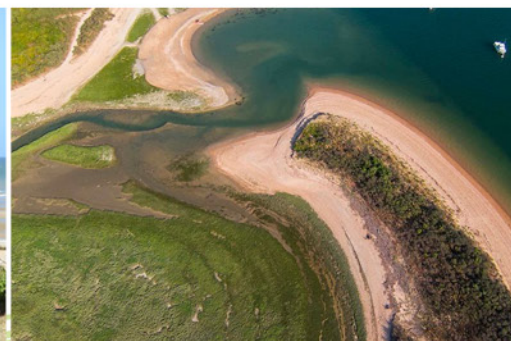


Commune de MERVILLE-FRANCEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME



DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PIECE N°2



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

2.	Projet d'Aménagement et de Développement Durable	
Table des Matières		
1.	Introduction.....	3
2.	La philosophie du projet.....	4
3.	Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	10
	1 - Une commune rayonnante et solidaire	10
	2 - Une commune partagée et de proximité.....	16
	3 - Une commune ouverte et connectée	21
	4 - Une commune aux qualités urbaines amplifiées.....	29
	5 - Une commune performante sur le plan économique	34
	6 - Une commune articulant nature et urbanité.....	39



Merville-Franceville Plage à l'horizon 2025, une station écotouristique conviviale

Voici une image idéale de ce que pourrait devenir la commune, le point de mire qui justifiera les choix politiques des différentes actions.

Nous sommes en 2025...

...Merville-Franceville plage, forte d'un système de décision qui interroge tous les projets communaux au regard du développement durable et de l'exemplarité de ses services, est devenue une station de tourisme durable phare de la Côte Fleurie.

Les vacanciers et touristes locaux peuvent y pratiquer des activités sportives liées à la mer et au vent tout en respectant la biodiversité d'un cadre exceptionnel et y découvrir la faune et la flore de ces milieux naturels riches et variés durant toute l'année sur différents pôles : estuaire de l'Orne, marais de la Dives...

Le pôle nautique s'est développé avec de nombreuses activités douces pour l'environnement grâce à une « charte de bonne conduite » établie avec le Conservatoire du Littoral. Ainsi la base est ouverte toute l'année, propose des activités pour les groupes qui profitent des autres infrastruc-

res de la commune (...).

Les hébergements touristiques proposés sont variés (campings, hôtels de charme, hébergements collectifs pour les groupes : classes vertes...) confortables et adaptés à un tourisme de toutes saisons (24 semaines par an en moyenne sur le littoral du Calvados). Une part importante d'entre eux, en cohérence avec l'image de la commune, est engagée dans des démarches d'éco-label.

Un réseau de voies de circulation protégée (pistes cyclables, vélo-routes, location de vélos) et de transports en commun (navette électrique ou calèche) ainsi qu'un centre-ville dynamique et en partie piétonnier évitent aux vacanciers de devoir utiliser leur véhicule.

Le patrimoine et l'urbanisme qui font l'originalité de Merville-Franceville ont été préservés et mis en valeur. Ils permettent à la commune de répondre à tous les besoins modernes (accessibilité pour tous, services de qualité...) tout en offrant un paysage rappelant l'ondulation des dunes et l'architecture du début du XX^{ème} siècle.

Les espaces verts assurent la cohérence paysagère de la commune. Ils sont reconnus pour leur qualité ornementale, mais également pour le choix des espèces locales qui correspondent aux milieux. Ils gèrent de façon raisonnée les traitements phytosanitaires et l'arrosage. Une gestion différenciée des espaces permet aux fleurs de

de prairies d'accueillir les insectes pollinisateurs qui participent à la biodiversité.

Les habitants de la commune profitent pleinement de l'amélioration des infrastructures routières, des services de proximité (transports, déchets), du dynamisme du centre ville tant commercial que culturel (...).

Les choix volontaires de la politique d'urbanisme a permis de préserver une pyramide des âges équilibrée en assurant le renouvellement des générations sans augmenter démesurément le nombre d'habitants. L'habitat ancien a ainsi été rénové aux normes actuelles et accueille de jeunes ménages (...).

Source : Plan de Développement Durable de Merville-Franceville Plage

Ainsi se dessine la commune de Merville-Franceville plage, ouverte et répondant aux enjeux du XXI^e siècle. C'est ensemble que nous construirons cette ville d'avenir.

La philosophie du projet

Les attentes vis-à-vis du PADD

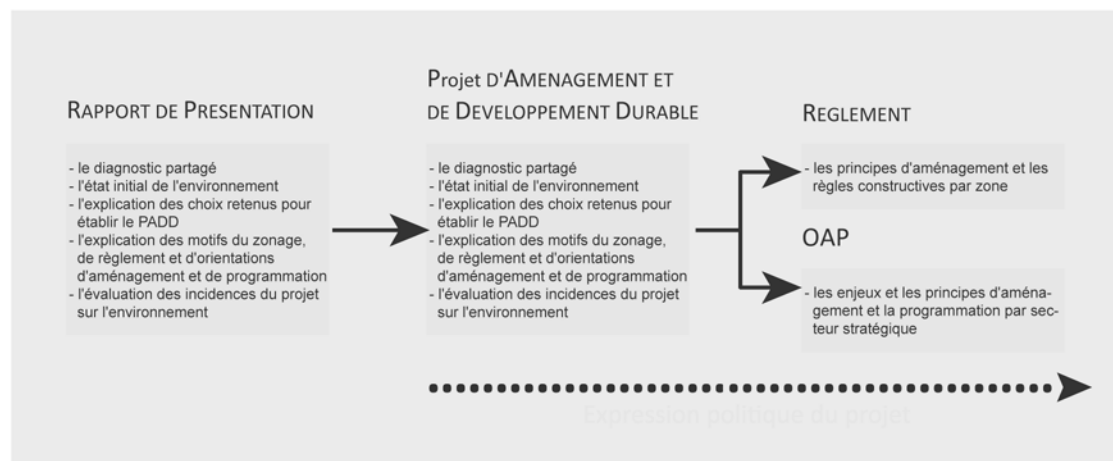
La loi Solidarité et Renouvellement Urbains, entrée en vigueur le 1er avril 2001 (et plus récemment, les lois GRENELLE et ALUR), fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Merville-Franceville. Elle impose notamment la mise en place d'un document d'orientations à valeur prescriptive présentant les grands choix stratégiques de la commune : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD de Merville-Franceville s'inscrit dans la logique du développement durable dont l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme précise les objectifs :

- l'équilibre entre les différents modes de développements urbains (extension / renouvellement),
- la diversité urbaine et la mixité sociale,
- l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces du territoire communal.

Le PADD, qui est l'**expression du projet politique de la commune** (dans lequel elle décline l'ensemble des problématiques auxquelles elle s'engage de répondre par différents principes d'actions) s'appuie en outre sur le **Plan de développement durable** de la commune, ainsi que le **Schéma de développement du territoire** de CABALOR.

Le PADD constitue ainsi la pierre angulaire, ainsi que le cadre de référence de l'ensemble du projet, un fil conducteur du parti d'aménagement retenu.



La philosophie du projet

"Rappel des enjeux du SCOT"

Merville-Franceville constitue **une des cinq communes «pôle-relais»** de **Caen-Métropole**, un vaste territoire aujourd'hui couvert par un SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) approuvé le 20 octobre 2011. En outre, toujours selon ce document de planification de l'espace communautaire, la commune forme un bi-pôle avec la commune voisine et limitrophe d'Amfreville, nécessitant ainsi d'appréhender de façon conjointe et transversale le développement de ces deux territoires communaux.

Bien que ne figurant pas parmi les communes côtières identifiées par le SCOT, **Merville-Franceville présente une double spécificité**, étant tout à la fois **une commune littorale** au sens de la loi et **une commune à la charnière de la côte fleurie et de la côte de Nacre**, tantôt « porte d'entrée », tantôt « porte de sortie » (selon le point de vue où l'on se place) vers deux espaces côtiers aux spécificités très marquées.

La commune compte également parmi les 4 communes couvertes par **la zone Natura 2000 de l'estuaire de l'Orne** et au-delà, s'inscrit dans le périmètre de **la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine**. Elle est, en raison de son ouverture maritime, directement concernée par les orientations définies spécifiquement pour l'espace littoral.

La **superposition de ces différents périmètres et au-delà, l'appartenance de la commune à un des 6 espaces de projets d'envergure métropolitaine du SCOT, la Vallée de l'Orne (« épine dorsale » du territoire)** indique à quel point les enjeux concernant la commune doivent être considérés à l'échelle de ces espaces élargis. C'est la raison pour laquelle, il s'est avéré nécessaire de prendre en compte les réflexions et surtout les enjeux identifiés dans le cadre de la préparation de ces différents documents de planification pour construire le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du futur PLU.

Au titre de ces enjeux ou menaces, il convient d'abord de relever le risque de dévitalisation des centralités existantes, et notamment du centre urbain métropolitain. Un processus qui témoigne ici d'**une périurbanisation de l'aire urbaine préjudiciable**.

Aujourd'hui, environ **1 habitant sur deux vit dans la couronne périurbaine**.

Au vu de ces dysfonctionnements, **le SCOT a retenu plusieurs principes de développement**, dont celui d'**une polarisation assumée** ayant pour objectif de :

- renforcer l'agglomération,
- recentrer le développement périurbain sur les pôles principaux et relais,
- maîtriser la périurbanisation dans les communes résidentielles.

Ce **recentrage du développement** devrait avoir pour corollaire dans les années qui viennent **une croissance démographique soutenue dans les différents pôles** identifiés... dont la commune de Merville-Franceville.

Pour le périmètre du SCOT, est ainsi prévue l'arrivée de **70 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030** ; soit, une population de l'ordre de **400 000 habitants** à terme, nécessitant la construction de **50 000 nouveaux logements**.

"Un recentrage du développement et un renforcement des activités touristiques défendus par le SCOT, et dont la commune souhaite tirer profit"

Au-delà du nécessaire **renforcement des installations balnéaires**, passant notamment par la définition dans les documents d'urbanisme d'espaces destinés à accueillir des projets de développement touristique et de loisirs (notamment des équipements hôteliers), **le littoral, tel qu'appréhendé par le SCOT, doit également assurer une fonction résidentielle importante**, dont les ressorts sont une accessibilité aisée au centre de l'agglomération caennaise et la qualité du cadre de vie qui caractérise ces territoires.

Aussi, le SCOT organise-t-il **la fonction résidentielle sur le littoral** en polarisant le développement sur les communes de Ouistreham et **le bi-pôle de Merville-Franceville-Plage/Amfreville**.

La philosophie du projet

"Compatibilité avec le SCOT"

SCOT CAEN-METROPOLE			PLU MERVILLE-FRANCEVILLE
THÉMATIQUE	MODALITE D'APPLICATION	RÈGLE	PRISE EN COMPTE ET DÉCLINAISON DE LA REGLE
Enveloppe foncière	Si PLH ou PLU communautaire → <i>Absence de PLH sur CABALOR</i>	119 ha à répartir entre l'ensemble des communes de l'EPCI <u>Pour les communes « rurales »</u> Règle de calcul de l'enveloppe foncière (en ha) : nb logements x 0,025 / mini : 2 ha	Sans objet : absence de PLH communautaire
	En l'absence de PLH ou PLU communautaire →	Règles de densité et de mixité rappelées ci-dessous.	Création de 9 ha de zones d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat
Règles de densité	Prescription →	Pour les opérations portant sur des terrains de 1 ha au plus : surface maximale 500 m² en moyenne pour les parcelles de logements individuels	Déclinaison dans les OAP + article 2 des zones 1AU
	Prescription →	une densité minimale moyenne nette par opération portant sur des terrains de plus de 1 ha : pas moins de 20 logements par hectare	Déclinaison dans les OAP
Règles de mixité urbaine	Prescription →	Une part minimale de logements collectifs et/ou intermédiaires : 40 % des logements construits (sur terrains de plus d'1ha)	Déclinaison dans les OAP + article 2 des zones 1AU
Règles de mixité sociale dans l'habitat	Recommandation →	Élaboration d'un PLH à l'échelle de chaque intercommunalité	Sans objet
	Prescription pour les communes non couvertes par un PLU ou PLH communautaire →	Part minimale de logements sociaux : 20% du taux de résidences principales de la commune à la date de l'opération (sur terrains > 1 ha)	Déclinaison dans les OAP + article 2 des zones 1AU

2

La philosophie du projet

Activités économiques	Recommandation →	Pôles prioritaires dans le choix d'implantation des zones d'activités	Sans objet : aucune création de zone programmée dans le PLU (zones futures d'intérêt communautaire identifiées dans le schéma de développement de CABALOR)
	Objectif →	Privilégier la densification et le renouvellement urbain des zones d'activités existantes Permettre la mixité des fonctions urbaines lorsque les activités sont compatibles avec l'habitat.	Principe de renouvellement urbain de la zone artisanale acté dans le PADD à moyen terme + traduction réglementaire (nouvelles constructions interdites, extension sous condition) Traduction dans le règlement des zones concernées
	Prescription →	Définir un espace destiné à accueillir un projet de développement touristique et de loisirs, notamment un équipement hôtelier	Création d'une zone UT pour création d'un équipement hôtelier sur terrain actuellement classé en UB Confirmation des zones à vocation touristique autour des équipements existants
Activités commerciales	Recommandation →	Pôles prioritaires dans le choix d'implantation de projets commerciaux de rayonnement intercommunal	Sans objet
	Prescription →	Implantation des commerces de détail et ensemble commerciaux au sein des zones urbanisées ou à défaut en continuité de celles-ci	Création de zones urbaines mixtes autorisant la réalisation des commerces de détail / protection des rez-de-chaussée commerciaux / obligation de création de m2 commerciaux dans certains
Équipements et services publics	Recommandation →	Renforcement du niveau d'équipement en lien avec la fonction d'animation du territoire	Création de zones urbaines à vocation spécifique autour des équipements à vocation intercommunale existants afin de ne pas gêner leur développement
	Recommandation →	Faire des pôles relais des sites préférentiels pour l'accueil d'activités d'équipements et de services publics	Création de zones d'urbanisation future à vocation spécifique permettant l'accueil éventuel de nouveaux équipements
Trame verte et bleue	Prescription →	Cœurs de nature préservés de toute urbanisation	Classement en zone naturelle de protection stricte (affouillement/exhaussements interdits...)
	Prescription →	Continuités de la trame préservée	Continuité de la trame garantie par un classement en zone naturelle ou agricole
	Prescription →	En dehors des zones urbanisées, cours d'eau, chevelus et zones humides protégés	Recul minimal par rapport aux zones humides matérialisées sur le règlement

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

"Evaluation quantitative des objectifs de développement de la ville"

Les objectifs démographiques

Le **projet de ville de Merville-Franceville** s'inscrit dans la continuité du **schéma de développement du territoire de CABALOR** approuvé en février 2010, et **en cohérence avec les objectifs définis par le SCOT**. Aussi, la commune fixe-t-elle comme objectif à l'horizon 2025 **une croissance annuelle de l'ordre de 1,5% par an** ; soit, un rythme d'évolution nettement inférieur à celui enregistré sur la période 1999-2009 (2,7%), mais qui devrait néanmoins permettre à la commune d'avoisiner **2 500 habitants environ d'ici à 2025**.

Dans l'hypothèse où le nombre moyen d'occupants par résidences principales se stabiliserait aux alentours de 2,1 à l'horizon du PLU (contre 2,2 aujourd'hui), il conviendrait donc de construire **150 logements** environ pour accueillir les nouveaux arrivants. **100 logements supplémentaires** seront également à prévoir pour répondre aux phénomènes de desserrement des ménages et de balnéarisation du parc des résidences principales.

Ce scénario induit néanmoins que soient réunies les conditions supplémentaires suivantes :

- la **stabilisation du nombre des résidences secondaires** aux alentours de 1 660 logements. Ce parc spécifique a en effet très fortement varié à la hausse (+270 entre 1990 et 1999) ou à la baisse (-40 entre 2007 et 2010) selon les périodes. Bien que cette condition soit difficile à satisfaire et que **le phénomène de « balnéarisation » du parc des résidences principales** échappe à toute maîtrise par la collectivité, il n'en demeure pas moins que ce processus peut aisément annuler les effets de la construction neuve supposée permettre l'accueil de ménages permanents,

Notons que le choix des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation du fait de leur localisation (bourg de Merville) et de leur déconnexion d'avec l'espace littoral

(Franceville-Plage) vise à écarter ce risque, en même temps qu'il motive le parti pris retenu par la commune.

Au total ce sont donc **250 nouveaux logements** environ qui devront être construits à l'horizon 2025 (soit 25 logements par an environ).

Estimation des besoins en surface à urbaniser

Les nouveaux logements se répartiront de la façon suivante :

- **2/3** par extension de la zone urbaine,
- **1/3** par densification et/ou renouvellement urbain.

Conformément aux objectifs de densité du SCOT (20 logements/ha), et en retenant comme hypothèse programmatique la réalisation de 150 logements par extension du tissu urbain, **9 hectares environ de zones AU** devraient donc être nécessaires pour permettre la réalisation du programme.

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...

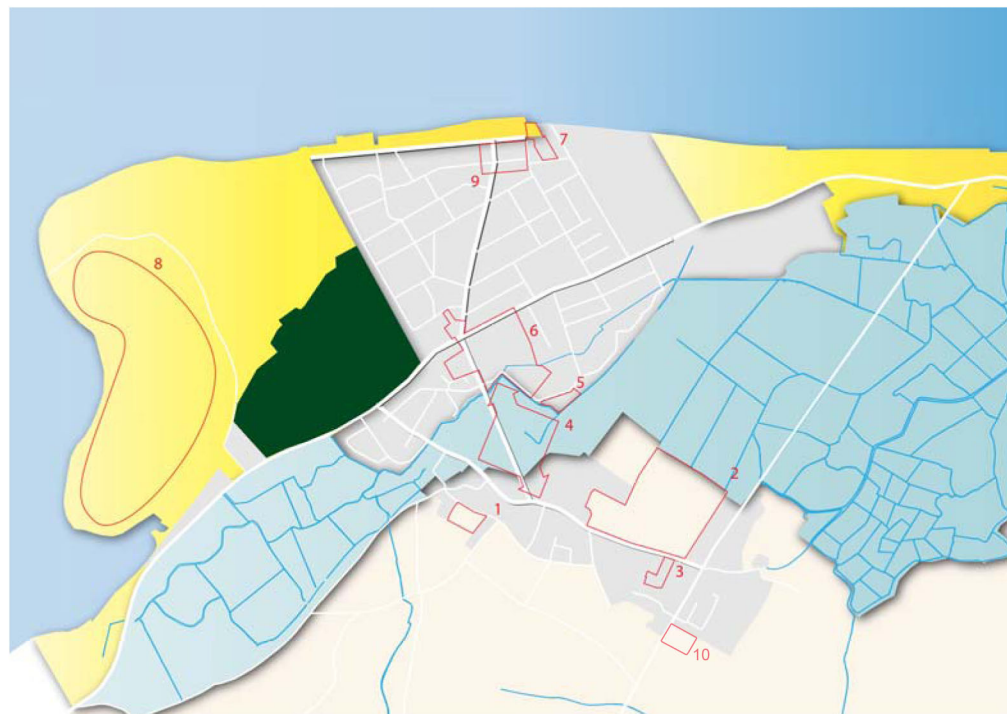
Les enjeux de demain :

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...



- 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

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

Comment se positionne Merville-Franceville dans son bassin de vie, la communauté de communes, l'aire urbaine du SCOT... ?

Comment s'y organisent les échanges ?

Dans quel(s) domaine(s) la commune doit-elle affirmer son rayonnement ?

Comment la commune de Merville-Franceville peut-elle être complémentaire avec les autres communes ?

Rappel des enjeux

- **Renforcer l'inscription de la commune dans l'estuaire et affirmer sa position comme porte d'entrée de la Côte Fleurie**

Merville-Franceville est une commune de taille moyenne de l'Estuaire de l'Orne et de la Côte Fleurie... deux espaces au sein desquels elle souhaite aujourd'hui s'affirmer, tant en matière de poids démographique, qu'en matière de positionnement touristique ("Cité balnéaire éco-responsable").

- **Affirmer le rayonnement et le dynamisme de Merville-Franceville dans son bassin de vie**

La commune constitue un pôle urbain appréciable dans un environnement majoritairement rural : les habitants du bassin de vie - qui correspond globalement au périmètre de CABALOR-, bénéficient de l'offre de Merville-Franceville, particulièrement riche et diversifiée, en commerces, services et équipements... L'enjeu ici est d'asseoir son rôle de pôle relais structurant au Nord-Est de l'aire urbaine du SCOT, en confortant son rayonnement, ainsi que la qualité de ses services et de son cadre de vie.

- **Assurer les complémentarités à l'échelle de CABALOR**

Si Merville-Franceville affiche de nombreuses particularités au sein de son territoire en termes de rayonnement (patrimoine historique et écologique, équipement touristique...), la commune n'en demeure pas moins complémentaire des autres communes voisines. Une complémentarité aujourd'hui portée et organisée par la Communauté de Communes, territoire cohérent de projets.

Il s'agit ni plus ni moins ici de «faire avec» les autres communes, dans une logique de démarche partagée et solidaire.

Principes d'action

© Maison de la Nature et de l'Estuaire de l'Orne



Montage réalisée à partir d'une illustration © François Leclercq

2.1.1. Développer les échanges à l'échelle du grand territoire

- **Affirmer l'appartenance de la commune au réseau des communes de l'estuaire**

En s'affirmant comme **pôle urbain structurant** du SCOT, la commune assurera **le renfort de l'armature urbaine du territoire** à travers son rôle de **pôle-relais**, tout en affirmant son positionnement au sein du réseau des communes de l'estuaire (Ouistreham, Blainville-sur-Orne, Hérouville-Saint-Clair...), **un espace de projet en devenir** et d'**envergure métropolitaine**.

- **Confirmer et qualifier les axes structurants**

Afin de participer au développement de l'axe stratégique que constitue l'estuaire de l'Orne, Merville-Franceville doit multiplier les échanges avec les autres pôles. Aussi, **la bonne irrigation de la commune par le réseau routier** métropolitain est-elle primordiale.

La RD514 demeure l'axe structurant de la desserte de la commune : la fluidité de cet axe, la lisibilité de ses itinéraires et sa connexion à la RD515 (axe majeur ouvrant l'agglomération caennaise sur la mer) constituent des objectifs majeurs dans les échanges métropolitains.

En outre, sa mise en compatibilité avec le fonctionnement

urbain de la commune est primordiale, tant en termes d'image que d'attractivité (voir plus loin).

- **Appuyer les pratiques de transport extra-communales**

Afin de promouvoir une mobilité durable, la commune se doit d'appuyer les politiques de ses partenaires en matière de transport alternatif à l'automobile.

Afin d'encourager notamment la politique de transport en commun mise en œuvre par le Département, la commune entend participer à la lisibilité des services de bus et de leur implantation dans la commune (arrêts, lignes, horaires...) par une politique de communication et d'aménagement.

Enfin, la commune tient à encourager toute action favorisant les déplacements alternatifs à l'automobile, d'initiative publique ou privée (covoiturage, transport à la demande...).

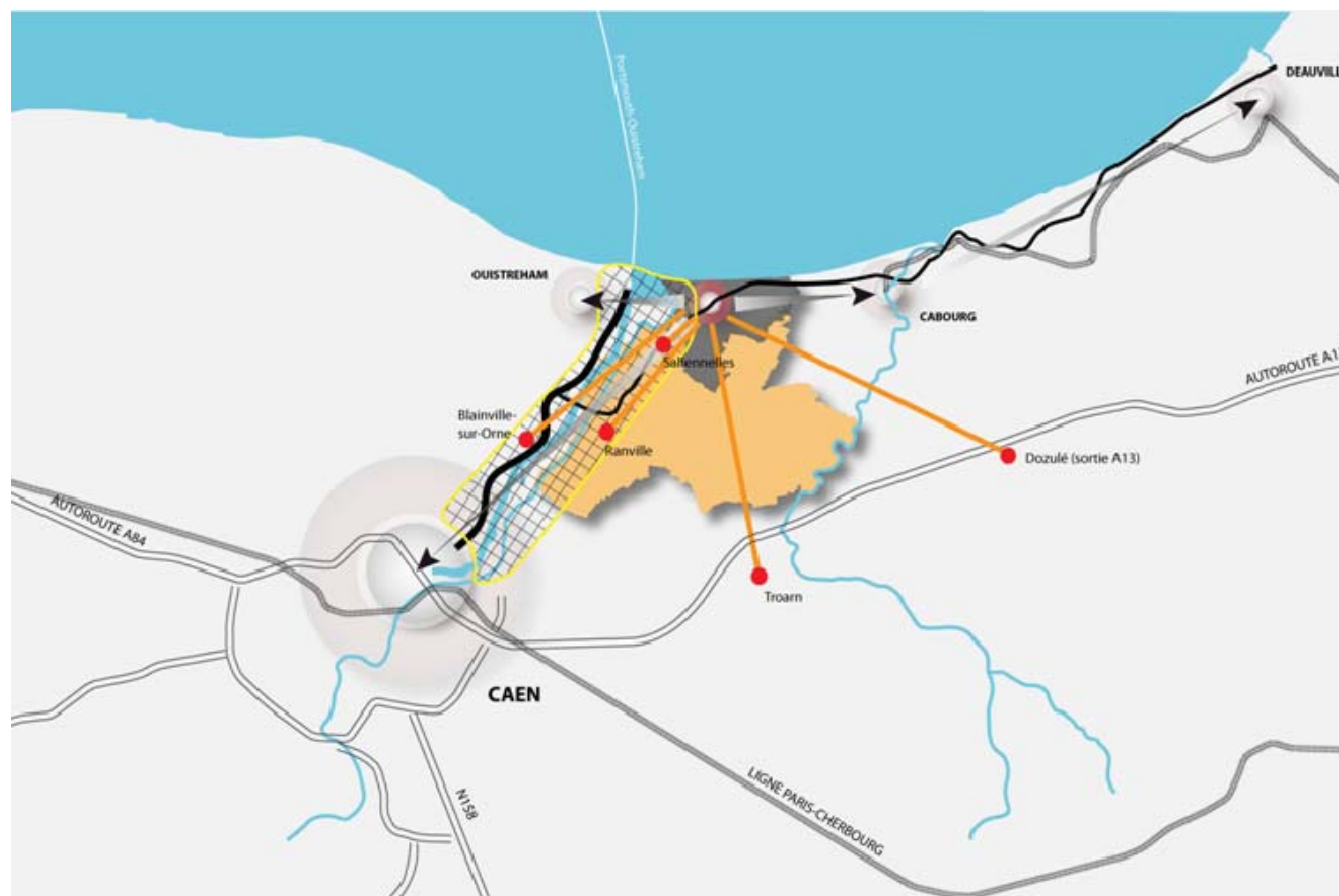
2.1.2. Confirmer les qualités de commune-pôle

- **Diversifier l'offre de logements en adéquation avec les besoins identifiés à l'échelle du bassin de vie**

Afin de proposer une offre de logements pertinente, la commune de Merville-Franceville **intègre dans ses réflexions les processus sociaux et démographiques à l'œuvre à**

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les échanges à l'échelle du grand territoire...



Renforcer les échanges au sein de l'Estuaire



Renforcer l'armature urbaine locale (liens avec les autres pôles locaux)



Confirmer les axes structurants de desserte de la commune



Appuyer de nouvelles pratiques extra-communales (échelle de la Communauté de Communes et du département)



Valoriser les échanges avec les pôles urbains régionaux



MERVILLE-FRANCEVILLE

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



Base nautique © Ecole de voile Merville-Franceville



Résidence mixte pour personnes âgées et handicapées © CG14



Programme neuf par densification © LES DUNES

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

l'échelle du bassin de vie.

Aussi, elle assume, à travers son projet d'aménagement et de développement durable, **une offre de logements spécifique liée à sa position de commune-pôle** d'un territoire rural, en complémentarité de l'offre des autres communes du bassin de vie.

La commune privilégie ainsi :

- une mixité dans le statut des logements,
- une mixité dans les typologies et les formes, en évitant le « tout pavillonnaire »,
- des logements spécifiques en faveur des personnes âgées et des jeunes.

• Conforter les activités centrales de Merville-Franceville

Le **soutien du dynamisme économique** de la commune constitue également **un enjeu d'intérêt extra-communal**. Aussi, la commune confortera tout particulièrement sur son territoire :

- **le commerce** : maintien et renforcement des commerces de proximité et développement des commerces saisonniers dans un objectif d'équilibre,
- **les équipements et installations touristiques** : confirmer, voire renforcer le rayonnement des équipements existants (batterie, base nautique...) et traduire sur le plan réglementaire la possibilité d'accueillir un nouvel équipement d'envergure territoriale,
- **les activités agricoles et équestres**

• 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**.

2.1.3. Accompagner les démarches de développement à l'échelle de CABALOR et au-delà de la cote Fleurie

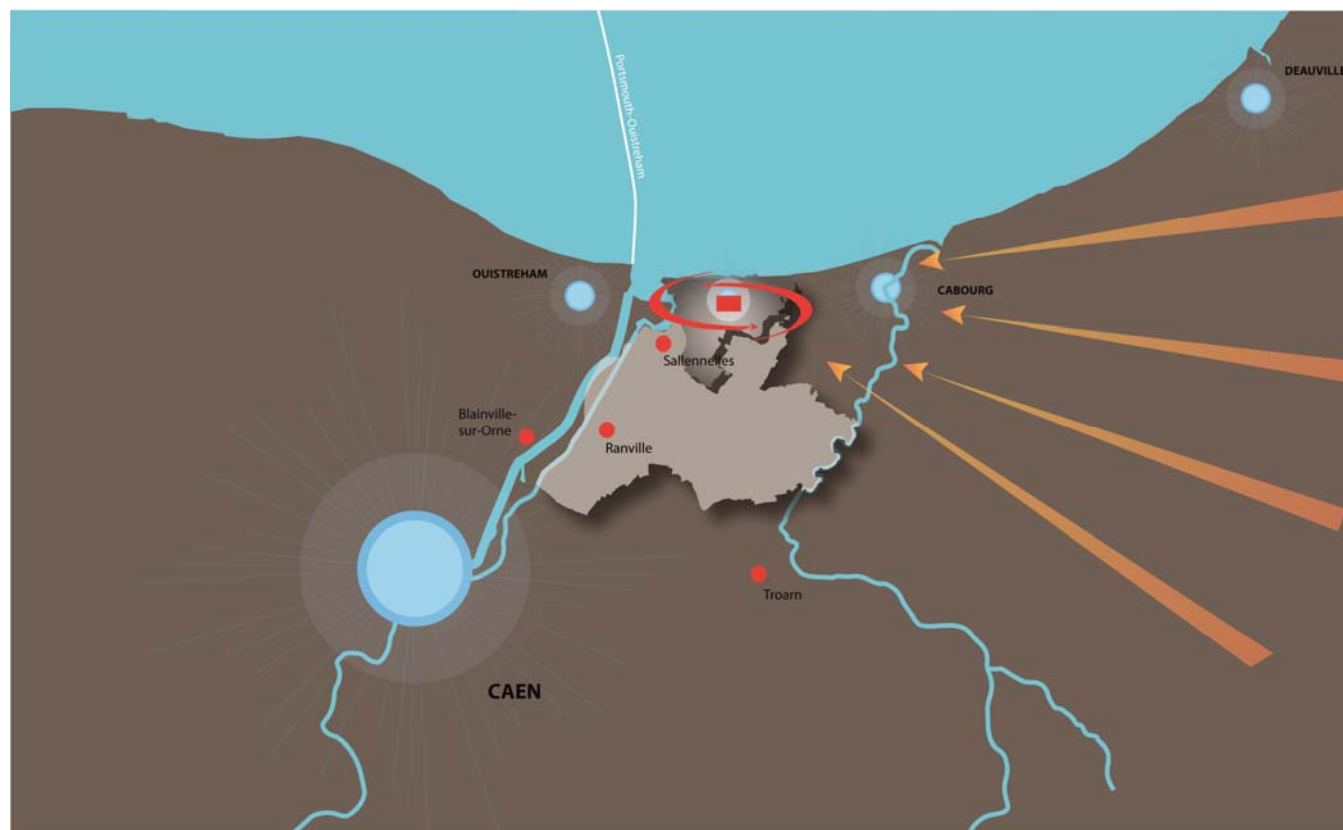
• Partager les réflexions avec les communes voisines

Il s'agit, dans un intérêt communautaire, d'intégrer systématiquement **une dimension extra-communale aux stratégies de développement de la commune** en mettant en place, autant que possible, des **démarches de concertation et d'échanges**, à l'échelle de la communauté de communes bien entendu et plus particulièrement avec les communes voisines, mais également au-delà (côte Fleurie).

Historiquement et culturellement, des spécificités propres à chaque sous-secteur de l'espace communautaire caractérisent respectivement la centralité et la littoralité affirmée par Merville-Franceville, l'environnement plus rural du secteur rétro-littoral et la polarisation exercée par l'agglomération caennaise sur les communes urbaines situées au sud de CABALOR (Ranville, Hérouvillette, Bénouville). **Une approche**

2.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



-  Maintenir l'attractivité résidentielle de la commune au sein du bassin de vie
-  Garantir une attractivité touristique viable en agissant sur l'offre (qualité, diversification)

-  Confirmer le rôle de pôle local en matière de commerces et de services

-  Conforter l'aire d'influence de la commune
- Appuyer de nouvelles pratiques extra-communales (échelle de la Communauté de Communes et du département)

différenciée des échelles territoriales supracommunales et des partenariats reste néanmoins possible comme en atteste les nombreuses initiatives de l'EPCI aujourd'hui et son projet de développement et d'aménagement de l'espace communautaire traduit dans son schéma de développement du territoire approuvé en février 2010.

Le positionnement de la commune est à renforcer, l'aspect novateur de ses projets à promouvoir, sa « **responsabilité territoriale** » à pérenniser et à développer. La volonté ici est de conforter le rayonnement de la commune **et le dialogue de Merville-Franceville avec sa périphérie afin de promouvoir son rôle moteur et solidaire.**

• Mettre en commun les projets

Afin de **maximiser les énergies et les moyens en place**, de faire émerger des projets aux périmètres plus cohérents et de répondre efficacement à des problématiques communes, la question du dépassement des limites communales est indispensable. **Un certain nombre de problématiques ne peuvent trouver de réponses satisfaisantes à l'échelle des communes**, notamment en termes :

- d'**environnement et de paysage**, où, pour exemple, la limitation de l'étalement urbain doit être partagée par tous ;
- de **transport** où seules des politiques intercommunales peuvent réorganiser un système de déplacement étendu au bassin de vie ;
- d'**économie et d'emploi**, où les actions de développement et d'accompagnement impactent sur le dynamisme de tout un territoire ;
- de **solidarité sociale**, où, pour ne citer que cet exemple, des réponses pertinentes, globales et adaptées aux besoins des ménages doivent émerger en matière d'offre de services.

• Donner corps au concept de bi-pôle défini par le SCOT

Les communes d'Amfreville et de Merville-Franceville développent depuis de nombreuses années **des coopérations étroites** :

- en **matière scolaire**, les deux communes se répartissant l'accueil des enfants originaires de Gonnevilliers-en-Auge et de Sallenelles qui ne disposent d'aucun équipement,
- sur le **plan touristique**, où les communes d'Amfreville et de Sallenelles (deux communes particulièrement concernées par l'estuaire de l'Orne) réfléchissent actuellement aux possibilités de **développement d'une offre d'hébergement sur l'espace rétro-littoral** complémentaire à l'offre balnéaire développée par la commune de Merville-Franceville... qui jouerait alors le rôle d'interface entre ces deux grands espaces (information, communication, canalisation et orientation des flux touristiques),

Un projet qui sera largement facilité ici par le travail d'animation réalisé par l'**office de tourisme** de compétence communautaire.

- sur le plan des **équipements publics** (au-delà de la problématique scolaire), où les deux communes ont su mettre en place depuis de nombreuses années des coopérations diverses (prêt du terrain de football...), et des complémentarités en matière d'accueil des personnes âgées par exemple (foyer logements sur Merville-Franceville, EHPAD programmé sur Amfreville...), dont le principe est réaffirmé dans le PLU.

Les diverses coopérations entre les communes du bi-pôle, qui pour certaines d'entre elles sont déclinées dans le schéma de développement de CABALOR, sont donc réaffirmées ici et traduites en matière de développement urbain.

Quels types de logements développer en réponse aux usages et aux attentes de la population ?

Comment agir sur les modes de vie ?

Comment favoriser les échanges et les interactions sociales ?

Rappel des enjeux

- **Offrir au plus grand nombre la possibilité d'habiter la commune**

La commune de Merville-Franceville affiche et revendique une grande diversité dans sa population, en termes de générations, de catégories sociales ou encore de modes de vie (habitants permanents, saisonniers...).

Le maintien de cette diversité est primordial au vu des changements démographiques (notamment du vieillissement), des processus sociologiques qui touchent les structures familiales, et de l'évolution des niveaux de vie.

Dans ce contexte, la commune a pour ambition de garantir au plus grand nombre la possibilité de trouver un logement, à travers un parc adapté aux besoins et aux attentes de sa population.

- **Encourager les logiques de proximité**

Par sa taille, Merville-Franceville est une commune à l'échelle humaine, et par son offre de services, ses commerces et ses équipements, une commune riche et dynamique.

Territoire compact où les distances sont relatives, la commune de Merville-Franceville doit mettre en avant ses atouts de territoire de proximité, où «tout est à portée de main». Dans ce sens, actions sur l'espace et évolutions des pratiques sont ici indissociables.

- **Créer les conditions d'un animation et de solidarités sociales**

La ville en général est souvent perçue par ses nuisances (la promiscuité, le bruit, la pollution...), à l'opposé de la campagne qui renvoie à des représentations de calme, de tranquillité, d'intimité.... Au-delà, Merville-Franceville est une commune qui a un potentiel important pour offrir un panel d'espaces différenciés, adapté aux envies et aux usages de chacun.

Merville-Franceville, commune littorale d'un territoire rural, bénéficie de nombreuses qualités en termes de convivialité et d'animation qu'il convient de valoriser à travers des lieux de vie partagés, porteurs d'identité.

«Il s'agit tout simplement de partager mieux dans la ville»

Accusé de réception en préfecture
04/10/2025 à 10h09
Date de télétransmission : 15/09/2025
Date de réception préfecture : 15/09/2025



Aménagement d'une promenade en font de mer © TECAM



Aménagement d'un cheminement © TECAM



Une qualité de traitement des espaces publics © TECAM

2.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3.2.1. Valoriser et créer des lieux de vie, d'échanges et de rencontres quotidiens

Afin d'assurer une animation des quartiers et de favoriser les relations sociales entre habitants et usagers de la ville, l'offre de polarités et d'espaces publics centraux est primordiale.

• Créer ou valoriser les espaces publics centraux à chaque échelle de « vie » et de « ville »

La présence d'espaces publics en ville, lieux de rencontre et de vie, permet de **faire coexister aux mieux les populations** qui partagent le même territoire, et par extension, leurs usages, parfois différenciés.

Leur capacité à **générer des interactions sociales** est d'autant plus forte si elle accompagne un équipement, des commerces ou services.

Leur degré d'ouverture et à l'inverse d'intimité permet d'apporter à chacun un espace appropriable, en accord avec ses attentes :

- **à l'échelle la plus large de la ville** : les places publiques, le front de mer réaménagé,
- **à l'échelle des quartiers** : les placettes, les squares de quartiers, les terrains de sports ou de jeux, les cheminements,
- **à l'échelle de l'îlot** : des écrans de verdure et d'ombre, des jeux pour enfants, et de petits aménagements ponctuels.

Ce panel d'espaces de rencontre permet de créer une déclinaison de lieux d'animation collective et de degré d'intimité.

• Favoriser l'intégration d'espaces collectifs privés dans les opérations d'aménagement à venir

A l'échelle d'une opération d'aménagement, l'attention portée aux espaces collectifs est déterminante, permettant de valoriser la qualité résidentielle du lieu.

La politique municipale doit **permettre et favoriser la réalisation d'espaces collectifs à usage privé** qui viennent en complément des espaces publics gérés par la commune.

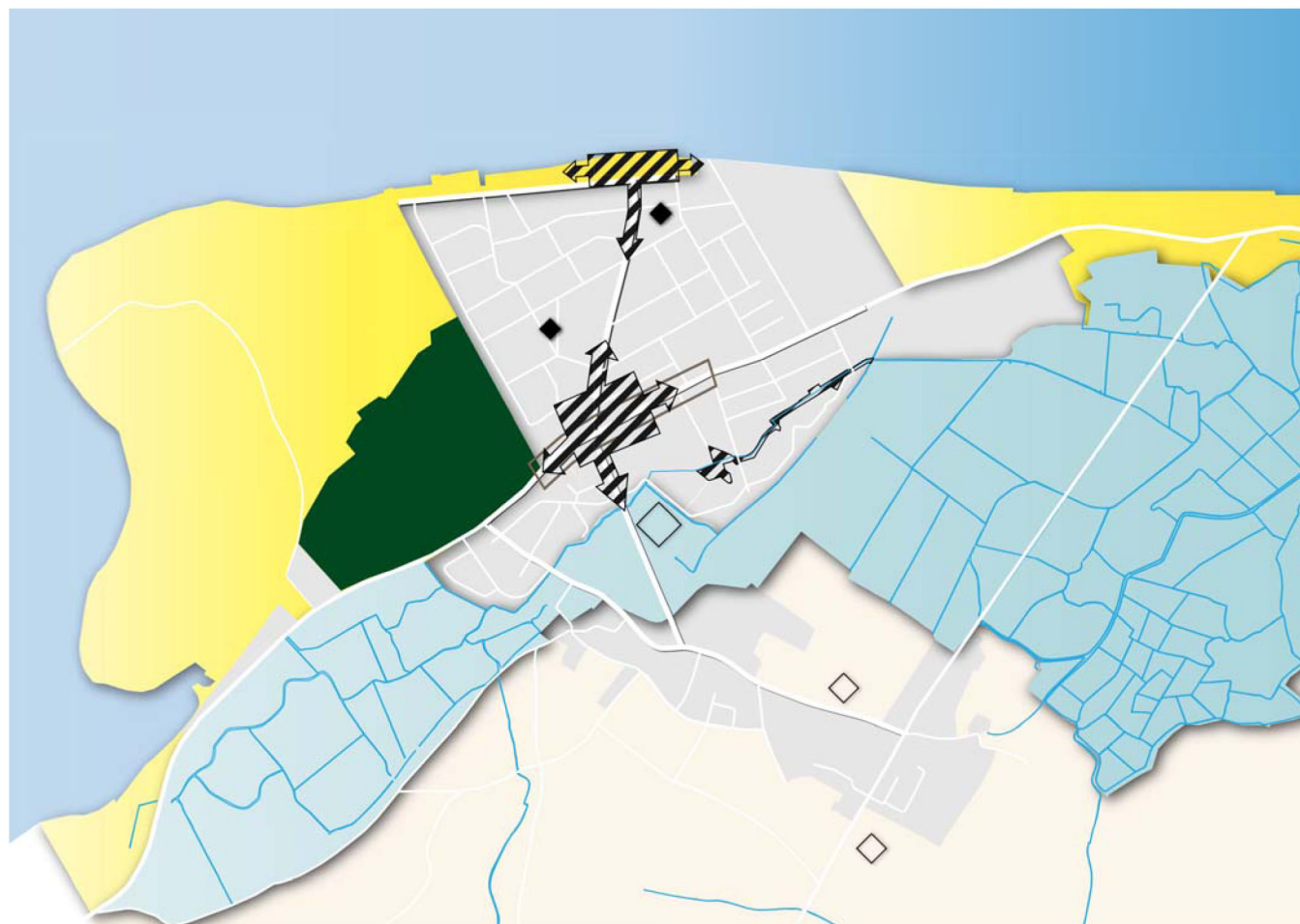
Par ailleurs, diverses actions, qui tendent à se multiplier aujourd'hui, doivent pouvoir être encouragées sur la commune afin de mieux partager ce qui peut l'être : locaux collectifs, services communs...

• Encourager les initiatives vecteurs de solidarités et d'une nouvelle manière de vivre ensemble

De nombreuses initiatives tendent à marquer la mise en place de pratiques communes et développent de nouvelles solidarités.

C'est le cas par exemple du projet de jardins partagés destiné à créer de l'échange, du partage, de la transmission de savoirs et savoir-faire...

La commune de Merville-Franceville s'engage, à travers des projets analogues, à **encourager et à multiplier** (par exemple lors d'ateliers thématiques organisés par la ville) **toute initiative qui irait dans le sens de la solidarité sociale et de la création de liens sociaux.**



Confirmer la centralité du coeur 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

3.2.2. Equilibrer la répartition des fonctions urbaines

Dans **une logique d'équité et de respect de l'environnement**, la ville se doit de présenter **une distribution équilibrée des fonctions** et de l'offre des commerces et des services, afin d'optimiser les accessibilités.

Ainsi, chacun doit pouvoir jouir librement des qualités de la ville en disposant à plus ou moins grande proximité de son domicile selon sa situation géographique des services et commerces de proximité qui répondent à ses besoins quotidiens.

Par ailleurs, **le brassage des fonctions urbaines** contribue, lui aussi, à animer les lieux et à tisser du lien social.

- **Assurer une plus grande diversité fonctionnelle**

La **mixité programmatique** sera favorisée et encouragée dans les nouvelles opérations et constructions afin que des services, bureaux, commerces accompagnent la réalisation de logements (notamment en rez-de-chaussée).

Parallèlement, **une zone spécifique est créée** pour permettre la **réalisation des équipements publics** dont pourrait avoir besoin la commune compte tenu du développement projeté, mais également de son statut de commune pôle. **La vocation de l'actuelle zone artisanale est également redéfinie** pour permettre l'accueil d'équipements publics à la suite des ateliers municipaux installés sur le secteur. Cette transformation de la vocation de la zone se traduit par la définition de dispositions réglementaires spécifiques.

Rappelons à ce sujet que le schéma de développement du territoire de CABALOR privilégie le développement de nouvelles zones d'activités économiques sur les communes de Ran-

ville et de Bavent.

Enfin, la commune souhaite encourager **l'implantation de services et de commerces le long de la RD514**, sur fond de réaménagement de sa traversée et du traitement de ses abords (cheminements, stationnement).

La mixité des fonctions sera appréhendée non seulement à l'échelle des quartiers, mais également **à l'échelle des constructions elles-mêmes** :

N.B : Afin de garantir l'adaptation des rez-de-chaussées d'immeuble à des fins d'activités, des gabarits doivent être respectés.



De même, 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.

- **Trouver un équilibre entre proximité et accessibilité**

La **mixité des fonctions** au sein même des quartiers sera bien entendu difficile à mettre en œuvre à l'échelle d'une commune de la taille de Merville-Franceville. Aussi, est-ce **l'accessibilité aux commerces et services les plus proches** qui sera privilégiée.

Dans les tissus constitués, les logiques de proximité se traduiront alors par la valorisation des itinéraires doux. Dans cette logique, **les quartiers doivent devenir complémentaires**.

3.2.3. Définir les conditions d'un programme de construction neuve équilibré et favoriser la diversification et l'adaptation de l'offre de logements

Suivant la situation familiale, suivant les intérêts de chacun, les attentes vis-à-vis du logement sont différentes. Pour répondre à la multitude d'attentes, **la commune de Merville-Franceville va poursuivre la diversification de son offre de logements.**

Cette diversification passe tant par celle de la taille et du type de logement que du statut du logement.

• Réunir les conditions favorisant la mise en œuvre d'un programme de constructions ambitieux

Au total ce sont **250 nouveaux logements environ** qui devront être construits à l'horizon 2025. Pour rappel, 2/3 de ce programme sera réalisé par extension du tissu urbain dans les zones AU, le 1/3 restant par densification et/ou renouvellement urbain du tissu.

• Garantir l'atteinte des objectifs de mixité et de diversité définis par le SCOT

Conformément aux orientations du SCOT, les dispositions réglementaires concernant la programmation de logements stipulent que :

- la densité minimale moyenne nette ne devra pas être inférieure à 20 logements par hectare,
- la proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires ne pourra être inférieure à 40% des logements construits,

- pour les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, la taille des parcelles de logements individuels ne pourra dépasser 500 m² en moyenne,
- enfin, pour les opérations d'aménagement à dominante habitat portant sur des terrains de plus de 1 hectare, la proportion minimale de logements locatifs sociaux devra être égale à 20% du taux de résidences principales de la commune à la date de l'opération.

• Compléter l'offre existante par des réponses spécifiques

Pour répondre aux besoins de tous les habitants, le parc de logements de la commune doit s'adapter au vieillissement de la population et à la reconfiguration des familles.

Des réponses particulières peuvent ainsi s'avérer nécessaires :

- étendre **une offre de petits logements à proximité directe du pôle commercial ou de services existant** pour des personnes isolées ou relativement dépendantes,
- renforcer l'offre d'habitat adapté (résidence de services...) aux personnes âgées si besoin est... en lien avec l'offre d'habitat et de services développée par la commune voisine d'Amfreville (Cf. infra).



Programme de densification © TECAM



Programme de densification © TECAM

Comment concilier flux de transit et la desserte locale ?

Comment réduire la césure urbaine que constitue la RD514 ?

Par quels moyens encourager les modes alternatifs à la voiture ?

Quelle place doit prendre l'automobile dans l'espace urbain ?

Comment relier les quartiers entre eux ?

Rappel des enjeux

• Développer des continuités d'usage entre les quartiers

L'extension de la ville, progressive, s'est effectuée par opérations successives et principalement par le biais de lotissements au caractère balnéaire prononcé (entre la RD514 et le front de mer) auxquelles se sont ajoutés des ensembles pavillonnaires plus classiques au sud de la RD514 et plus récemment dans le prolongement du bourg de Merville. Chacune de ces extensions a inventé sa propre logique de desserte.

Ainsi, Merville-Franceville présente un réseau routier, quelque peu déséquilibré sur certains secteurs, reposant sur des voies structurantes, sur lesquelles viennent directement se greffer les voies de desserte des différentes opérations. Par conséquent, les relations entre les quartiers sont aujourd'hui parfois difficiles, complexes et peu lisibles. Cette situation est accentuée par **de grandes coupures au sein même de l'espace urbain** (RD514, zone des marais...). Des continuités d'usages peuvent aujourd'hui émerger d'une démarche de renouvellement du schéma des déplacements, la mobilité jouant un rôle majeur dans cette mise en relation.

• Favoriser les modes alternatifs à l'automobile

Afin de remédier à un mode de vie du «tout» automobile, **le développement des modes de déplacement alternatifs est primordial**. Dans une perspective de développement durable et dans une ville à l'échelle humaine, le rapport à l'espace et au temps peut-être repensé à travers des usages alternatifs à l'automobile, tenant compte des nécessités de confort et de sécurité pour tous les usagers.

• Garantir l'accessibilité des espaces de la ville et ce, pour tous les usagers

La qualité majeure de Merville-Franceville est d'être historiquement une ville active et dynamique, ne serait-ce qu'au travers de sa station balnéaire. Le projet de la commune ne peut faire abstraction des effets induits par cette position de station balnéaire et au-delà, de pôle-relais en termes de services et de déplacements.

La ville est aujourd'hui facilement accessible, traversée par l'axe majeur de la RD514. De fait, Merville-Franceville connaît d'importants flux de transits. Le projet de la commune ne doit pas remettre en cause cette desserte, mais veiller à la mise en cohérence avec le réseau local, afin de **mieux partager l'espace de la voirie**.

3.3.1. Amplifier les conditions propices à l'intermodalité

Si la voiture ne peut être totalement bannie de l'espace urbain, sa place et son utilisation peut être réduite au profit de modes plus économes et respectueux de l'environnement.

- **Réorganiser et amplifier le stationnement à proximité des principaux générateurs de flux**

Dans la continuité des efforts entrepris en matière de stationnement pour le pôle de services publics ou encore le front de mer, **la commune souhaite poursuivre ce travail d'amélioration de l'accessibilité de ses principales polarités**, saisonnières ou non, en couplant dans la mesure du possible cette offre de stationnement renouvelée et des modes de déplacements doux organisés ou non (cheminements doux, prêt de cycle, calèche...).

En outre, et bien que ne souhaitant pas augmenter de façon sensible sa capacité d'accueil touristique (voir plus loin) située aux alentours de 12 000 lits (soit, environ 1 000 lits/km²), **la commune exprime au-delà sa volonté d'améliorer les conditions de fréquentation de ses espaces les plus fragiles**, et notamment de l'estuaire, en refondant l'offre de stationnement actuelle et en réduisant dans le même temps le trafic automobile le long de la voie d'accès à l'estuaire.

- **Gérer le stationnement public et privé de manière collective**

Cette gestion renouvelée du stationnement, visant à réduire les impacts de l'automobile, sera privilégiée sur les pourtours des espaces centraux afin de limiter les effets d'engorgement et de concentration (pollution de l'air, sonore, et visuelle).

Elle s'effectuera, le plus possible de manière collective, et ce, à différentes échelles :

- dans les nouvelles opérations d'aménagements (logements ou/et activités), seront autorisés les modes de stationnements alternatifs à l'offre de places individuelles sous formes de **zones de stationnement mutualisées ou collectives**,
- à l'échelle de la ville, en poursuivant les efforts engagés en matière de **stationnement public**, à proximité des générateurs de flux (équipements, littoral...).

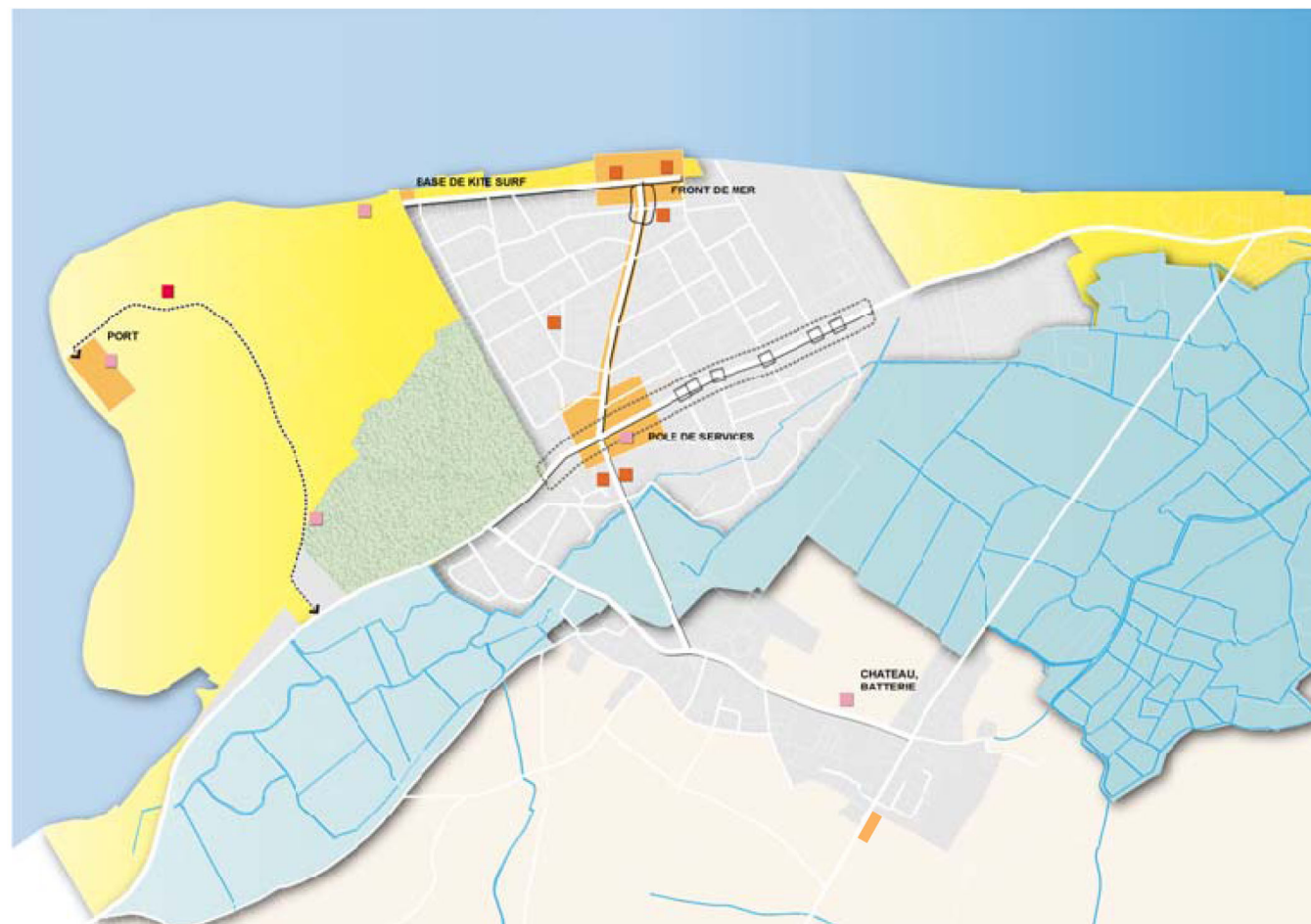
- **Encourager les pratiques alternatives à la voiture individuelle**

Dans cette démarche, le développement des pratiques alternatives à la voiture individuelle sera encouragé tels que le **prêt de cycles** ou encore le **transport en calèche** durant la saison estivale.

Il s'agira également d'**organiser la circulation automobile du centre-ville pour amener les touristes à fréquenter les commerces** et les terrasses de cafés : parkings en retrait avec liaisons piétonnes vers la plage. Au-delà, **la piétonisation estivale du centre ville** (en particulier l'avenue de Paris) et **la réorganisation saisonnière du plan de circulation automobile** pourront être étudiées dans ce sens.

3.3.2. Renforcer le maillage des cheminements doux

La commune de Merville-Franceville dispose d'ores et déjà de cheminements doux structurants, notamment dans sa partie estuarienne. Sur le reste du territoire communal. Ceux-ci sont



- 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 permacole

- Conforter les espaces de stationnement existants

- Créer de nouveaux espaces de stationnement :

- parking kite surf : 50 places
- parking port : 170 places
- parking Carolus : 150 places

- Supprimer les espaces de stationnement obsolètes (- 300 places)

- Mettre en place la piétonnisation estivale

- ←.....→ Alléger la circulation automobile le long de la voie d'accès à l'estuaire

- Atténuer l'effet de césure de la RD514 par un traitement de la traversée, des abords de la voie, des intersections...

- Intersection à traiter



Cheminement du Plan départemental piétons/cycles © TECAM



Cheminement du Plan départemental piétons/cycles © TECAM



Dune aménagée © Jean-Pierre TOLOMIO

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

pour la plupart discontinus et peu lisibles à l'échelle de la ville. Afin d'encourager les pratiques cyclistes et piétonnes, des espaces dédiés seront donc aménagés.

• Mettre en place un véritable plan circulations douces

Une **boucle de liaisons douces** (s'appuyant en grande partie sur la piste départementale piétons/cycles et les liaisons piétonnes programmées par CABALOR), aménagée sur les pourtours de la commune et complétée par un cheminement piéton bordant le flet de Graye, sera à la fois le **support d'itinéraires quotidiens** vers le centre-bourg et ses équipements, mais aussi **de promenades plus exceptionnelles** donnant accès aux grands éléments du paysage (marais, estuaire, cordon dunaire).

Répondant à des priorités de sécurité et de confort, **ce circuit devra prioritairement se faire en site propre.**

La présence de la trame bleue (flet de Graye, marais de la Dives, zones humides) et la proximité de la nature avec la ville forment **des espaces privilégiés** pour accueillir ces cheminements.

La réalisation de ce circuit nécessitant le bouclage de liaisons préexistantes et l'aménagement de nouvelles voies, des liens seront en outre créés dans la ville pour relier l'espace urbain transversalement à ce circuit.

• Permettre un partage de la voirie entre tous les usages

Afin de promouvoir les modes de déplacements à pied ou en vélo, les aménagements peuvent permettre d'**associer automobilistes, piétons et cyclistes sur les mêmes voies** en garantissant la sécurité et le confort de tous.

Suivant le gabarit des voies, il pourra s'agir de simples mesures de modération du trafic automobile, d'aménagements de pistes cyclables sur la chaussée ou sur les trottoirs, d'aménagements des carrefours sécurisant la traversée des cycles...

Chaque situation sera ainsi étudiée selon ses capacités d'évolution et ses contraintes.

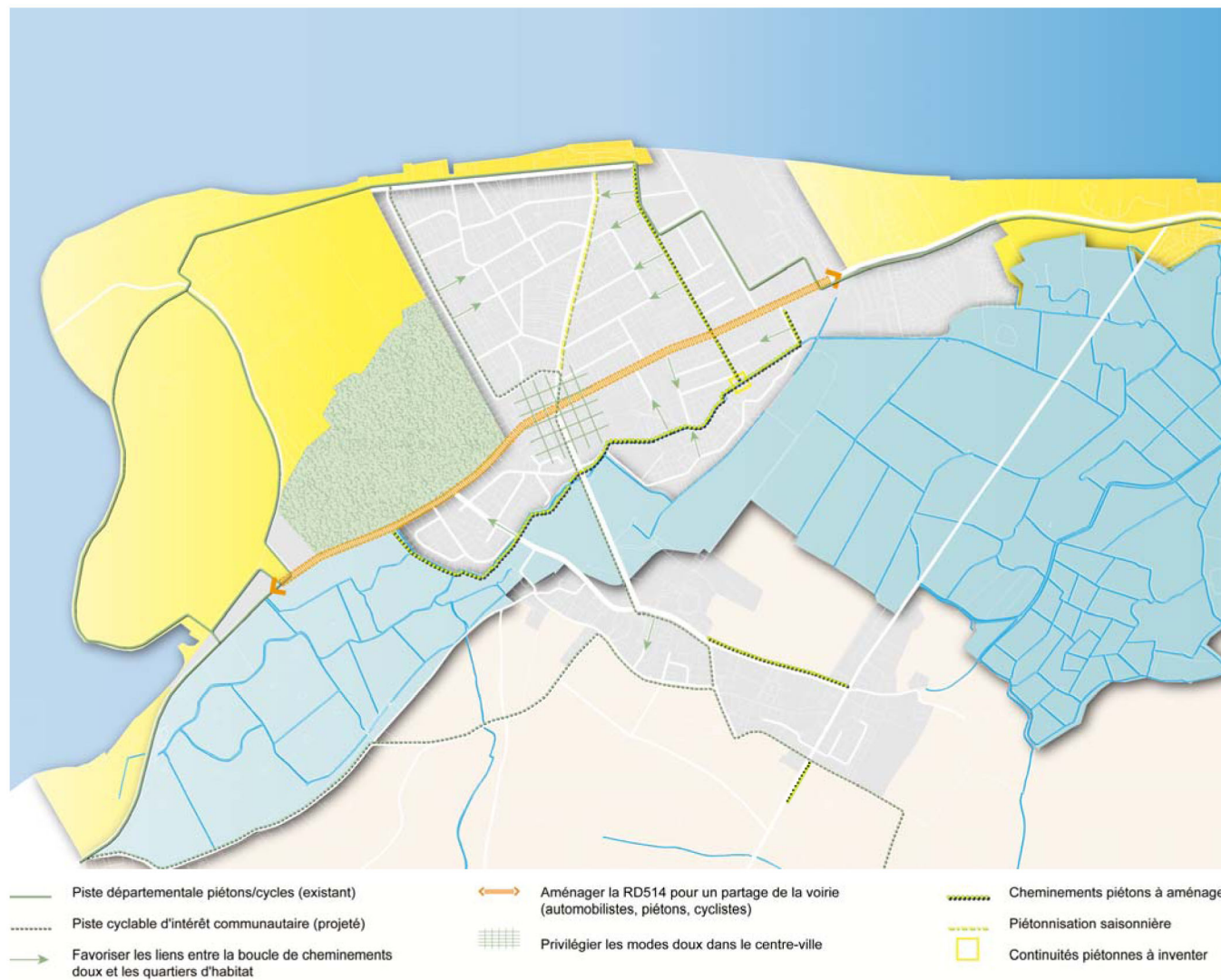
La **RD514 a ainsi vocation à évoluer à terme en «avenue urbaine»**. Bien qu'elle reçoive des flux de transit importants, la commune affirme, à travers son projet, sa volonté de l'intégrer pleinement aux usages des piétons et des cyclistes.

Pour ce faire, **des aménagements adaptés et sécurisés**, favoriseront sa traversée et atténueront **les effets de césure urbaine** constatés aujourd'hui.

• Favoriser la création de lieux de stationnement pour les cycles

L'incitation aux déplacements des deux roues passe également par la possibilité offerte aux usagers de bénéficier de **lieux de stationnement** et ce, à proximité des commerces et équipements, mais également dans les programmes immobiliers.

Concernant ce dernier point, des dispositions réglementaires spécifiques sont donc prises dans ce sens.



3.3.3. Favoriser les flux entre les quartiers

L'analyse du système des déplacements et sa mise en relation avec l'organisation urbaine a fait apparaître **un déficit de lisibilité et de continuités sur certains itinéraires**, notamment entre les quartiers.

L'amélioration des dessertes de quartiers, reposera sur deux actions majeures :

- **Aménager qualitativement la voirie afin de la hiérarchiser et de la rendre plus lisible**

Afin d'affirmer leur rôle structurant à l'échelle des quartiers qu'ils traversent, **certaines axes majeurs nécessitent d'être réaménagés ou confortés** (dans le prolongement de ce qui a déjà été entrepris pour l'avenue de Paris, le boulevard Wattier ou encore la traversée de Descanneville) afin de revêtir pleinement leur fonction de desserte inter-quartiers et d'espace public :

- le boulevard Kennedy,
- l'avenue de la Mer.

Ces deux axes constituent, avec le Boulevard Wattier, l'avenue de Paris et l'avenue du Havre, **l'ossature principale de Franceville-Plage**. Il conviendra néanmoins, pour plus de lisibilité, d'imaginer un traitement spécifique (emprise, abords, espaces publics...) pour les distinguer des voies d'accès résidentielles

- l'avenue Alexandre de Lavergne, au caractère routier assez prononcé et dont le statut et le traitement devront évoluer avec la réalisation du nouveau quartier d'habitat,
- l'avenue de La Hogue du Moulin, aujourd'hui peu qualifiée et qui pour les mêmes raisons, devrait voir son trafic as-

sez fortement augmenter dans les années qui viennent.

Rappelons que fort logiquement (fonction d'espace public), ces axes sont, à l'exception de l'avenue du Havre, tous concernés par le plan des pistes cyclables de CABALOR.

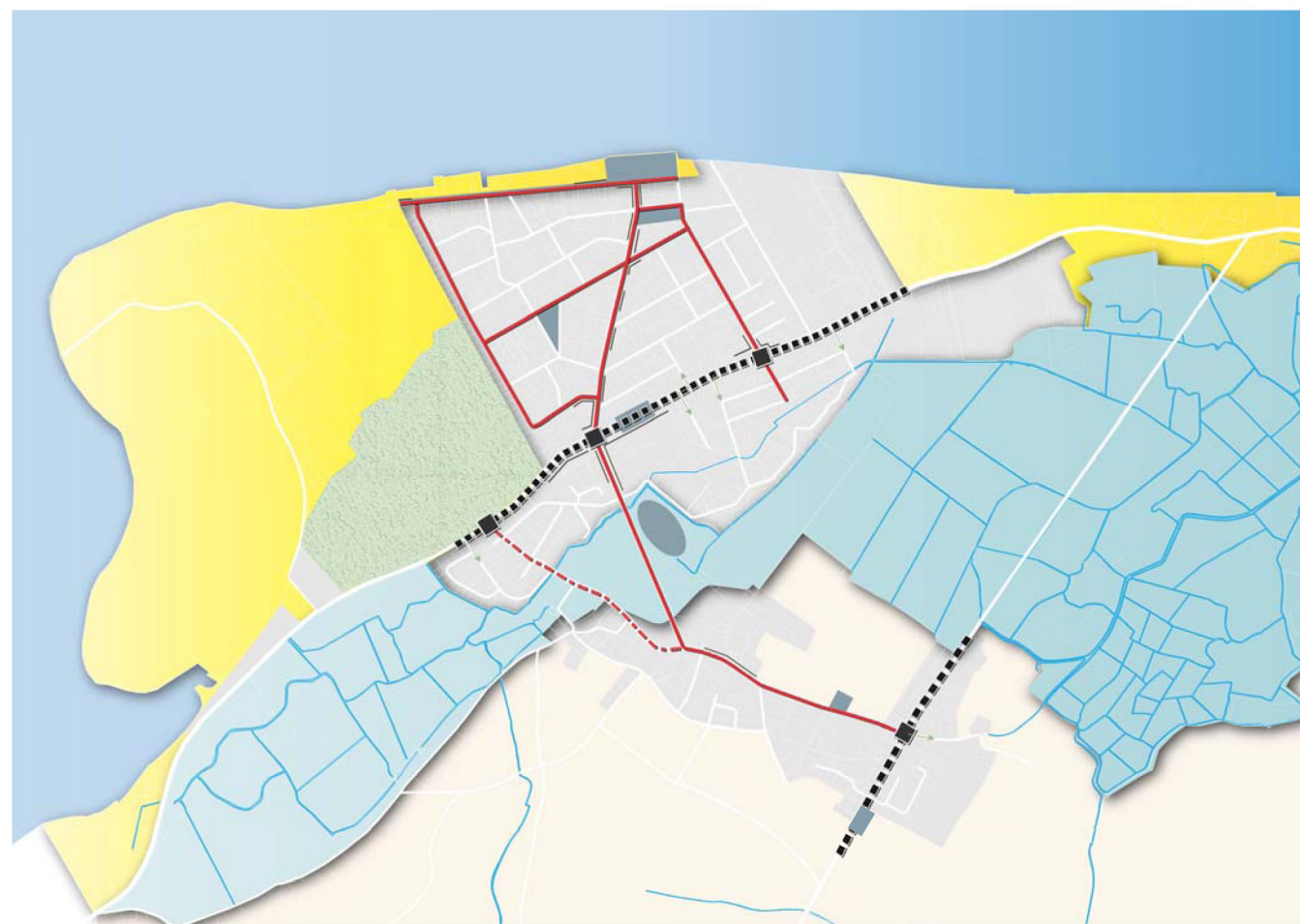
En accompagnement du réaménagement de certaines voies publiques, **le traitement de certains carrefours principaux veillera à améliorer la lisibilité du maillage**.

Il s'agit :

- du carrefour entre les avenues de Lavergne/Paris et la route de Cabourg, dont le traitement pourrait être repensé en lien avec la recomposition éventuelle du pôle d'équipements regroupant aujourd'hui la salle polyvalente et l'office de Tourisme... ou encore le traitement de la façade Nord du pôle sportif,
- du carrefour entre l'avenue de la Hogue du Moulin et la route de Cabourg au vu de la forte augmentation de trafic que cette avenue pourrait enregistrer dans les années qui viennent,
- du carrefour entre la RD223 et l'avenue de Lavergne. L'élargissement vraisemblable de cette avenue sur une partie de son tracé pour accompagner la réalisation du nouveau quartier, ainsi que l'augmentation prévisible des flux automobiles, impliquent de repenser le fonctionnement et le traitement de ce secteur dans une logique d'ensemble.

- **Atténuer les grandes coupures**

Dans cette logique, **l'intégration urbaine des deux grands « axes »**, qui constituent aujourd'hui des coupures importantes, semble également primordiale :

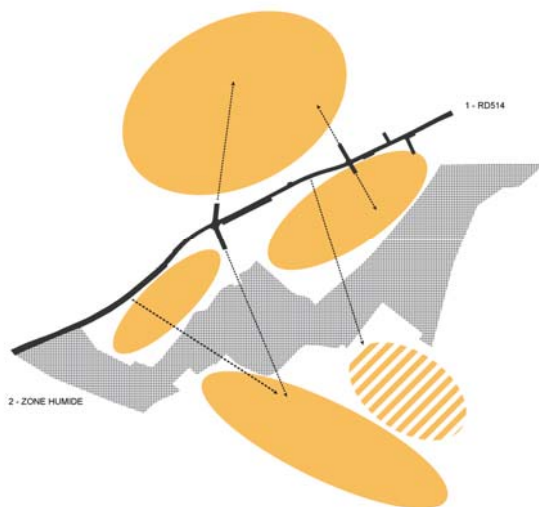


- Réaménagement en cours ou projeté des deux liaisons de transit : partage de la voirie
- Aménagement qualitatif des grands carrefours pour plus de lisibilité
- Sécuriser les accès depuis les liaisons de transit

- Créer un maillage secondaire, circuit alternatif vis-à-vis des axes de transit et lien entre les quartiers : axe privilégié de distribution des équipements, services et espaces publics principaux
- - - Axe secondaire à adapter par rapport à l'augmentation prévisible du trafic routier
- Desserte résidentielle

- Espace public existant ou projeté
- Une façade urbaine (composée de services publics et privés) à amplifier afin de conforter le maillage secondaire

De nécessaires déclioisonnements...



DECLIOISONNEMENTS / SCHEMA DE PRINCIPE

- LA VILLE HABITEE
- LA VILLE HABITEE
- LES VERROUS
- 1 - RD514
- 2 - zone humide
- DES ENJEUX DE PERMEABILITES VISUELLES ET FONCTIONNELLES

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- en aménageant la RD514 en véritable boulevard urbain, support d'usage (cheminements sur les abords, traversées sécurisées...),
- en limitant l'effet de césure que constitue la zone humide (cheminements traversants, aménagements légers...).

L'intégration de ces deux grandes infrastructures (« verte » pour l'une, « minérale » pour l'autre) va de pair avec **une réflexion globale sur le renouvellement de l'espace public et des franges bâties** (renouvellement en termes de densité et d'intensité urbaines, mais également en termes de fonctions et d'activités urbaines) qui accompagnent la RD514 et la vocation des espaces des marais bordant l'espace urbain .

3.3.4. Favoriser le développement des communications numériques

Le **développement des communications numériques** contribue à **l'attractivité du territoire**. La commune souhaite poursuivre cet objectif d'accès du plus grand nombre au numérique avec **une desserte en haut débit et l'usage de la fibre optique jusqu'aux habitations** (habitat ancien et nouvelles opérations d'habitat et d'activités), notamment en s'appuyant sur des infrastructures neutres et mutualisées comme le Réseau d'Initiative Public (R.I.P.) départemental et notamment sa boucle secondaire.

Quels éléments du patrimoine préserver et protéger ? Comment accompagner les évolutions de ce patrimoine ?

Comment mieux affirmer l'identité la commune ?

Comment maintenir et renforcer la qualité urbaine et architecturale des quartiers balnéaires historiques, tout en encourageant une architecture contemporaine de qualité ?

Quelles formes urbaines pour répondre aux enjeux d'une intensification de l'espace urbain, notamment pour les futures opérations, qui soit tout à la fois respectueuse du cadre de vie actuel et soucieuse des attentes futures des habitants ?

Rappel des enjeux

Le **patrimoine architectural, végétal et urbain de la commune** constitue un des éléments de la qualité de vie du territoire, mais aussi **un puissant facteur d'attractivité**, notamment touristique. La protection et la mise en valeur des bâtiments historiques et des ensembles bâtis remarquables constituent ainsi une orientation importante du PLU. Celle-ci vise tout particulièrement **le patrimoine ancien et « historique » de la commune** mêlant architecture du pays d'Auge et architecture balnéaire, ou encore certains ensembles urbains ou bâtiments faisant partie du **patrimoine local**. Il est nécessaire de protéger et de mettre en valeur, tant les bâtiments que ces ensembles urbains anciens. **Au-delà des dispositions réglementaires définies, cela nécessite de faire preuve de vigilance** lors des opérations d'aménagement ou de réhabilitation les concernant.

Cette **volonté de préservation** ne doit toutefois pas s'opposer à **l'évolution de l'usage de ces bâtiments et espaces**. Il doit notamment être possible d'insérer des bâtiments de facture contemporaine, dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu ancien qui les accueille. Il est ainsi indispensable que soit prise en compte, dès l'amont des projets, **l'exigence de qualité urbaine des espaces publics majeurs** (parcs, esplanades, places, allées...), **du bâti en général et de l'architecture en particulier**.

Cette **exigence de qualité urbaine et patrimoniale** est en effet **indissociable de l'affirmation de l'identité future de la commune** et des ambitions fortes affichées par celle-ci en matière d'attractivité et de rayonnement. Au-delà, la commune s'étend sur **un site géographique remarquable** possédant **une grande diversité de paysages (marais, estuaire, cordon dunaire)**, qui impose que le développement urbain puisse se construire sur **la diversité de ces paysages-territoires**. Dans ce sens, la prise en compte du développement durable doit constituer une opportunité pour revenir à **des formes d'urbanisation plus respectueuses de cette diversité**, tout en répondant à d'autres aspirations des habitants.

Enfin, la commune doit également composer avec **les limites naturelles à son urbanisation**. Ses possibilités d'extension se font de plus en plus rares, et dans une perspective d'économie de l'espace et des ressources, la question du développement urbain va devenir de plus en plus prégnante. La ville ne peut plus s'étendre que difficilement, et encore moins sous la forme d'un habitat pavillonnaire consommateur d'espace. Une situation qui oblige à **refaire la ville sur la ville**, par réinvestissement d'**espaces délaissés** et par **intensification de l'existant**.



Longère © TECAM



Le pigeonnier © MERVILLE-FRANCEVILLE



La tour du château © MERVILLE-FRANCEVILLE

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3.4.1. Préserver la qualité des ensembles bâtis porteurs d'identité tout en organisant une évolution maîtrisée des secteurs moins sensibles

Une attention particulière est portée, dans le PLU, à la **préservation et à l'évolution de certains ensembles de constructions** (quartiers balnéaires, bourg ancien de Merville...) qui façonnent l'identité de la commune.

Le projet de développement s'attache non seulement à **préserver ce patrimoine important**, mais également à le **valoriser**, à le **conquérir**, si nécessaire, et à définir les conditions optimales de production contemporaine d'un patrimoine de qualité pour les générations futures.

La commune exprime ici sa volonté de **préserver les éléments bâtis remarquables** (château, villas, bâti ancien rural...), sans dissocier l'élément architectural du contexte urbain dans lequel il s'inscrit et en particulier de la morphologie des espaces publics qui l'encadrent.

Cette double préoccupation se traduit, outre la définition de dispositions réglementaires spécifiques encadrant l'évolution de ce bâti sur le plan architectural (L. 123.1.5-7), par la **prise en compte de la qualité de traitement des espaces non bâtis**, mais également de la morphologie et de la densité des ensembles concernés :

- préservation de l'**ambiance végétale des quartiers balnéaires** (abords de voies, espaces de pleine terre...), sans s'opposer néanmoins aux besoins d'adaptation des bâtiments existants,
- valorisation et/ou création d'espaces publics mettant en valeur certains éléments du patrimoine bâti (château...),

- évolution modérée de la constructibilité des secteurs les plus sensibles sur le plan patrimonial et libération des possibilités sur les secteurs à plus fort potentiel d'évolution (le long des axes et/ou des espaces publics structurants),

- Etc.

Cette approche renouvelée s'intégrera dans une **logique de densification maîtrisée et de qualité**, nouvelle opportunité de «faire la ville sur la ville».

3.4.2. Garantir la diversité et favoriser la qualité urbaine et architecturale

• Favoriser la liberté et la qualité architecturale

Développer la richesse des paysages urbains nécessite de **lutter contre l'uniformité architecturale**. Il apparaît donc nécessaire d'encourager une **architecture créative** et de favoriser une qualité esthétique propre aux formes contemporaines.

Pour ce faire, et exception faite des secteurs ou éléments du patrimoine bâti inventoriés, **des règles et des dispositions réglementaires plus souples** sont définies concernant l'**aspect extérieur des constructions**.

• Garantir la qualité urbaine

La recherche de qualité des paysages urbains passe également par l'exigence portée à l'**aménagement des espaces publics** (rues, places, squares, promenades, jardins, parcs...). Les espaces publics, éléments essentiels du cadre de vie urbain, jouent **un rôle majeur dans l'attractivité de l'agglomération**, mais aussi dans la cohésion sociale et le bien-être individuel.

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

La commune... ses monuments

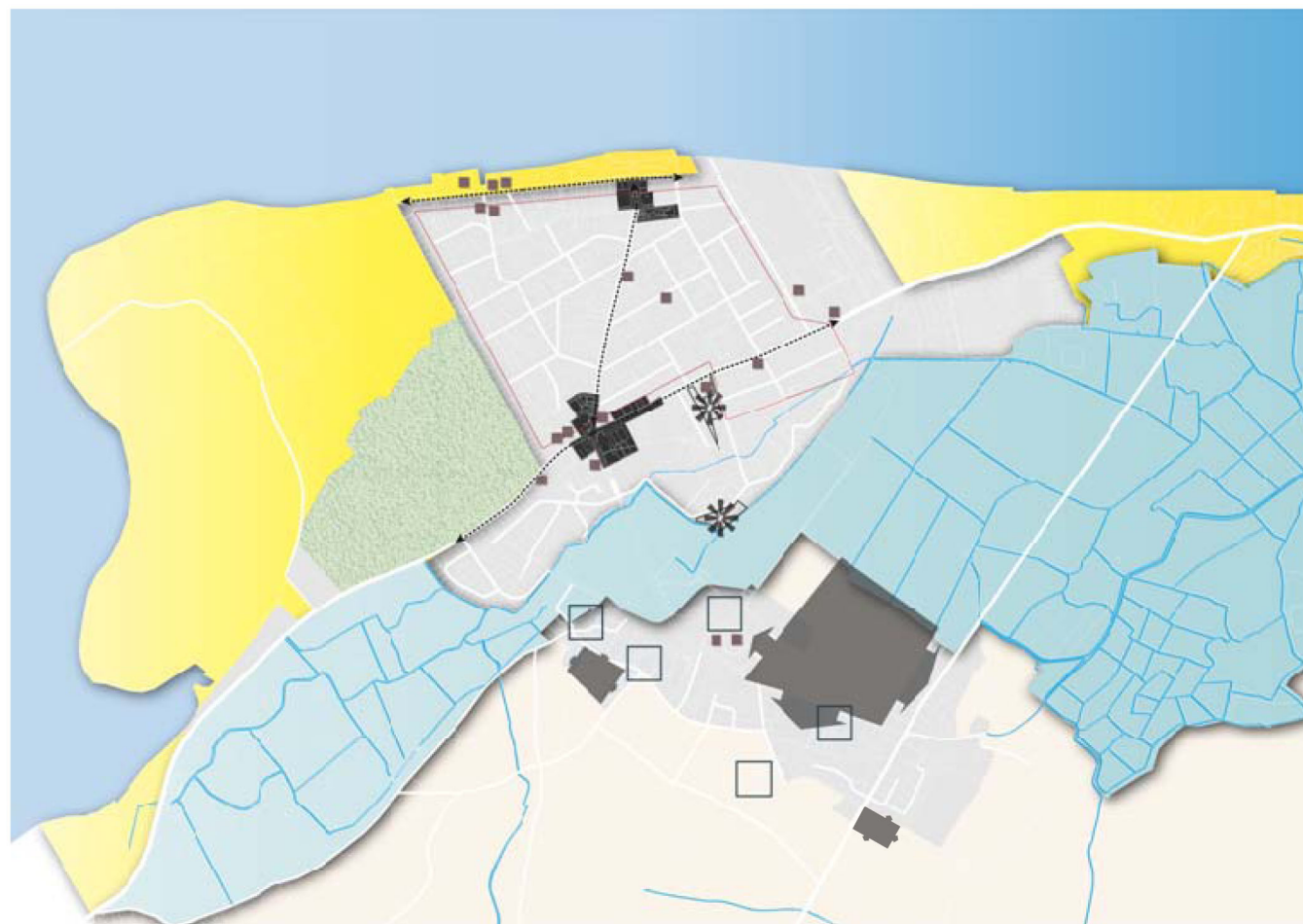


La commune... ses bâtiments d'exception, ses villas de caractère



L'amélioration de ces lieux doit porter tant sur l'aspect, la beauté et la qualité, que sur le confort et la fonctionnalité.

A ce titre, **une attention particulière sera apportée aux modes doux de circulation et au partage des usages** (voir plus haut), ainsi qu'à **la conservation des espaces publics et privés** dont l'usage social, l'intérêt patrimonial, paysager ou écologique, participent à l'équilibre des quartiers et à la qualité de vie des habitants.



■ 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

⬛ Veiller à la bonne intégration architecturale, paysagère et urbaine des futures opérations

□ Ensemble bâti à préserver

■ Elément du patrimoine bâti à protéger (bâti ancien, villas...)

Quels moyens mettre en œuvre pour promouvoir un modèle de développement économique fondé autour d'un tourisme durable ?

Sur quels leviers s'appuyer pour diversifier l'offre d'hébergement touristique ?

Comment renforcer l'accueil de groupes afin de conforter les activités nautiques ou de pleine nature ?

Comment développer les coopérations avec les autres sites touristiques extérieurs et conforter ainsi la commune dans son rôle d'interface entre le littoral et l'arrière pays

Rappel des enjeux

Le **soutien du dynamisme économique** de la commune représente **un enjeu fort d'intérêt intercommunal**. La commune veillera ainsi à **conforter l'ensemble de son appareil productif local** en développant des **réponses différenciées** selon les secteurs d'activité concernés :

- **le commerce**, par le maintien et le renforcement de l'appareil existant et l'encouragement à l'implantation éventuelle de nouveaux établissements dans un objectif d'équilibre spatial et d'animation local,
- **les services**, en rendant possible leur développement à l'intérieur de la zone urbaine à vocation principale d'habitat, ainsi que dans les bourgs,
- **l'agriculture**, en préservant le domaine agricole et en garantissant la continuité des espaces concernés,
- **le tourisme** enfin, en permettant le développement des pôles touristiques existants (récréatifs, mémoriels...) et en renforçant l'offre d'hébergement en diversité plus qu'en quantité.

Concernant ce dernier secteur d'activités tout particulièrement, est réaffirmé ici **le rôle d'interface de la commune** entre l'offre touristique (hébergement, activités) spécifique au littoral et celle développée par l'arrière-pays et en particulier par les autres communes de CABA-LOR.

Répondant également aux **enjeux de rayonnement et d'ouverture** développés plus haut, cette position d'interface sera facilitée par l'existence d'un **office de tourisme** (aujourd'hui d'intérêt communautaire) et la **mise en réseau des acteurs** que cet outil permet.

3.5.1. Renforcer et réorganiser l'attractivité du centre ville

- **Amplifier l'offre de commerces et organiser les espaces offrant aujourd'hui de bonnes garanties en termes de commercialité**

L'équipement commercial de la commune **mériterait aujourd'hui d'être renforcé** de manière à conforter son statut de pôle. Aussi, la commune souhaite-t-elle réunir les conditions à même de garantir ce développement indépendamment des questions de saisonnalité de l'activité.

Deux régimes d'intervention (l'un fonctionnel, l'autre réglementaire) structurent les orientations du PLU en matière de développement commercial :

- l'amélioration **des conditions d'accessibilité, de circulation** et de **stationnement** dans l'espace-ville commercial, de façon à inciter notamment les touristes à fréquenter les commerces et les terrasses l'été (cf. infra), ou encore à mieux capter et tirer profit des flux de transit importants tout au long de l'année (RD514),

Comme indiqué plus haut, et outre les aménagements visant à renforcer le circuit des cheminements doux, deux types d'actions sont aujourd'hui envisagés : une piétonisation estivale de la partie nord du centre ville, voire la mise en place d'un plan de circulation spécifique en saison ; le renforcement de l'offre de stationnement en retrait avec liaisons piétonnes vers la plage et les commerces.

- la pérennisation et le renforcement de l'offre de **commerces en rez-de-chaussée** le long ou aux abords des deux axes centraux de la commune (avenue de Paris, route de Cabourg) et **l'interdiction des transformations d'usage** (commerce → logement), voire l'obligation de création

de m² commerciaux à l'occasion des nouveaux programmes.

- **Redonner une nouvelle vocation à l'espace artisanal existant**

Dans son schéma de développement, CABALOR, compétent en matière de développement économique, réaffirme que **sa politique d'accueil des entreprises s'articulera principalement autour de deux zones** : la zone d'activités de Ranville et celle de Bavent (en projet).

De ce fait, se pose aujourd'hui la question du devenir de l'espace artisanal existant sur la commune qui, outre **une certaine déqualification sur le plan urbain**, occasionne plusieurs dysfonctionnements ou désagréments : circulation, obstruction des vues sur les marais...

Le PLU acte donc **la transformation d'usage progressive des espaces concernés** (en lien avec la politique menée au plan communautaire) et définit **les dispositions réglementaires pour atteindre cet objectif** (nouvelles constructions interdites, extensions limitées).

Une zone qui à terme pourrait être **réservée à l'accueil des équipements publics** nécessaires au développement de la commune ou encore à la réalisation d'un programme d'habitat.

3.5.2. Diversifier l'offre touristique et pérenniser l'offre actuelle

En matière de profil touristique, le diagnostic a mis en évidence que **la commune se caractérisait avant tout par une capacité d'accueil forte, une offre de plein air importante et un parc où les résidences secondaires dominaient**. Des caractéristiques qui ont permis à la commune un

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

peu à part parmi les autres communes de la côte Fleurie.

Aussi, outre la **pérennisation de l'offre d'hébergement actuelle**, la commune souhaite-t-elle parallèlement encourager aujourd'hui une certaine **diversification de l'offre en matière d'hébergement** touristique. Une ambition qui bien entendu va de pair avec le confortement des équipements touristiques (de type récréatif) existants, et avec l'accueil éventuel de nouveaux équipements.

• Permettre l'implantation d'un équipement hôtelier sur la commune

En réponse au **déficit d'équipements hôteliers sur le littoral**, le SCOT indique que les documents d'urbanisme des communes côtières devront **définir les espaces destinés à accueillir des projets** de développement touristiques et de loisirs, et notamment les équipements hôteliers.

Outre que cette volonté du SCOT s'inscrit totalement en cohérence avec **les objectifs de diversification poursuivis par la commune**, le projet prend en compte sur le plan réglementaire cette prescription du SCOT en définissant **une zone spécifique**, ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation précisant les intentions de la collectivité en la matière.

• Renforcer l'offre d'hébergement à destination des groupes

Parallèlement au développement d'un programme hôtelier, la commune souhaite **encourager les initiatives en matière d'hébergement de groupe** et ce, tout au long de l'année et non plus essentiellement en période estivale.

Le renforcement de cette offre en particulier permettra ainsi d'**amplifier la fréquentation touristique de certains équipements** (pôle nautique, « batterie »...), de s'ouvrir à d'autres publics (classes de mer, séminaires d'entreprise...),

tout en répondant à l'objectif de diversification décrit plus haut.

Qu'il s'agisse de gîtes d'étape, de chambres d'hôte, de centres d'hébergement, de résidences de tourisme... le PLU veille à rendre possible la réalisation de ce type de projet en prenant **les dispositions réglementaires appropriées** (identification du patrimoine bâti agricole pouvant faire l'objet d'une transformation d'usage, création d'une zone à vocation touristique...).

• Conforter les équipements récréatifs existants

Qu'il s'agisse des **équipements sportifs** ou assimilés (pôle nautique, base kite-surf, mini-golf, haras), des **sites mémoriels** (Batterie, La Redoute de Vauban...), etc., la commune affirme sa volonté de **garantir le maintien de l'offre actuelle dans la durée**, mais également de la renforcer par confortement et développement de l'existant et/ou au travers de **la réalisation de nouveaux équipements** (parc accrobranches...) en fonction des opportunités qui pourraient se présenter.

Pour ce faire, l'ensemble des sites et des équipements actuels fait l'objet de **dispositions réglementaires spécifiques** définies en fonction de la nature de l'activité et du site et de leurs possibilités d'évolution respective.

Pour sa part, et conformément à ce qui est indiqué plus haut, la commune s'engage quant à elle à **poursuivre le travail déjà engagé en matière de circulation et d'accès** (circulation routière, cheminement, stationnement...) aux abords des sites concernés et à **garantir ainsi de bonnes conditions d'accueil**.

3.5.3. Garantir la bonne lisibilité de l'espace agricole et accompagner les mutations de l'appareil productif

Outre la limitation des extensions de l'urbanisation nécessaire à la **modération des impacts sur les espaces agricoles**, la volonté communale aujourd'hui est d'affirmer de manière claire la **non constructibilité de ces espaces** en maîtrisant les changements de destination (cf. infra).

Il s'agit ici de poursuivre et d'amplifier les efforts de clarification importants qui ont été réalisés avec la mise en place du Plan d'Occupation des Sols de la commune.

Le zonage agricole définit ainsi des espaces d'exploitation. Une lisibilité aujourd'hui nécessaire pour situer ces espaces dans le marché des terres agricoles sur le long terme, hors de la pression du marché du foncier.

- **Soutenir l'agriculture par la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées**

Outre l'objectif de lisibilité exposé ci-dessus, ce soutien passe notamment par la **restitution d'espaces en zone A** (urbanisables précédemment), dont l'importance dépasse les objectifs de développement définis dans le présent document.

Cette **politique de limitation des prélèvements** de terres agricoles constitue **un outil important de préservation de l'agriculture**.

Par ailleurs, une **politique de changement de destination des bâtiments agricoles**, exclusivement applicable aux bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, est mise en œuvre : elle concerne la **diversification agricole** (gîtes ruraux, vente directe et espaces facilitant les circuits courts...), les équipements touristiques sans impact agricole et, exceptionnellement, l'habitat.

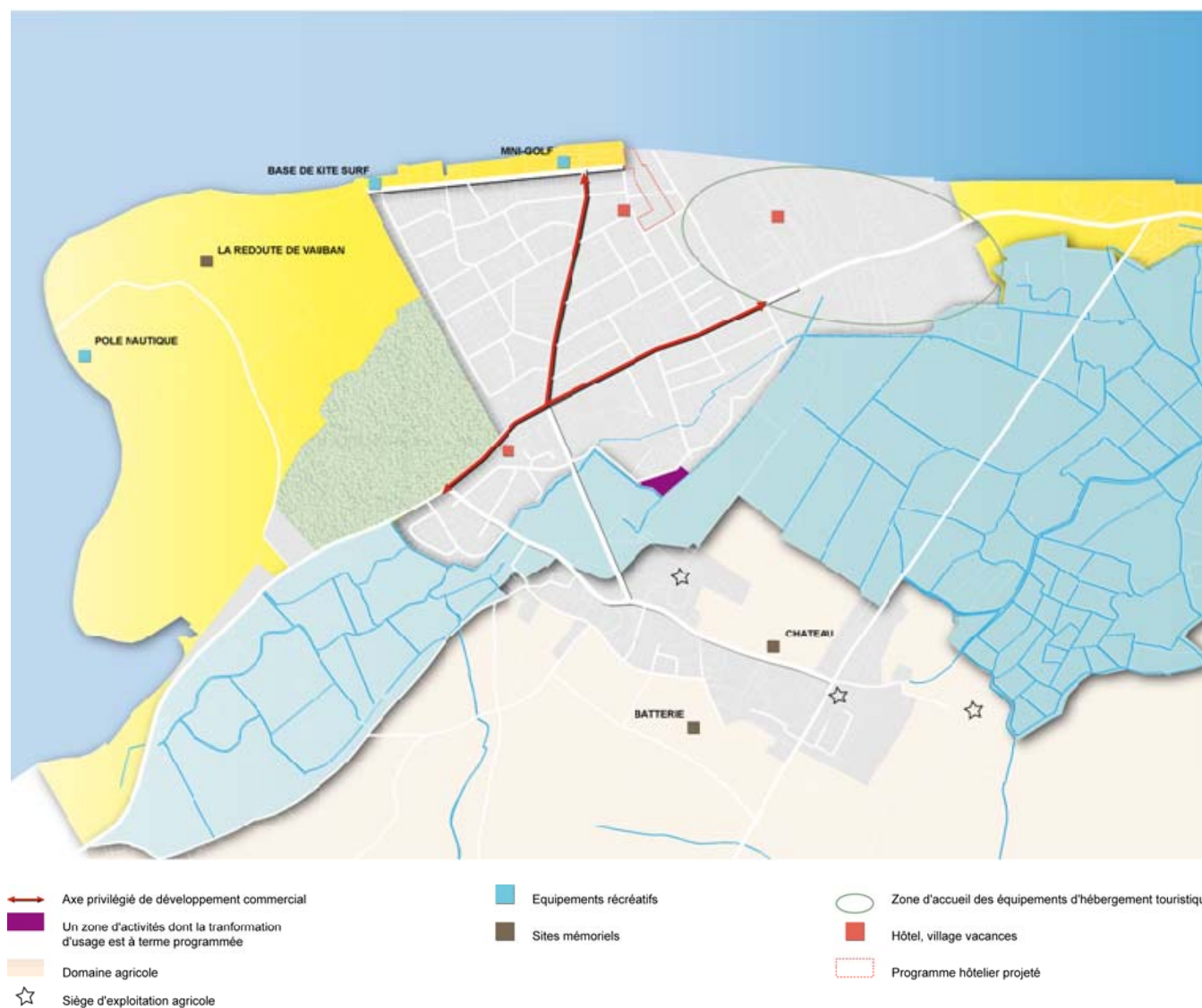
Enfin, le règlement du PLU prend les dispositions nécessaires afin de **donner corps au principe d'éloignement** entre les exploitants et les tiers en garantissant le **respect d'une distance minimale de 100 m par rapport aux bâtiments liés aux exploitations**. Une disposition qui permettra ainsi de ne pas créer de gêne supplémentaire en cas de création de nouveaux logements.

- **Faire de la zone agricole une zone économique à part entière**

La zone agricole devient une **zone économique à part entière**, réservée à l'exercice de la profession, y intégrant les activités de diversification (gîtes ruraux, tables d'hôte, locaux destinés à la vente de produits sur place...).

Une partie importante du territoire est ainsi et encore destinée à l'agriculture, même si une grande part est en zone naturelle, du fait de la prise en compte des **espaces naturels remarquables** et des **espaces de transition**. Les secteurs permettant aux exploitants de créer de nouveaux bâtiments sont bien entendu couverts par la zone agricole (A), mais ces constructions pourront également être autorisées sous conditions en zone naturelle ordinaire (N).

Il s'agit donc ni plus ni moins avec le PLU d'**affirmer les contours d'une zone et d'un appareil productif pérenne**.



Quelle politique de valorisation, de préservation et de gestion des espaces naturels ?

Comment intégrer la préservation des ressources naturelles et les équilibres écologiques dans le développement du territoire ?

Comment protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et les nuisances diverses ?

Rappel des enjeux

Dans une logique de développement durable, la commune entend promouvoir un mode d'**utilisation raisonnée des ressources** de son environnement et **garantir ainsi leur préservation et leur régénération**.

Le projet de développement de la commune intègre donc cette nécessité de **gérer les espaces naturels existants pour les préserver sur le long terme**, bien au-delà de l'échéance du PLU. Le devenir et la gestion des **espaces boisés**, des **espaces cultivés**, des **milieux naturels sensibles** (zones humides...) ... font partie intégrante de la réflexion sur le développement durable du territoire.

Merville-Franceville entend ainsi intégrer la nécessaire préservation de son environnement et de ses milieux naturels les plus sensibles. Cela implique notamment de maintenir **une qualité de l'eau et des systèmes d'assainissement performants**.

La commune ayant déjà réalisé des investissements importants dans ce domaine et s'étant dotée d'un **zonage d'assainissement** en 2006, le PLU veille donc à **développer l'urbanisation en priorité dans les zones où les réseaux existants permettent l'accueil de nouveaux habitants** et où le tri et le recyclage de déchets produits par cette nouvelle population peut être assuré. Il convient également de préciser que le projet d'aménagement de la commune et les objectifs de développement qui le sous-tendent tiennent compte de la capacité de traitement de la station (15 000 E/H) qui par-là même correspond aujourd'hui à la **capacité d'accueil actuelle de la commune estimée à 15 000 personnes** (regroupant population permanente, population estivale et visiteurs à la journée). En outre, la **charge polluante maximale** observée aujourd'hui oscille **entre 10 000 et 11 000 E/H**.

Au-delà, la forte présence de l'élément naturel sur le territoire se traduit par l'**existence de risques naturels** (inondation et submersion marine notamment) qu'il convient de prendre en compte. La réalité de leurs conséquences n'est plus à démontrer, tant sur la sécurité des personnes et des biens que sur la préservation de l'environnement et du patrimoine.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, outre la prise en compte des dispositions la loi Littorale, constitue donc aujourd'hui l'occasion de construire un projet dont la principale ambition est de **créer les conditions d'un développement dynamique, équilibré et solidaire** capable de **renforcer les atouts du territoire** dans le respect des **objectifs d'un développement durable**.

3.6.1. Organiser le projet autour d'une trame verte et bleue clairement identifiée

La commune se caractérise par **un environnement naturel** qui valorise directement sa qualité de vie quotidienne. Ce **capital d'espaces naturels** qui constitue **un atout à valoriser**, participera à la diversité des lieux d'accueil, des paysages urbains et des modes d'habiter. Un capital qui offre toutes sortes de possibilités aux populations et investisseurs économiques de renouveler leur cadre de vie.

Au-delà, la qualité des **paysages**, des **espaces verts** et des **espaces non bâtis** en général, constituera un élément indispensable en vue d'une **intensification urbaine acceptée par tous**.

La déclinaison schématique de **la trame verte et bleue** qui suit a été élaborée par **superposition de différents types d'espaces** (tout en tenant compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et bien entendu du SCOT qui identifie aujourd'hui une trame verte et bleue à l'échelle de l'espace métropolitain) :

- les **espaces** naturels « extraordinaires » qui correspondent à des territoires protégés ou inventoriés pour leur richesse écologique (Natura 2000, ZNIEFF, zone humide, espace boisé d'envergure significative...),
- les **espaces** naturels « ordinaires » de type agro-naturel (bocage...),
- les **coupures** ou obstacles (voies de communication, espaces urbanisés...).

Cette déclinaison brosse les contours de **la future ossature verte et bleue du territoire** qui repose notamment sur les grands ensembles de continuités naturelles suivantes :

- l'**espace estuarien** de la vallée de l'Orne,
- le **réseau des cours d'eau et des zones humides** (ru, marais...) irriguant le territoire,

- les **Marais de la Dives**,
- les **espaces boisés remarquables**,
- les **abords ou l'intérieur de certains espaces urbanisés**, pouvant servir de point d'ancrage aux espaces naturels dans l'espace urbain.

Cette ossature verte et bleue constitue **un élément fédérateur à l'échelle de la commune** (depuis les espaces publics urbains à dominante végétale... actuels ou à venir situés en cœur d'agglomération, jusqu'à l'échelle du grand paysage), **une trame enfin qui pourra servir de point d'ancrage à la valorisation de l'espace public** et à l'aménagement d'itinéraires de déplacements doux en site propre.

- **S'appuyer sur l'ossature verte et bleue identifiée pour redonner une certaine unité à l'espace urbain**

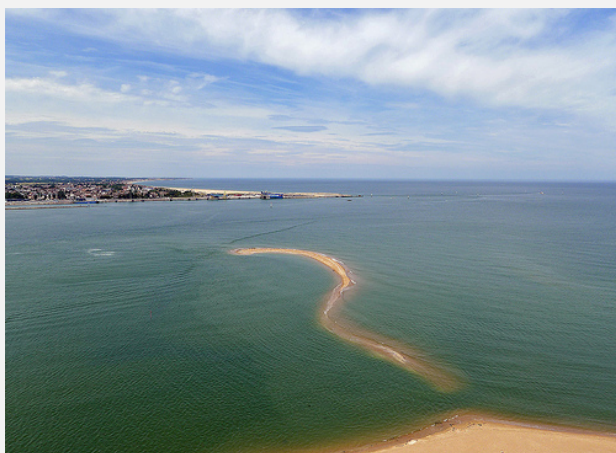
Avec le PLU, l'**ossature verte et bleue** du territoire devient **un facteur de cohérence urbaine** à part entière, permettant tout à la fois de définir **les limites d'urbanisation**, d'implanter au mieux **les équipements publics**, d'établir un programme cohérent d'**itinéraires pour piétons et cyclistes** à partir des parcours ou boucles existantes et bien entendu, de **délimiter au mieux les contours des opérations futures**.

Au-delà de la **nécessaire continuité de ces espaces entre eux**, c'est bien le **raffermissement des liens** entre les quartiers de la commune et ces derniers qui doit être recherché.

La commune doit désormais se présenter comme **un ensemble composé d'un cœur urbain polycentrique (centre institutionnel, centre balnéaire) au patrimoine et aux fonctions urbaines reconnues et d'un espace rétro-littoral d'une extraordinaire richesse et diversité**, en relation directe avec des paysages variés.



Estuaire de l'Orne © Relais des 3 pommes



Estuaire de l'Orne © Starflickr



Les marais de la Dives © photo-paramoteur.com



Les marais de la Dives © oiseau-libre.net



Le flet de Gaye © pnatravailterminal.fr

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

• Prolonger l'ossature verte et bleue à l'intérieur de l'espace urbain

Au-delà de la protection de l'existant, le projet visera à **renforcer et à étendre dans la mesure du possible la trame existante à l'intérieur de la ville**. Dans ce sens, et au gré des projets, la commune pourra préconiser ou exiger selon les cas que certains éléments biologiques et paysagers, intégrés à l'espace urbain ou à sa périphérie immédiate et formant des continuités entre les espaces bâtis, soient pris en compte et confortés.

Bien que moins évidentes en milieu déjà urbanisé, des opportunités pour intervenir en ce sens pourront ainsi apparaître, voire sont d'ores et déjà identifiées : **végétalisation des abords de la RD514** éventuellement recalibrée, **réutilisation de délaissés et d'emprises publiques déqualifiées**, mise en œuvre de **programmes de réaménagement de friches** et/ou de renouvellement urbain (espace artisanal...).

• S'appuyer sur le flet de Graye et ses abords pour mettre en œuvre un continuum à l'interface de l'espace urbain, de l'estuaire et de l'arrière-pays

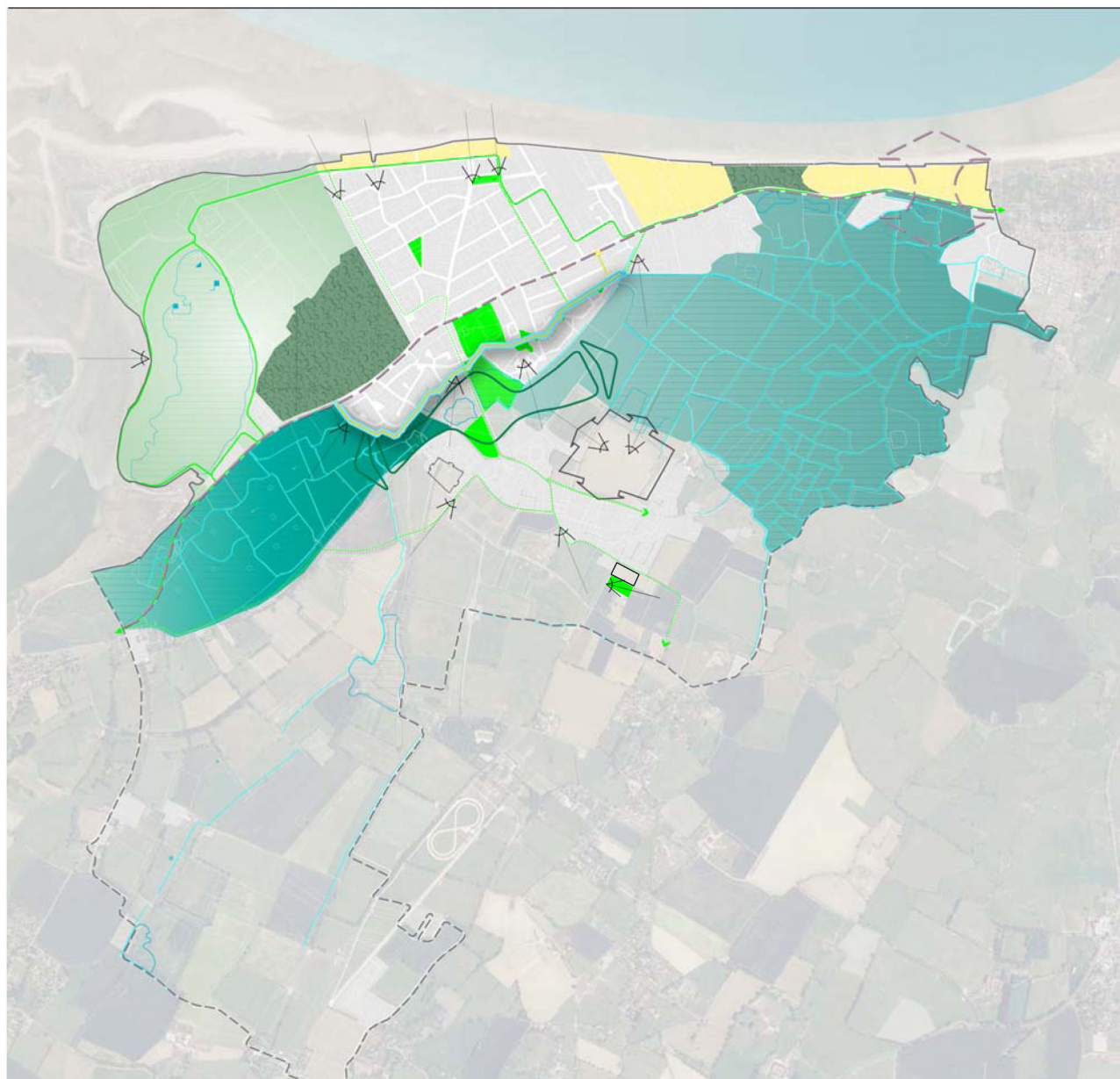
Dans le prolongement de ce qui vient d'être développé, **le flet de Graye sera le support privilégié pour l'aménagement d'une promenade structurante** en site propre permettant de relier les quartiers d'habitations situés à proximité et les principaux équipements que compte la commune.

Au-delà de son intérêt sur le plan fonctionnel (cheminement, espaces publics...), le parcours que dessine ce cours d'eau permettra de garantir **la continuité recherchée aujourd'hui entre les espaces majeurs** de la commune, et notamment entre les marais de la Dives et l'estuaire de l'Orne.



Un cours d'eau et un tracé à l'interface de la terre et de la mer... un cheminement déjà existant à amplifier, des abords et des espaces publics à valoriser

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



COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Espace littoral

-  Océan
-  Espace estuarien
-  Cordon dunaire

Espace rétro-littoral

-  Marais de la Dives
-  Zone humide
-  Cours d'eau, ru
-  Espace boisé

CONTINUITES, FONCTIONNALITES

Mise en relation des espaces

-  Espace vert urbain à dominante végétale (existant ou à créer), support d'équipement ou non
-  Abords du flet aménagés (cheminement structurant)
-  Piste cyclable (existante ou programmée)
-  Cheminement à créer
-  Continuité écologique à préserver
-  Des perméabilités visuelles et fonctionnelles vis-à-vis de la trame à organiser et à inventer
-  Un nouveau quartier, morceau de ville... ouvert et connecté sur la trame verte et bleue

APPLICATION LOI "LITTORAL"

-  Limite des espaces proches du rivage
-  Coupure d'urbanisation

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



Exemple d'aménagement d'une zone humide - Sentier en platelage bois, renaturation de berges (Condette)



Exemple d'aménagement d'une promenade des marais - Saint-Paul en Born

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

• Multiplier les projets au contact ou ouverts sur l'ossature verte

De **nouvelles opérations** (d'habitat notamment) sont programmées par le PLU en bordure immédiate de **cette ossature verte et bleue (zone AU)**.

Cette proximité offre aujourd'hui **des opportunités pour le développement de programmes d'habitat**, voire d'un véritable projet urbain **tirant profit d'aménités naturelles de grande qualité**, pouvant garantir ainsi un cadre de vie privilégié aux futurs habitants.

Au-delà, les aménagements, et surtout les éventuels équipements qui pourraient voir le jour sur **les espaces verts urbains** identifiés, veilleront à respecter **des principes d'équilibre** (entre les vides et les pleins, les espaces non bâtis et bâtis), des principes d'échelle (volumétrie des bâtiments), **des principes d'inscription et d'implantation dans les sites** concernés... de manière à préserver dans la durée l'ouverture de ces espaces sur leur environnement et leur nécessaire continuité synonyme de lien social.

3.6.2. Protéger les espaces naturels remarquables

• Protéger les espaces naturels constituant les mailles des continuités vertes entre les zones urbanisées et les espaces ruraux

La préoccupation de la collectivité d'assurer **la pérennisation et la valorisation des ressources naturelles** disponibles sur la commune se traduit aujourd'hui.

Le PLU contribue à cette politique de protection à plusieurs niveaux :

- en affichant une vocation naturelle pérenne ;
- en limitant ou en interdisant la constructibilité sur certains sites sensibles ;
- en inscrivant mieux les constructions dans les sites naturels et paysagers ;
- en utilisant l'ensemble des mesures de protection mises à disposition par la loi.

• Préserver le domaine agricole et les espaces ruraux

Le PADD intègre le **principe de maintien et de qualité de l'activité agricole** périurbaine sur le territoire, à partir des orientations suivantes :

- une aide au développement d'activités de type agricole par le maintien ou l'extension des espaces classés comme tels ;
- la protection stricte des terroirs d'appellation d'origine contrôlée (AOC)

L'**importance économique de la filière agricole** n'est plus à démontrer. Aussi, les terres correspondantes font-elles l'objet, soit d'une protection stricte au titre du domaine agricole (A), soit d'une protection stricte au titre de la protection des espaces sensibles (espace naturel majeur), soit d'une mesure de protection moins exclusive (espace naturel ordinaire protégé).

• Protéger la faune et la flore

Le milieu biologique présent sur le territoire se caractérise par sa diversité. Il inclut notamment **des espèces rares de la faune et de la flore** dont il convient de préserver la pérennité.

Ces mesures de préservation de la flore et de la faune sont issues des documents réglementaires idoines et les préconisations des inventaires spécifiques : zone Natura 2000, zone

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), etc..

- les énergies renouvelables ;
- la gestion des déchets.

• Préserver les zones humides

La préservation des espaces semi-bocagers des zones humides, des fonds de vallées, des zones de marais... est assurée par le PLU.

Ces **zones humides** sont considérées comme des **espaces naturels d'expansion des crues** et, par ailleurs, présentent un intérêt écologique et biologique du point de vue de la préservation des espèces rares de la faune et de la flore (classées pour la majeure partie en zone Natura 2000 et en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)).

3.6.3. Préserver et gérer les ressources naturelles

Plus de 86 % du territoire est constitué d'espaces non urbanisés. Cette très forte proportion constitue un atout fondamental pour le territoire qu'il est essentiel de préserver.

Le projet d'aménagement et de développement durable favorise notamment **une prise en compte du territoire comme capital de ressources** indispensables aux équilibres de vie du milieu humain, animal et végétal.

En ce sens, la commune concentre ses efforts afin d'offrir à tous les habitants et usagers des services urbains qui limitent leur impact sur l'environnement.

En outre, les actions que le PLU entend promouvoir se répartissent en 4 thèmes :

- la qualité de l'air ;
- la qualité de l'eau ;

3.6.4. Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels

• Le risque d'inondation et de submersion marine

Les deux **risques naturels majeurs** auxquels est exposée la commune sont le **risque d'inondations par débordement de cours d'eau** d'une part, et le **risque de submersion marine** d'autre part. L'outil de prévention privilégié est le **plan de prévention du risque (PPR)** dont l'initiative, l'élaboration et l'adoption relèvent de la compétence de l'Etat.

La commune est aujourd'hui couverte par deux PPR : le PPR Inondation de la Basse Vallée de l'Orne qui ne concerne qu'une petite partie de la commune ; le PPR Littoral qui couvre sa totalité.

Au-delà de ces PPR, dont les dossiers seront annexés au PLU au titre des servitudes d'utilité publique, d'autres dispositifs connexes viseront également à limiter ces risques.

Pour sa part, le PLU inscrit en zone naturelle ou agricole l'ensemble des zones d'aléas les plus sensibles identifiées dans ces deux plans de prévention.

• Le risque d'érosion du littoral

L'**érosion côtière sur le littoral** résulte de la **conjonction de facteurs d'origine naturelle et humaine**.

La commune entend donc contribuer à limiter et à prévenir ce phénomène à l'échelle qui est la sienne, en limitant notamment **les pressions anthropiques** exercées aujourd'hui sur le milieu.

2. **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Au-delà de l'**inconstructibilité de la bande des 100 m**, résultant de la **prise en compte des dispositions de la loi littoral**, la commune entend également **canaliser au mieux les flux** (piétons, cyclistes, automobiles) sur les espaces les plus sensibles, et en particulier sur l'estuaire, en prolongeant et en poursuivant les aménagements déjà réalisés (sentiers, pistes cyclables...) dans des secteurs suffisamment en retrait.

En outre, la **suppression des espaces de stationnement** actuellement situés à proximité du pôle nautique et leur transfert très en retrait des secteurs les plus sensibles, doit être appréhendée également dans ce sens.

3.6.5. Modérer la consommation d'espaces naturels

Le PLU privilégie l'**intensité et la compacité des développements urbains** dans le cadre de ses objectifs de croissance et de développement maîtrisé de sa population à long terme et ce en application de principes liés à la qualité urbaine.

Dans ce cadre, **les ouvertures à l'urbanisation ont été calculées le plus justement possible**, après évaluation des capacités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle, par intensification et/ou renouvellement urbains (une soixantaine de logements).

En conséquence, les ouvertures à l'urbanisation pour la totalité du territoire communal sont estimées à **9 hectares** environ **pour les opérations mixtes** à vocation principale d'habitat.

Pour rappel, depuis l'année 2000, outre les programmes d'habitat réalisés par densification ou renouvellement urbain, **190 logements environ ont été construits sous la for-**

me d'habitat individuel, par artificialisation d'espaces naturels avec une densité moyenne brute de l'ordre de 14 logements à l'hectare ; soit, 13,6 hectares au total (1,15 ha par an).

Le PADD définit comme objectif la réalisation de **250 logements environ sur 9 ha de zones d'urbanisation future à l'horizon 2025** ; soit, **4,6 hectares de moins** environ que le nombre d'hectares consommés depuis une douzaine d'années.

En d'autres termes, et à densité globale constante (soit, 14 log/ha), la réalisation du projet exposé dans le PADD nécessiterait **environ 17,9 ha de zones d'urbanisation future** pour atteindre les objectifs programmatiques définis, contre 9 ha inscrits dans le PLU.

Au total, la **mise en œuvre du PLU devrait permettre une économie de foncier de l'ordre de 8,9 ha** pour le programme d'habitat.