usagers et visiteurs de la ville de déposer leur voiture et profiter du parc, se rendre à l'Épi-Centre, se déplacer à vélo, à cheval, ...

La voie de retournement permet aux bus, engins agricoles et usagers de faire un demi tour en toute sécurité pour repartir vers les terres.

Des nombreux cheminements doux permettent de se déplacer, se promener, et accéder aux différents mobiliers proposés.

Les grandes intentions :

- > Offrir à tous les habitants un espace public extérieur de proximité
- > Mettre en valeur et préserver la vue vers le grand paysage
- > Étoffer le réseau de circulations douces existantes et améliorer le confort des usagers



Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

DECLARATION DE PROJET

Synthèse de l'organisation fonctionnelle



Principes d'aménagement et intentions paysagères

Principes d'aménagement et intentions paysagères



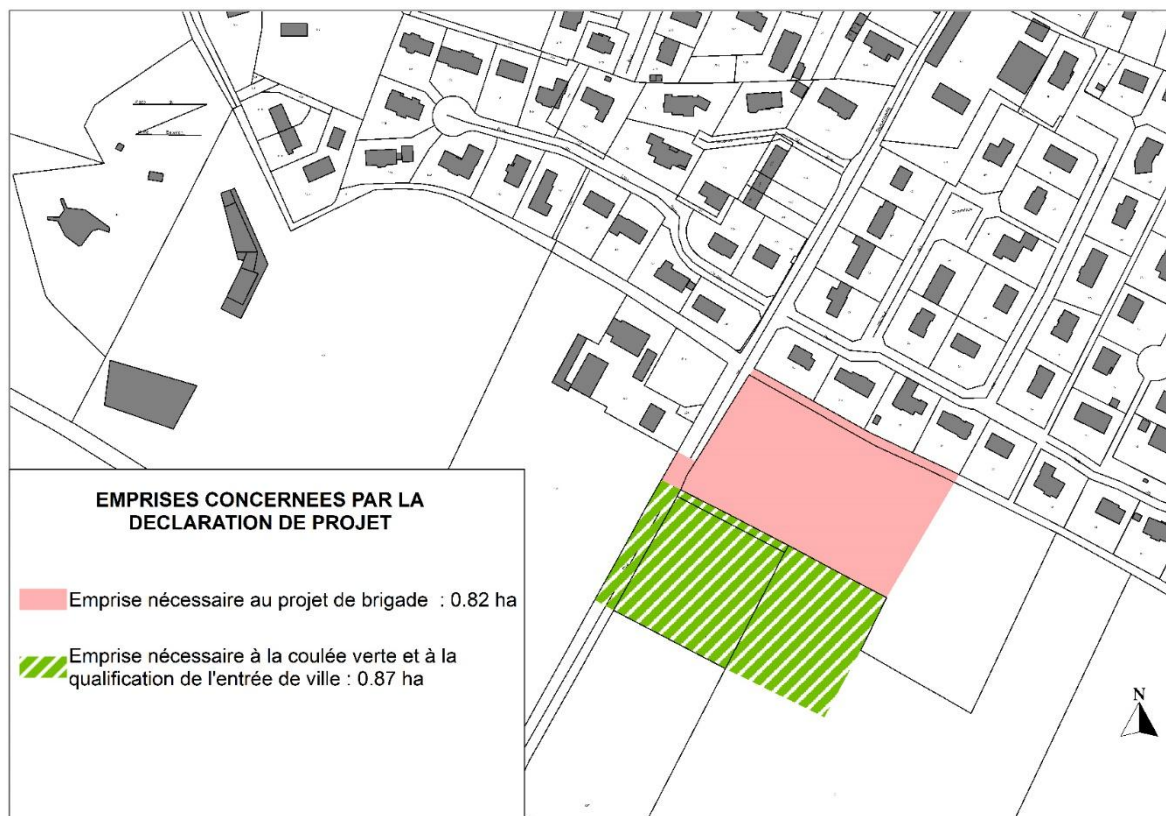
Accusé de réception en préfecture
014-211404090-20250915-2025-41-DE
Date de télétransmission : 15/09/2025
Date de réception préfecture : 15/09/2025 18

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

DECLARATION DE PROJET

Emprise nécessaire pour répondre aux besoins de la future brigade



Une emprise constructible de 0.82 ha sera nécessaire pour répondre aux besoins de la future brigade (locaux tertiaires et logements).

Une emprise non constructible de 0.87 ha sera nécessaire pour qualifier l'entrée de ville de Merville (entrée de ville / aménagements viaires / coulée verte).

Mode de portage du projet

Après avoir étudié différents modes de portage, il ressort que la réalisation de l'opération par un opérateur HLM est la plus appropriée au contexte local, tant du point de vue des ressources humaines mobilisables, des capacités financières de la commune et de la gestion de l'équipement à long terme.

Ce montage juridique prévoit qu'en contrepartie du portage de l'opération, la commune soit garante des emprunts réalisés par l'opérateur HLM, ce qui lui confère un droit de regard sur la réalisation du projet. Ce montage est entériné par la signature d'une convention tripartite entre la commune, le bailleur social et la direction des finances publiques (Etat locataire). Il suppose également la cession des terrains nécessaires à la construction à l'organisme HLM retenu.

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

DECLARATION DE PROJET

Justification de l'intérêt général du projet

En 2022, le Président de la République avait pris l'engagement de créer 200 nouvelles brigades de Gendarmerie sur l'ensemble du territoire national. Cette mesure visait à la fois à renforcer le service public de la sécurité dans nos territoires, alors que près de 500 brigades avaient été supprimées au début des années 2000, mais également à adapter le maillage territorial de la gendarmerie aux évolutions de la démographie et de la délinquance.

Cette mesure inédite dans l'histoire de notre pays a été consacrée par la loi d'orientation et de programmation du ministère de l'intérieur (LOPMI), portée par le ministre de l'Intérieur et des Outre-mer et promulguée le 24 janvier 2023. Ainsi, la LOPMI prévoit la création de plus de 8 500 nouveaux postes au sein du ministère de l'Intérieur et des Outre-mer dont 2 100 postes de gendarmes dédiés à ces plus de 200 nouvelles brigades.

Ces nouvelles brigades, qui seront fixes ou mobiles, proposeront aux habitants des services publics tels que l'accueil du public, des victimes, la prise de plainte et renforceront la présence des forces de l'ordre sur l'ensemble du territoire.

La création de ces nouvelles brigades répond à plusieurs objectifs.

Ces brigades vont permettre de renforcer la présence territoriale des forces de l'ordre, en particulier dans les zones rurales et péri-urbaines.

- La création de ces unités, qui s'inscrit dans une dynamique du « aller-vers », va contribuer à une meilleure accessibilité des personnes aux services publics, dans la même visée que la création des maisons France service.
- Certaines de ces brigades seront spécialisées afin d'ajuster la réponse de l'État aux besoins spécifiques des territoires. Ainsi, elles pourront être dédiées à la lutte contre les atteintes à l'environnement ou les violences intrafamiliales, par exemple.
- La création de ces brigades aura un effet bénéfique pour l'ensemble des territoires, y compris ceux qui ne disposeront pas de nouvelle unité. En effet, l'augmentation du nombre de gendarmes dans les territoires retenus permettra aux gendarmes déjà en place dans les départements de couvrir un territoire moins important et ainsi d'être davantage disponibles pour la population.

Deux modèles d'unités de gendarmerie pourront être créés :

- Les brigades fixes (10 effectifs en moyenne) : ces brigades territoriales classiques, assureront l'intégralité des missions de la gendarmerie (prévenir, renseigner, intervenir, enquêter) sur une circonscription propre.
- Les brigades mobiles (6 effectifs en moyenne) : ces dernières seront constituées d'effectifs ayant pour vocation à prolonger l'action de la gendarmerie sur un territoire identifié. Elles seront mises en place dans des secteurs nécessitant une présence accrue, soit en assurant un accueil régulier dans un ou des tiers-lieux pouvant héberger d'autres services publics (les espaces France Service par exemple), soit en assurant une présence et un accueil temporaire depuis un poste mobile avancé (véhicule adapté) au plus près des usagers.

Le processus de sélection des territoires bénéficiaires des nouvelles brigades :

Expression du souhait du Président de la République de travailler à l'échelle de chaque territoire, à la demande du ministre de l'Intérieur et des Outre-mer, chaque préfet a conduit, entre septembre 2022 et avril 2023, une concertation avec les élus de son territoire, organisée en deux temps.

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

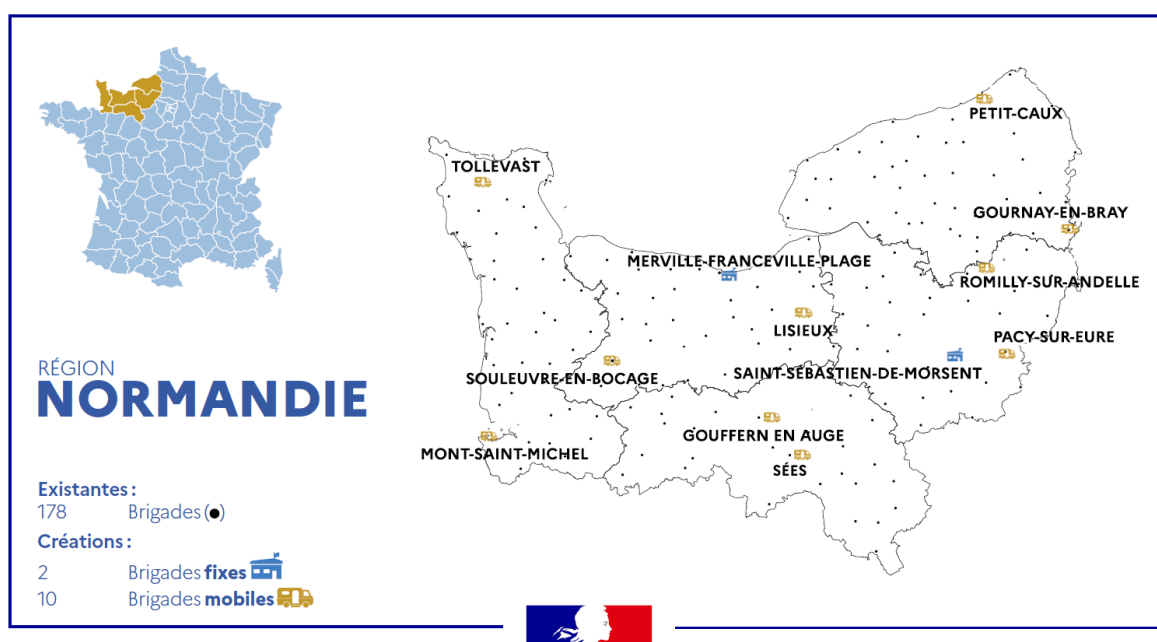
DECLARATION DE PROJET

→ Une première phase de lancement visant à décrire la démarche et à présenter le cahier des charges aux élus désireux de proposer des implantations et des locaux. A cet effet, le ministre de l'Intérieur et des Outre-mer a lui-même participé à 12 réunions de lancement dans les départements.

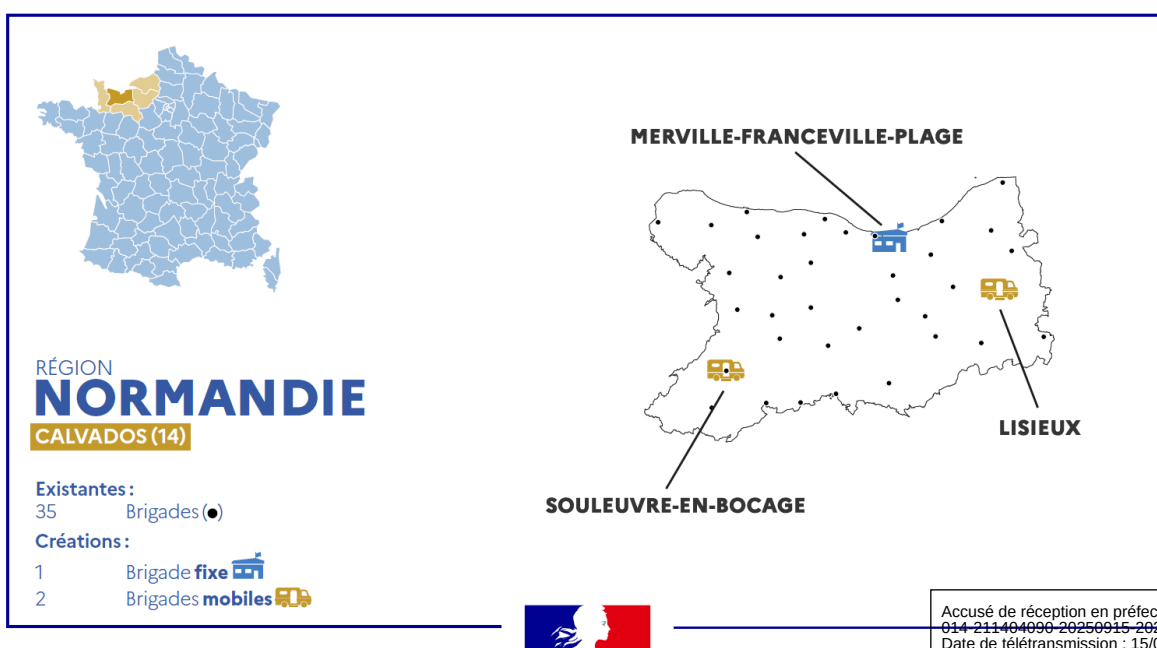
→ Une seconde phase de recueil et d'étude des propositions émises par les élus conduite par le préfet en lien avec le commandant de groupement et la Direction générale de la gendarmerie nationale.

En avril 2023, ce sont 395 projets qui ont été communiqués au ministère de l'Intérieur et des Outre-mer par les préfets de département. À l'issue d'une analyse et étude approfondie, une liste de 238 brigades a été validée par le ministre de l'Intérieur et des Outre-mer après présentation au Président de la République. Les premières brigades ont ouvert leurs portes à la fin de l'année 2023.

Les projets retenus à l'échelle de la Région Normandie :



Les projets retenus à l'échelle du département du Calvados



Accusé de réception en préfecture
014 211404090-20250915-2025-41-DE
Date de télétransmission : 15/09/2025
Date de réception préfecture : 15/09/2025

Synthèse et conclusion sur l'intérêt général du projet :

Les missions de la gendarmerie sont d'intérêt général, en assurant la sécurité, le maintien de l'ordre et des missions de police judiciaire :

La gendarmerie est une force armée française et ses missions sont les suivantes :

- En matière de sécurité publique la gendarmerie intervient dans les domaines suivants :

- Sécurité et maintien de l'ordre public, participation à des opérations de police judiciaire, protection d'édifice sensibles, participation à des dispositifs et plan gouvernementaux, participation à des opérations extérieures, protection d'ambassades à l'étranger ;
- Sécurité publique générale : dans le cadre de la mission de sécurité publique générale qu'elle mène de jour comme de nuit, la gendarmerie nationale garantit la protection des personnes et des biens, renseigne, alerte et porte secours.

- Mission essentielle de la gendarmerie nationale, qui y consacre près de 40 % de son activité quotidienne, la police judiciaire consiste à rechercher les infractions à la loi pénale, à les constater, à en rassembler les preuves et à en rechercher les auteurs.

La gendarmerie assure donc des missions d'intérêt général. En tant que services publics, les bâtiments de gendarmerie sont classés au titre de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et dans la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ».

Les logements des gendarmes :

Les gendarmes sont assujettis à vivre en caserne au titre de l'article L4145-2 du Code de la Défense : *Les officiers et sous-officiers de gendarmerie, du fait de la nature et des conditions d'exécution de leurs missions, sont soumis à des sujétions et des obligations particulières en matière d'emploi et de logement en caserne.* En outre, la gendarmerie doit assurer un logement à ses gendarmes.

Vivre à l'extérieur d'une caserne est possible, soit lorsqu'aucun logement n'est disponible dans la caserne (article L2223-2 du Code de la Défense), soit lorsque le gendarme fait une demande de dérogation. L'article L2223-2 précise *qu'aux termes de l'article L. 2222-1 et en cas d'insuffisance des bâtiments militaires destinés au logement des troupes dans les villes de garnison, il y est suppléé au moyen de maisons ou d'établissements loués par les municipalités, reconnus et acceptés par l'autorité militaire, ou au moyen du logement des officiers et des hommes de troupe chez l'habitant.* Le logement est fourni de la même manière, à défaut de bâtiments militaires dans les villes, villages, hameaux et maisons isolées, aux troupes détachées ou cantonnées ainsi qu'aux troupes de passage et aux militaires isolés.

La création de logements pour les gendarmes est également d'intérêt général, car leurs missions nécessitent une présence à proximité du lieu de travail (par exemple, les missions de nuit).

Globalement, le projet favorise des formes urbaines économes en foncier, en continuité immédiate de l'urbanisation communale.

Compatibilité avec le SCoT Nord Pays d'Auge

La commune de MERVILLE-FRANCEVILLE est un pôle d'irrigation principal dans l'armature urbaine du Nord Pays d'Auge. Ces pôles ont vocation à être des pôles forts, affirmant leurs poids économiques, résidentiels et en fonctions métropolitaines. Ces pôles sont ainsi amenés à poursuivre le développement d'une offre en équipements et services de gamme élargie (dans le cadre de coopérations, le cas échéant, pour des solutions mutualisées ou en réseau) associée à leur vocation touristique mais aussi à celle, plus globale, de pôles résidentiels et économiques forts contribuant au rayonnement de l'espace métropolitain. L'implantation d'une brigade de gendarmerie sur le territoire communal est donc compatibles avec l'objectif 1.1.1 du SCoT Nord Pays d'Auge.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE

1 Le projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD de MERVILLE-FRANCEVILLE est globalement en adéquation avec le projet d'implantation d'une nouvelle brigade.

Dans son premier axe « Une commune rayonnante et solidaire », il est bien indiqué le souhait de « Confirmer les qualités de commune pôle » :

Extrait de l'axe 1 :

« Affirmer le rayonnement des équipements de la commune

Enfin, le rayonnement de Merville-Franceville reposant sur **la présence d'équipements d'envergure intercommunale** (qu'ils soient scolaires, culturels, sportifs...), la commune entend :

- veiller au maintien des équipements existants, tout en garantissant leur adaptabilité dans le temps,
- rendre possible la création de nouveaux équipements, notamment à rayonnement intercommunal, en cas de besoin effectif et/ou selon les opportunités qui pourraient se présenter.

Pour ce faire, des dispositions réglementaires spécifiques sont définies pour garantir **l'adaptation des équipements existants**, tandis que des secteurs particuliers sont identifiés pour permettre **l'implantation éventuelle de nouveaux équipements**. »

Dans le deuxième axe « Une commune partagée et de proximité », la commune évoque les souhaits de :

- Valoriser et créer des lieux de vie, d'échanges et de rencontres quotidiens :
- Equilibrer la répartition des fonctions urbaines

Le projet de brigade (équipement de la gendarmerie et logements) assure cette mixité programmatique souhaitée dans les nouvelles opérations.

Le PADD indique également que la mixité des fonctions dans les quartiers nécessite **un environnement favorable à l'accueil et l'usage d'activités**, notamment en termes d'espaces publics, de gestion du stationnement et d'accessibilité. Le projet entend bien répondre à cette orientation.

⇒ **Si le projet ne remet pas en cause l'économie générale du PADD, il est tout de même nécessaire de mettre à jour certaines cartographies des pages 9, 18,23, 25, 27, 33 et 42.**

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE

2

La philosophie du projet

La dynamique actuelle :

INTENSIFICATION URBAINE > avenue de Paris, route de Cabourg
MODERNISATION > équipements sportifs, équipements touristiques, socio-éducatifs...

MISE EN VALEUR DE L'ESPACE PUBLIC > front de mer, pôle mairie...

Les enjeux de demain :

LIENS entre les quartiers et les populations > lieux d'échanges, animation, déplacements

AMELIORATION du cadre de vie > espaces publics, valorisation des paysages et de l'eau...

LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR LA VILLE > par l'intensification urbaine, le comblement des interstices urbains

Les secteurs à enjeux...



9

- 1> de nouveaux quartiers d'habitat
- 2> de nouveaux quartiers d'habitat
- 3> de nouveaux quartiers d'habitat
- 4> des liens à renforcer entre Franceville-Plage, Merville... et les nouveaux quartiers d'habitat
- 5> un espace d'activités à valoriser et à qualifier
- 6> un pôle d'équipements publics dont le rayonnement et l'ouverture sur les quartiers d'habitat doit être garanti et renforcé
- 7> un interstice urbain destiné à accueillir un équipement touristique majeur
- 8> l'estuaire de l'Orne, un espace majeur dont les flux et la fréquentation doivent être régulés
- 9> un réaménagement des espaces publics balnéaires

PAGE 9 AVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2

La philosophie du projet

La dynamique actuelle :

INTENSIFICATION URBAINE > avenue de Paris, route de Cabourg
MODERNISATION > équipements sportifs, équipements touristiques, socio-éducatifs...

MISE EN VALEUR DE L'ESPACE PUBLIC > front de mer, pôle mairie...

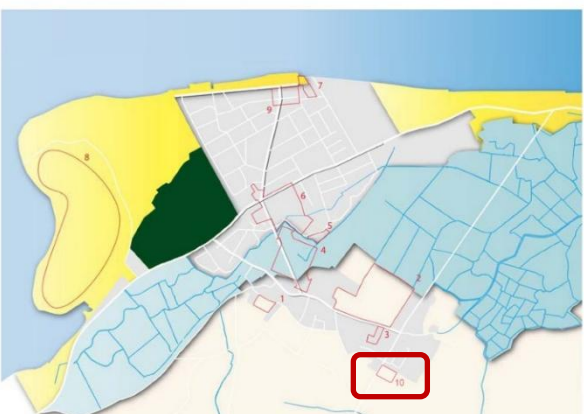
Les enjeux de demain :

LIENS entre les quartiers et les populations > lieux d'échanges, animation, déplacements

AMELIORATION du cadre de vie > espaces publics, valorisation des paysages et de l'eau...

LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR LA VILLE > par l'intensification urbaine, le comblement des interstices urbains

Les secteurs à enjeux...



9

- 1> de nouveaux quartiers d'habitat
- 2> de nouveaux quartiers d'habitat
- 3> de nouveaux quartiers d'habitat
- 4> des liens à renforcer entre Franceville-Plage, Merville... et les nouveaux quartiers d'habitat
- 5> un espace d'activités à valoriser et à qualifier
- 6> un pôle d'équipements publics dont le rayonnement et l'ouverture sur les quartiers d'habitat doit être garanti et renforcé
- 7> un interstice urbain destiné à accueillir un équipement touristique majeur
- 8> l'estuaire de l'Orne, un espace majeur dont les flux et la fréquentation doivent être régulés
- 9> un réaménagement des espaces publics balnéaires
- 10> une nouvelle brigade de gendarmerie

PAGE 9 APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

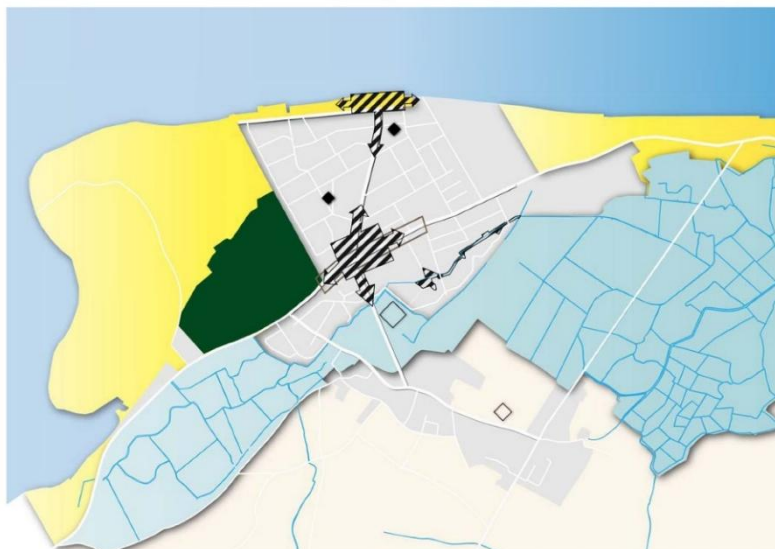
Accusé de réception en préfecture
014-211404090-20250915-2025-41-DE
Date de télétransmission : 15/09/2025
Date de réception préfecture : 15/09/2025

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

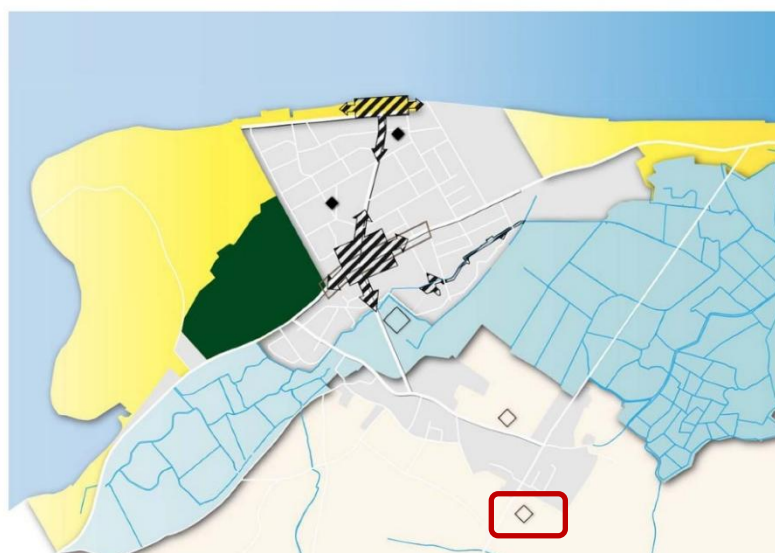


18

- Confirmer la centralité du cœur de ville et du front de mer
- Affirmer les abords de la RD514 comme espace public majeur, lien dans la ville
- Conforter les espaces publics existants
- Créer de nouveaux espaces de rencontre à l'échelle des quartiers
- Créer de nouveaux espaces de rencontre à l'échelle de la ville

PAGE 18 AVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



18

- Confirmer la centralité du cœur de ville et du front de mer
- Affirmer les abords de la RD514 comme espace public majeur, lien dans la ville
- Conforter les espaces publics existants
- Créer de nouveaux espaces de rencontre à l'échelle des quartiers
- Créer de nouveaux espaces de rencontre à l'échelle de la ville

PAGE 18 APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Accusé de réception en préfecture
014-211404090-20250915-2025-41-DE
Date de télétransmission : 15/09/2025
Date de réception préfecture : 15/09/2025

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



- Gérer le stationnement à proximité immédiate des principaux générateurs de flux :
 - 1 / le pôle de services publics,
 - 2 / le front de mer et ses commerces,
 - 3 / la base de kite surf,
 - 4 / le port.
- Conforter les espaces de stationnement existants
- Créer de nouveaux espaces de stationnement :
 - parking kite surf : 50 places
 - parking port : 170 places
 - parking Carabus : 150 places
- Supprimer les espaces de stationnement obsolètes (- 300 places)
- Mettre en place la pérorisation estuariale
- Alléger la circulation automobile le long de la voie d'accès à l'estuaire
- Atteindre l'effet de clôture de la RD514 par un traitement de la traversée, des abords de la voie, des intersections...
- Intersection à traiter

23

PAGE 23 AVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



- Gérer le stationnement à proximité immédiate des principaux générateurs de flux :
 - 1 / le pôle de services publics,
 - 2 / le front de mer et ses commerces,
 - 3 / la base de kite surf,
 - 4 / le port,
 - 5 / la brigade de gendarmerie et le site permacoste
- Conforter les espaces de stationnement existants
- Créer de nouveaux espaces de stationnement :
 - parking kite surf : 50 places
 - parking port : 170 places
 - parking Carabus : 150 places
- Supprimer les espaces de stationnement obsolètes (- 300 places)
- Mettre en place la pérorisation estuariale
- Alléger la circulation automobile le long de la voie d'accès à l'estuaire
- Atteindre l'effet de clôture de la RD514 par un traitement de la traversée, des abords de la voie, des intersections...
- Intersection à traiter

23

PAGE 23 APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

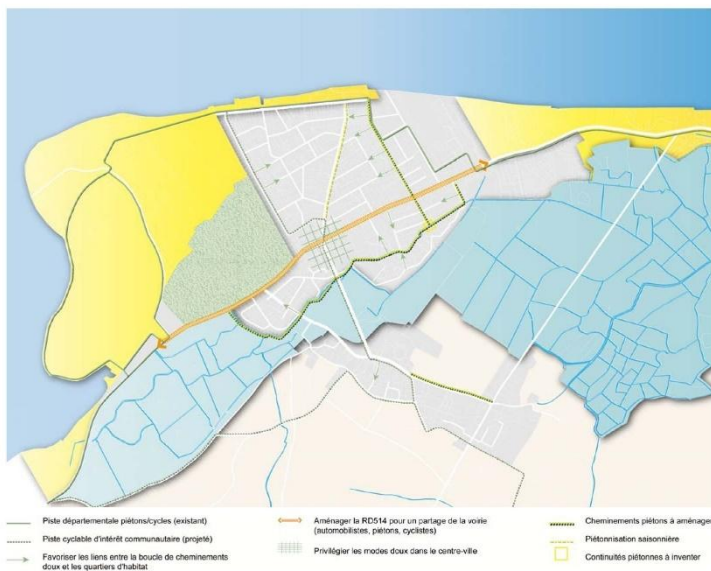
Accusé de réception en préfecture
014-211404090-20250915-2025-41-DE
Date de télétransmission : 15/09/2025
Date de réception préfecture : 15/09/2025

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE

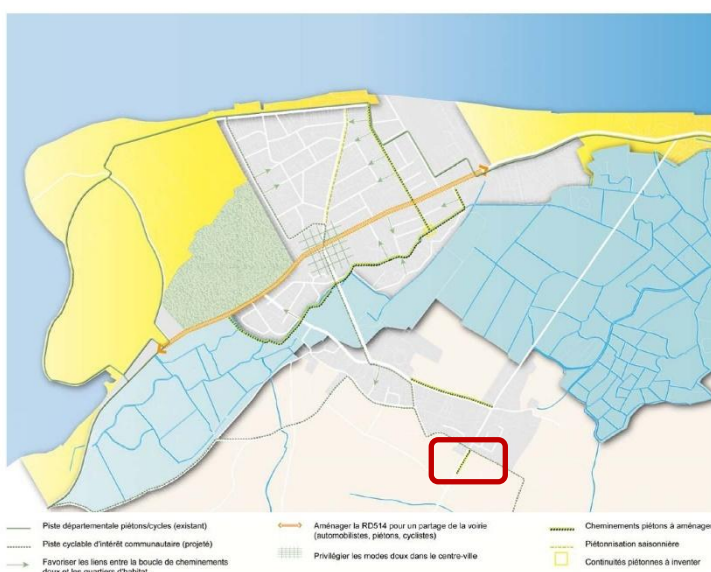
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



25

PAGE 25 AVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



25

PAGE 25 APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

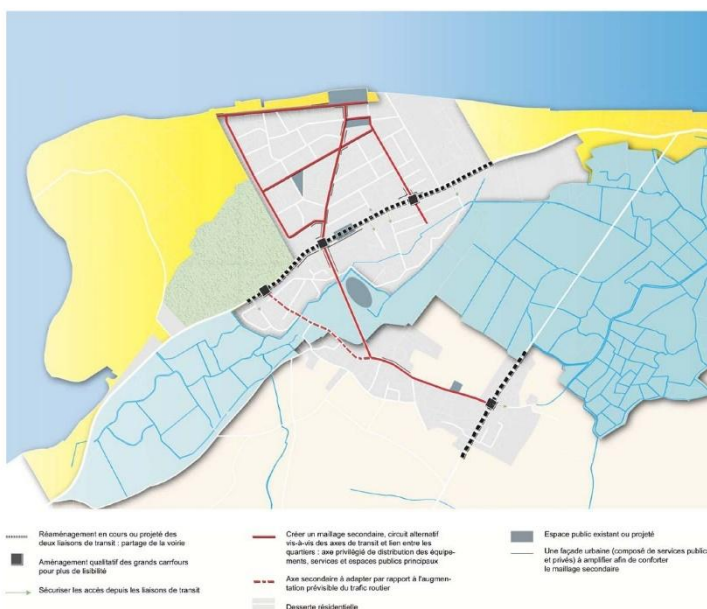
Accusé de réception en préfecture
014-211404090-20250915-2025-41-DE
Date de télétransmission : 15/09/2025
Date de réception préfecture : 15/09/2025

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE

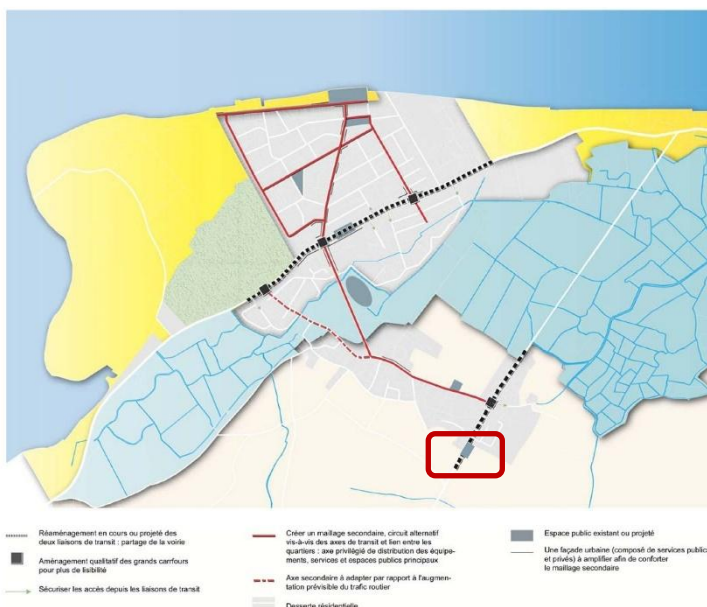
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



27

PAGE 27 AVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



27

PAGE 27 APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Accusé de réception en préfecture
014-211404090-20250915-2025-41-DE
Date de télétransmission : 15/09/2025
Date de réception préfecture : 15/09/2025

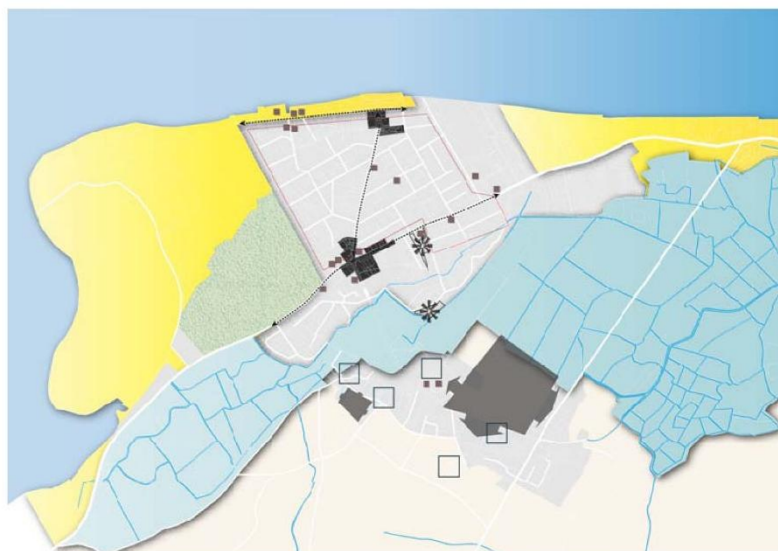
28

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

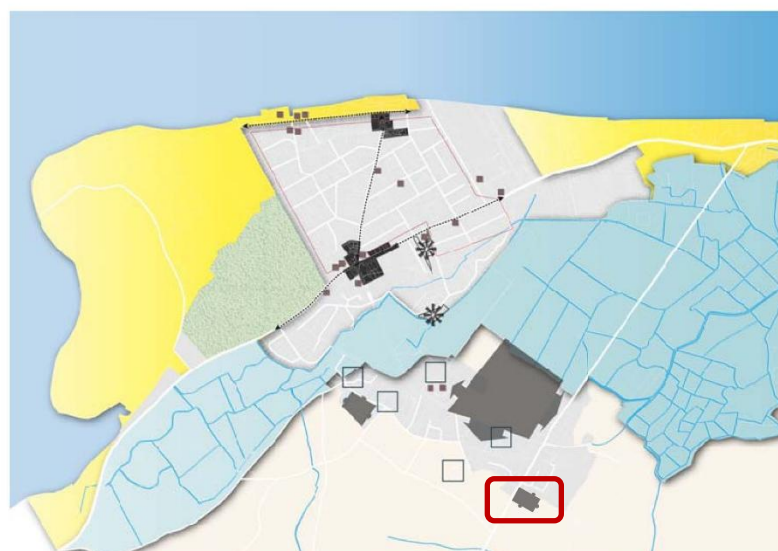


- Poursuivre la requalification publique et privée du centre ville
- Intensification urbaine des abords des axes
- Urbanisme balnéaire et ambiance végétale à préserver
- Espace à requalifier et à régénérer
- Faire de la reconversion des espaces identifiés un levier pour la valorisation des secteurs à proximité
- Vœux à la bonne intégration architecturale, paysagère et urbaine des futures opérations
- Ensemble bâti à préserver
- Élément du patrimoine bâti à protéger (bâti ancien, villas...)

33

PAGE 33 AVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



- Poursuivre la requalification publique et privée du centre ville
- Intensification urbaine des abords des axes
- Urbanisme balnéaire et ambiance végétale à préserver
- Espace à requalifier et à régénérer
- Faire de la reconversion des espaces identifiés un levier pour la valorisation des secteurs à proximité
- Vœux à la bonne intégration architecturale, paysagère et urbaine des futures opérations
- Ensemble bâti à préserver
- Élément du patrimoine bâti à protéger (bâti ancien, villas...)

33

PAGE 33 APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

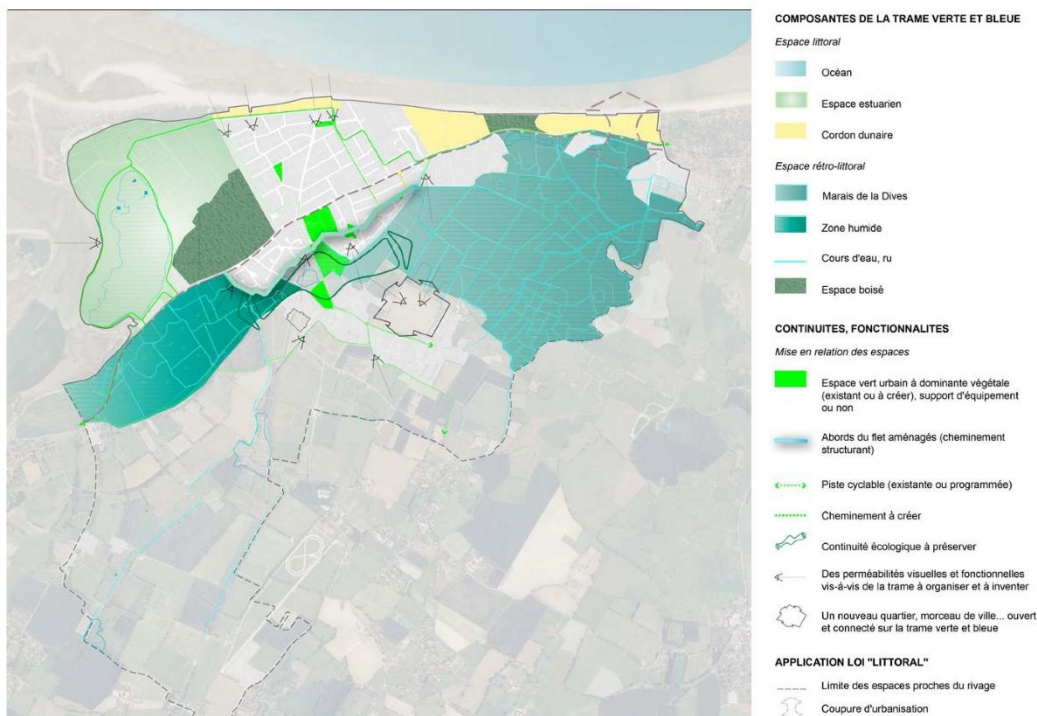
Accusé de réception en préfecture
014-211404090-20250915-2025-41-DE
Date de télétransmission : 15/09/2025
Date de réception préfecture : 15/09/2025

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGES

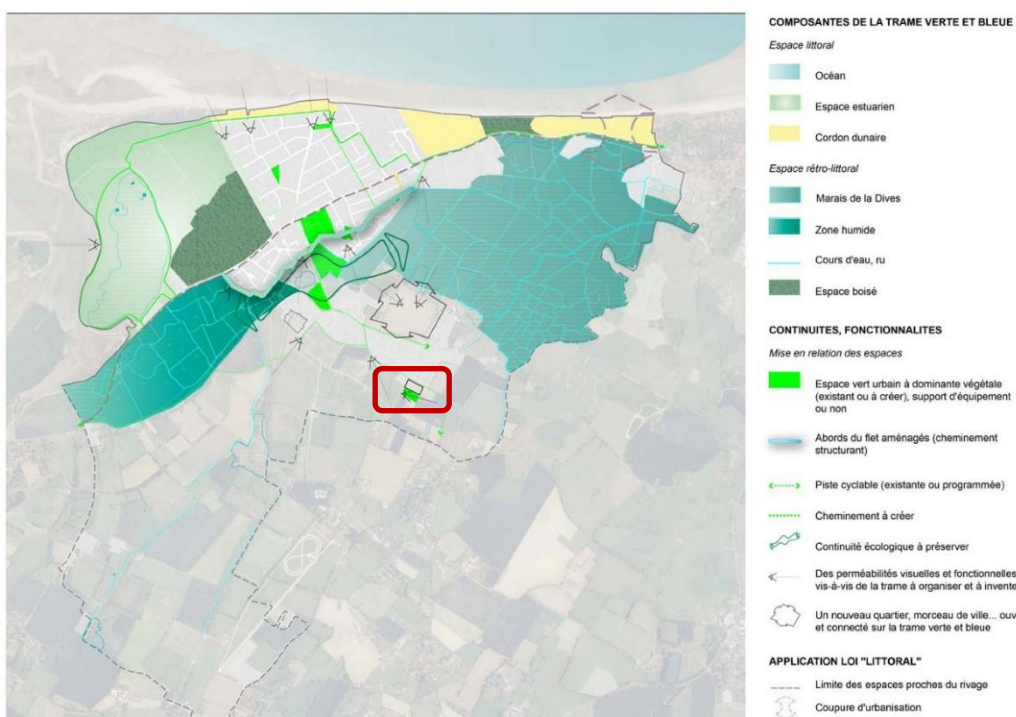
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



42

PAGE 42 AVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



42

PAGE 42 APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Accusé de réception en préfecture
014-211404090-20250915-2025-41-DE
Date de télétransmission : 15/09/2025
Date de réception préfecture : 15/09/2025

30

Commune de Merville-Franceville Plage

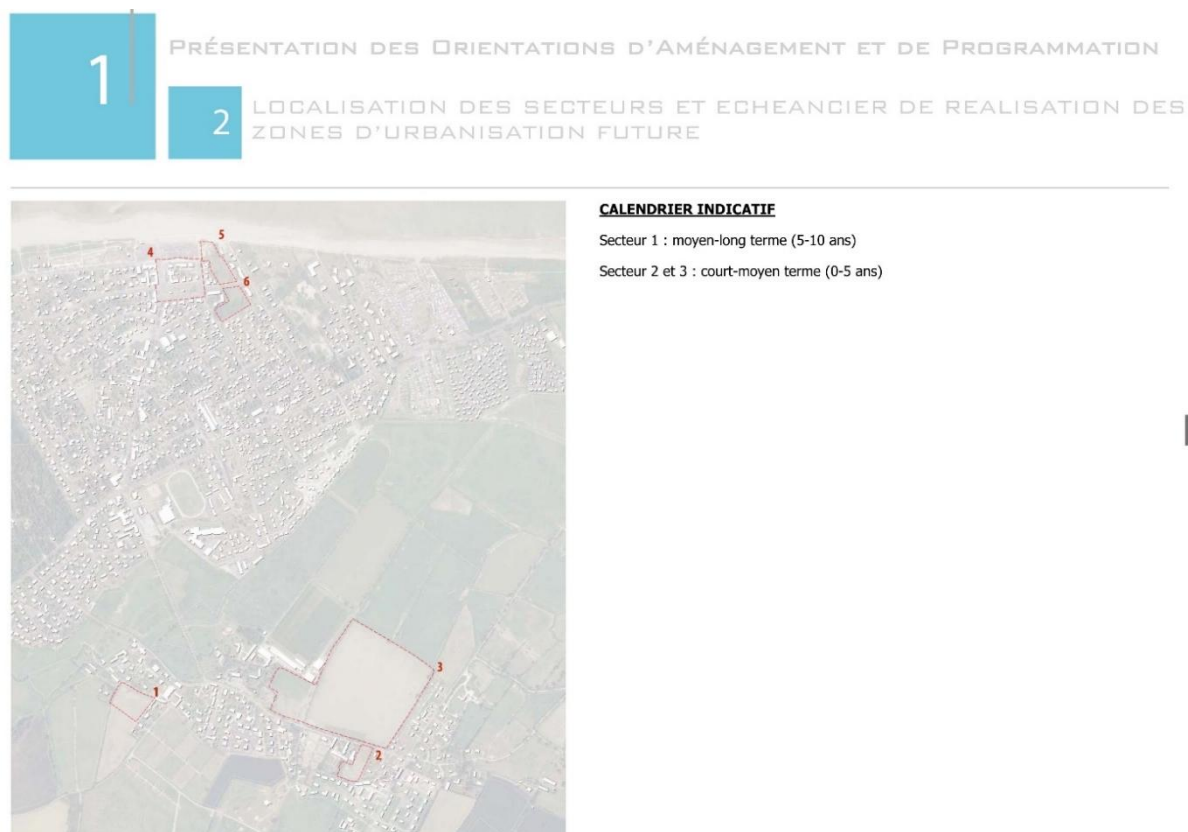
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à mettre en place afin de traduire aux mieux les principes d'aménagement retenus par la commune de MERVILLE-FRANCEVILLE.

La page 3 localisant les secteurs concernés par les OAP doit tout d'abord être mise à jour :



PAGE 3 DES OAP AVANT LA MISE EN COMPATIBILITE

Nota : une erreur matérielle est à noter dans la pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation. A l'issue de la mise en comptabilité, 6 OAP sectorielles seront traitées alors que 7 secteurs seront localisés sur la cartographie de la page 3. La présente procédure n'ayant pas comme objet la rectification des erreurs matérielles, le présent dossier n'en fait que mention pour faciliter la compréhension des documents.

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE

1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2

LOCALISATION DES SECTEURS ET ECHEANCIER DE REALISATION DES ZONES D'URBANISATION FUTURE



CALENDRIER INDICATIF :

Secteur 1 : moyen - long terme (5-10 ans)

Secteurs 2, 3 et 7 : court - moyen terme (0-5 ans)

PAGE 3 DES OAP APRES LA MISE EN COMPATIBILITE

Une nouvelle OAP est créée pour le secteur n°7 :

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

6

SECTEUR N°7

2.6.1 Présentation du secteur

Le secteur n°7 correspond à l'espace dédié à l'implantation d'une nouvelle brigade de gendarmerie et à la qualification de l'entrée de ville Sud de Merville. Outre l'enjeu majeur d'accueillir un nouvel équipement structurant sur le bassin de vie, ce site présente plusieurs autres enjeux qu'il est important d'intégrer à la réflexion :

- une entrée de ville à requalifier ;
- des connexions douces à prolonger ;
- des points de vue remarquables et secondaires à mettre en valeur ;
- une limite de l'urbanisation communale à traiter qualitativement.

2.6.2 Les grands principes d'aménagement

Par type d'espaces :

1/ Orientations pour l'entrée de ville

Affirmation urbaine et sécurisation de l'entrée de ville en mettant en avant la qualité de l'espace public et le nouvel équipement de la gendarmerie et en séparant les flux véhicules et les déplacements doux.

Aménagement d'un parvis minéral pour affirmer le caractère urbain de Merville.

2/ Orientations pour le bâtiment de la gendarmerie

Positionné le long de la RD223, le bâtiment de la gendarmerie sera bien visible depuis l'espace public. Une cour de service sera aménagée à l'arrière de la parcelle et accueillera les locaux techniques, garages et stationnements. Des stationnement extérieurs seront prévus pour les visiteurs.

3/ Orientations pour les logements des gendarmes

Un petit quartier convivial composé d'une dizaine de logements, de type maisons de ville, est attendu.

Les gabarits des constructions devront offrir une variation des épangelages via une porosité dans le rythme des toitures.

4/ Orientations pour la coulée verte

Cet espace végétalisé a pour objectif principal la préservation et la mise en valeur du panorama offert vers les marais de Varaville et les collines du Pays d'Auge. Cette ouverture visuelle et physique vers le grand paysage marque la limite de l'urbanisation de la ville.

À caractère avant tout végétal, il accueille quelques mobiliers de repos, de rencontre, de loisir et des agrès sportifs.

De part et d'autre de discrètes poches de stationnements permettent aux usagers et visiteurs de la ville de déposer leur voiture et profiter du parc, se rendre à l'Épi-Centre lors de grandes manifestations, se rendre au site de permaculture, se déplacer à vélo, à cheval, ...

La voie de retournement permet aux bus, engins agricoles et usagers de faire un demi tour en toute sécurité pour repartir vers les terres.

Des nombreux cheminements doux permettent de se déplacer, se promener, et accéder aux différents mobiliers proposés.

27

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

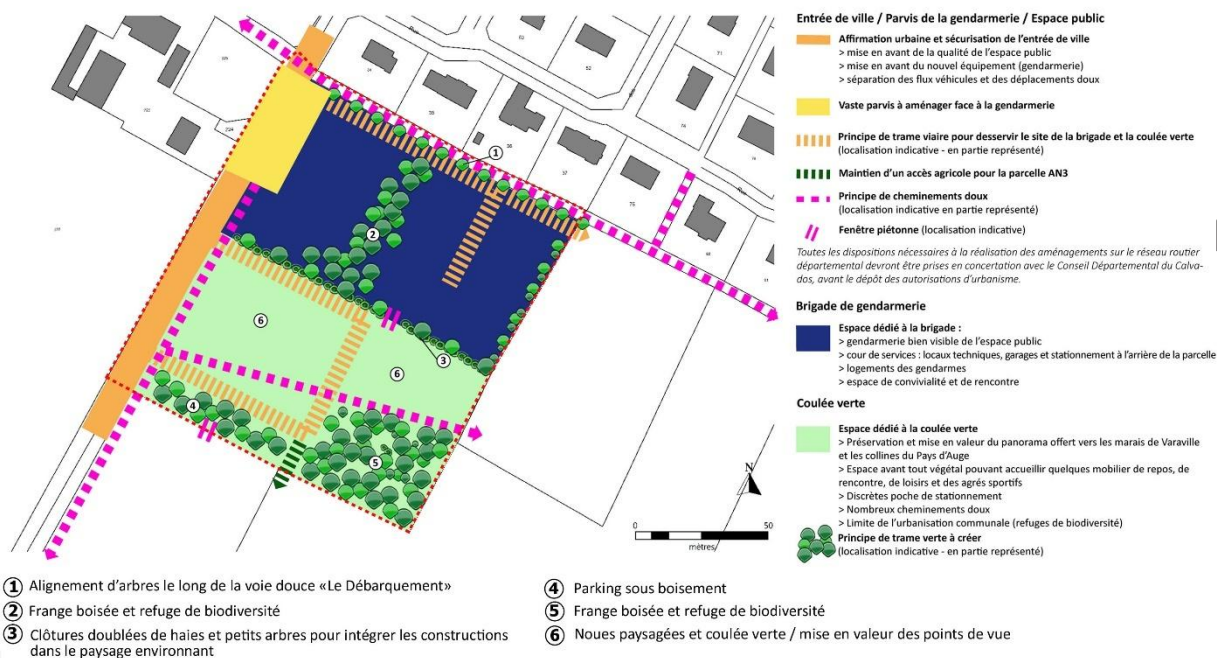
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE

2

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

6

SECTEUR N°7

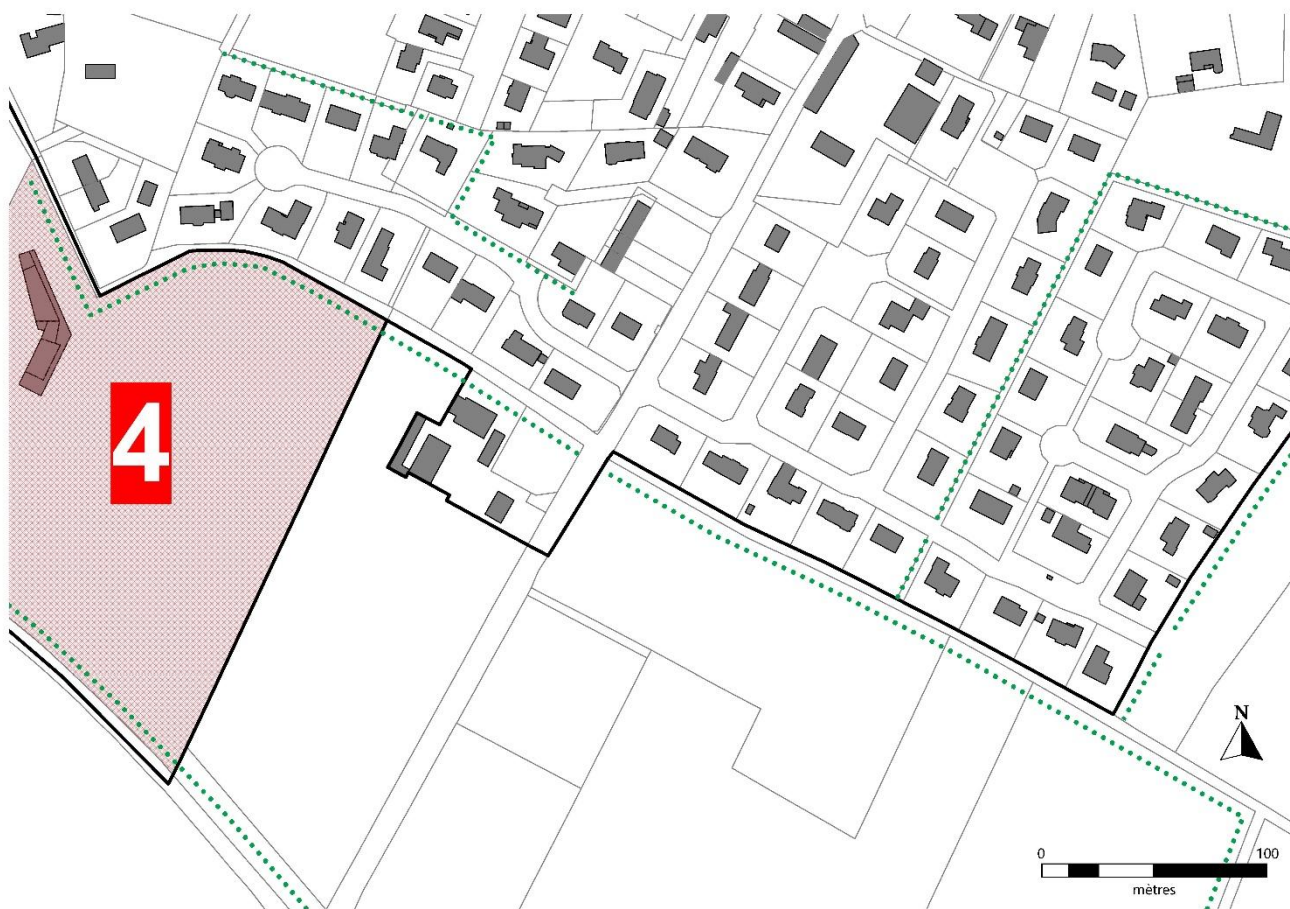


3. Le règlement graphique

Le règlement graphique du PLU opposable

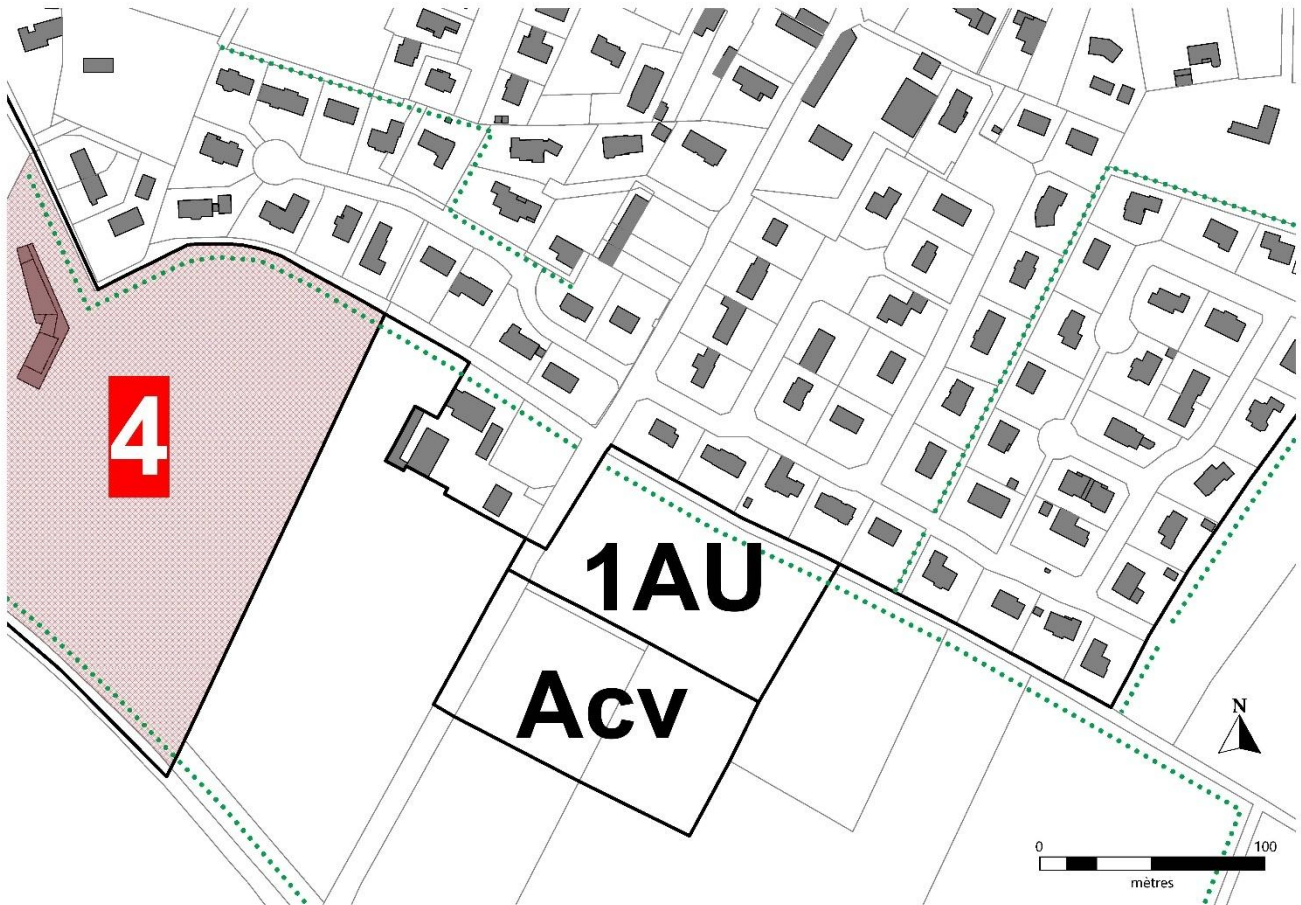
La zone de projet est située au sein de la zone A.

L'adaptation du règlement graphique concernera uniquement l'emprise du projet de brigade et de la coulée verte projetée en entrée de ville..



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT LA MISE EN COMPATIBILITE

Le règlement graphique modifié



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE APRES LA MISE EN COMPATIBILITE

4. Le règlement écrit

Le règlement écrit de la zone 1AU est compatible avec le projet de brigade.

L'article 1AU2 autorise les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.

L'article 1AU9 ne réglemente pas l'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif.

L'article 1AU10 autorise un gabarit de construction compatible avec le projet de brigade : la hauteur maximale de la façade sur emprise publique ou voie est limitée à 9 m. La hauteur plafond ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximale de façade sur emprise publique ou voie. Aussi, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises pour les équipements publics d'infrastructure et pour les équipements d'intérêt collectif.

Extraits du règlement de la zone 1AU :

1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur 1AUp

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AU2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les abris de fortune.

Dans le secteur 1AUp

- Les constructions de quelque nature que ce soit, en dehors des installations visées à l'article 2

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur 1AUp

- Les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Dans le secteur 1AUp

- Les installations légères à vocation sportive, récréatives et de loisirs présentant un intérêt collectif.

Commune de Merville-Franceville Plage

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE

Le règlement écrit de la zone A est quant à lui complété pour intégrer les critères de constructibilité du STECAL Acv. La zone Acv a pour vocation d'accueillir les aménagements légers de loisirs de la coulée verte, en lien avec la valorisation des espaces naturels et agricoles du territoire.

Les constructions autorisées dans cette zone seront de faible gabarit en lien avec la vocation de la zone : 20 m² par construction, une emprise au sol de 20 % et une hauteur de 4 mètres maximum. Les règles d'implantation seront communes à celles des zones A, Ap et Apr.

Avant Mise en Compatibilité	Après mise en compatibilité
Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites	
En zone A Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2. En sous-secteurs Ap et Apr Toute nouvelle construction.	En zone A et Acv Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2. En sous-secteurs Ap et Apr Toute nouvelle construction.
Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	
	(...) C) Dans le secteur Acv : En plus de ce qui est autorisé au sein de l'ensemble de la zone A, sont également autorisées les constructions légères à vocation de loisirs, les aires de stationnement et les voies et chemins.
Article A9 – Emprise au sol des constructions	
<u>Constructions à usage d'habitation et leurs annexes</u> Cf. article 2. <u>Autres constructions</u> Néant.	<u>Constructions à usage d'habitation et leurs annexes</u> Cf. article 2. <u>Autres constructions</u> Néant. En zone Acv : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain et dans une limite de 20 m ² d'emprise au sol par construction.
Article A10 – Hauteur maximale des constructions	
<u>Constructions à usage d'habitation et leurs annexes</u> Cf. article 2. <u>Autres constructions</u> Néant.	<u>Constructions à usage d'habitation et leurs annexes</u> Cf. article 2. <u>Autres constructions</u> Néant. En zone Acv : La hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres.