

pièce n°02a

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables
P.A.D.D.



ARRÊT PROJET

vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date de 19 février 2020

le maire, Joseph LETOREY

POS élaboration – approuvée le 23 novembre 1981
POS révision – approuvée le 15 juillet 1991
PLU élaboration – approuvée le 23 novembre 2012

Modification simplifiée n°1 28.04/2017
Déclaration de projet 26.09/2018
Modification simplifiée n°2 08.07/2019

Portée et contenu réglementaire du PADD

Le PADD présente le projet d'aménagement et d'urbanisation de la commune pour les deux décennies à venir (c'est-à-dire d'ici 2040).

Il explicite les choix qui seront déclinés en orientations et règles dans les autres pièces du PLU.

Il est compatible avec les documents et programmes supra-communaux qui s'imposent à l'aménagement et à l'urbanisation du territoire, soit en particulier avec le SCoT du NORD PAYS D'AUGE.

A l'inverse, les outils opérationnels (ZAC, lotissements, ...) qui seront mis en œuvre pour l'aménagement du territoire communal devront être compatibles avec ses orientations.

Article L151-5* du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

version applicable au 1^{er} janvier 2020



page
2



Les grands objectifs du P.A.D.D.

1.1. Choix de développement et de préservation

La municipalité a choisi de réviser son PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES afin de prendre en compte l'évolution récente de l'urbanisation sur la commune, de nouvelles opportunités de valorisations touristiques et résidentielles, mais aussi, afin de conforter les atouts environnementaux de son vaste territoire, entre bocage, littoral et marais.

Ce nouveau PADD répond à trois objectifs principaux :

O-01 Préserver et valoriser le capital écologique et paysager de la commune : il le sera au service de la qualité de vie de ses habitants, ainsi que d'un tourisme et d'une agriculture durables.

> Le vaste espace, partiellement occupé par des marais et valorisé par l'agriculture, qui sépare le Home, du Bourg, et la frange littorale, avec ses dunes et prairies arrière-dunaires, seront préservés pour l'essentiel, tant pour la qualité de leur paysage que pour leur rôle au sein de la trame verte et bleue du territoire.

De même, les parcs boisés du Home, la coulée verte formée par le golf, coupure d'urbanisation au sein du littoral très urbanisé de la Côte Fleurie et l'ensemble bocager présent au sud-ouest du territoire seront maintenus pour leur intérêt écologique et paysager.

O-02 Promouvoir une offre de logements et d'hébergements équilibrée, en réponse aux besoins locaux.

Elle permettra de franchir le seuil du millier d'habitants et d'accroître la mixité sociale et générationnelle sur la commune.

C'est un équilibre entre différentes offres qui sera recherché :

> des offres pour les ménages actifs dans cette partie du pays d'Auge, à proximité de l'aire urbaine caennaise et des offres pour les touristes et retraités,

> des offres de logements individuels et des offres de logements intermédiaires ou collectifs,

> des offres inscrites dans les marchés immobiliers littoraux et des offres abordables pour les actifs locaux (dont en logements locatifs non saisonniers).

O-03 Développer des équipements, aménagements et services pour toujours mieux répondre aux besoins des habitants de la commune et développer l'attractivité de cette partie de Normandie Cabourg Pays d'Auge, dans le cadre d'un aménagement durable.

La mobilité durable sera facilitée grâce au développement d'un large réseau de voies vertes et cyclables, mais aussi grâce à plus de mixité fonctionnelle au centre du Home.

L'amélioration de l'accessibilité au très haut débit numérique sera poursuivie.

Les orientations retenues sont aussi illustrées dans les cartes schématiques suivantes :

PLANCHE 1 :

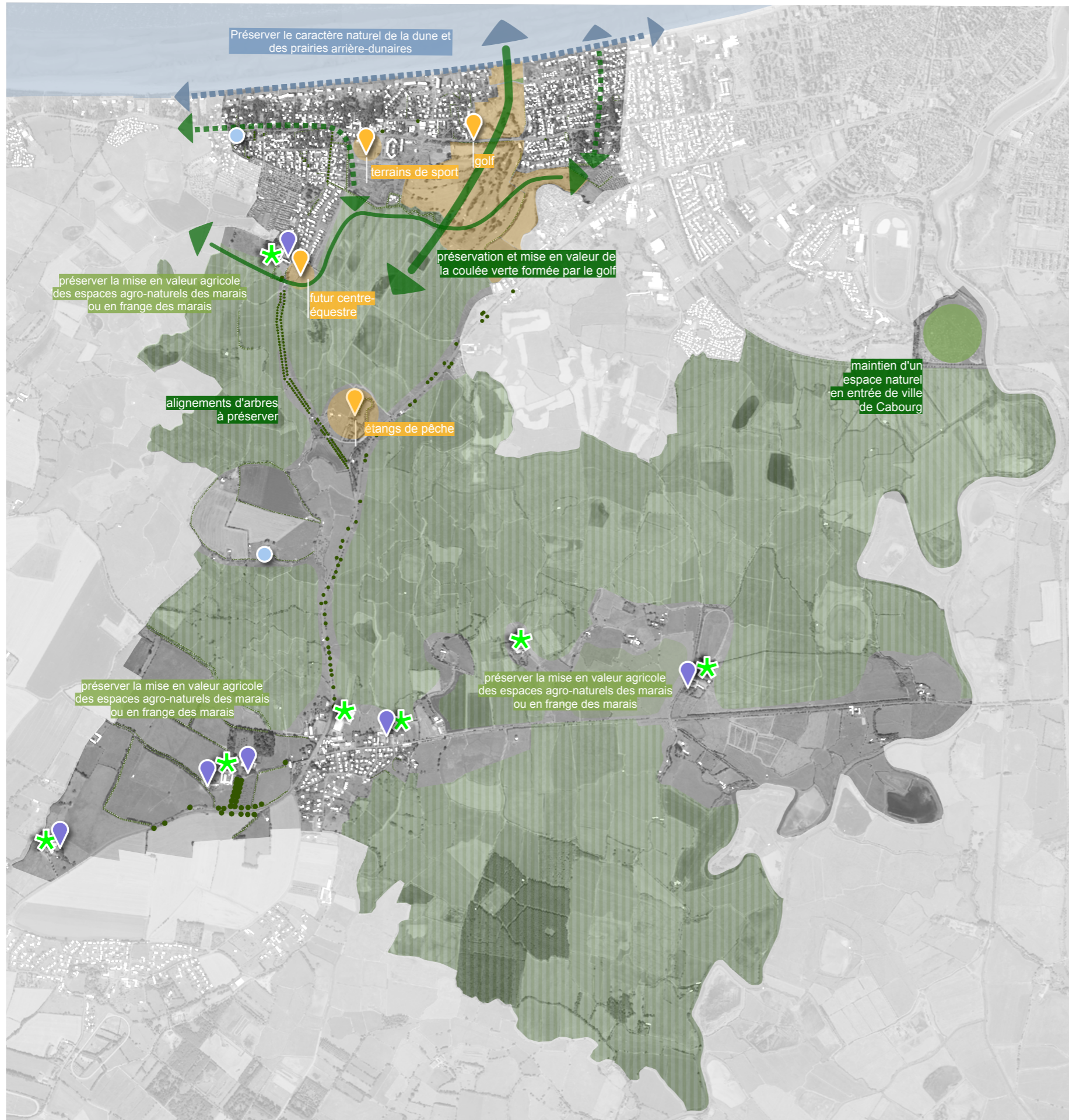
- *Protection et mise en valeur de l'environnement, des paysages et du patrimoine*

PLANCHE 2 :

- *Développements et aménagements urbains*

PLANCHE 3 :

- *Poursuite de l'aménagement d'un réseau de voies vertes et de pistes cyclables au sein du territoire communautaire*



PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE



1.2. Orientations générales pour préserver et valoriser le capital environnemental et paysager de la commune

O-04 Protéger et mettre en valeur le patrimoine écologique et paysager

Les espaces naturels d'intérêt écologique qui couvrent l'essentiel du territoire communal seront protégés et leur continuité confortée. Ce sont : les zones humides liées aux marais, les espaces littoraux (estran et pelouses arrière-dunaires) et le versant bocager présent au sud-ouest de la commune.

- **Les marais (zones humides)** : une mise en valeur agricole respectueuse de l'environnement et des paysages y sera autorisée.
> Seul l'espace qui jouxte le Home, entre le golf et le quartier du Grand Large, pourra être urbanisé pour recevoir un équipement hôtelier innovant, un «éco-hébergement» qui justifiera d'une insertion qualitative au sein des milieux d'intérêt écologique actuels (et du respect du principe ÉVITER-RÉDUIRE-COMPENSER en cohérence avec la réglementation).
- **Les espaces naturels** pourront faire l'objet d'aménagements respectueux de l'environnement et des paysages, pour permettre la fréquentation du public (randonnées, pêche, chasse, etc.) et l'accueil des animaux dans les pâtures, en s'appuyant en priorité sur les aménagements et équipements existants.
- **Les parcs et jardins boisés** au sein de l'urbanisation et **le maillage de haies bocagères** sur le reste du territoire, seront globalement préservés tant pour leur intérêt paysager qu'au titre de la biodiversité et de la gestion des eaux.
- **Le réseau de mares, fossés et canaux**, indispensable à une bonne gestion de l'eau, sera préservé. Des modifications mineures pour l'adaptation aux conditions d'usage seront possibles, si elles sont sans incidences sur la sécurité du voisinage, la protection écologique et la fonctionnalité globale de cette infrastructure naturelle.
- **L'intégrité des espaces suivants sera préservée** : le cordon dunaire, indispensable à la protection contre les tempêtes, les pelouses arrière-dunaires pour leur intérêt écologique et le corridor écologique/coupure d'urbanisation formé par le Golf.

O-05 Préserver l'activité agricole et favoriser le déploiement d'une agriculture durable

Les capacités de développement des sièges d'exploitation agricole qui sont repérés comme pérennes (y compris les haras), seront préservées, afin qu'ils conservent leur rôle essentiel d'entretien et de mise en valeur des espaces naturels (bocage ou marais).

Ils pourront faire l'objet de diversifications touristiques ou en lien avec les marchés locaux.

Ils seront protégés de trop de proximité résidentielle.

Dans l'espace à vocation agricole dominante, l'extension de propriétés bâties (sans vocation agricole) situées à l'écart des zones urbanisées restera strictement limitée : elles ne pourront faire l'objet que de mises en valeur dans le respect des sites et paysages environnants.

O-06 Développer l'identité paysagère de la commune et préserver son patrimoine culturel bâti et paysager

La commune est riche d'un patrimoine bâti multiple. Identifié, il sera protégé et sa mise en valeur favorisée.

Pour conforter la qualité des paysages communaux :

- L'aménagement des espaces publics et privés renforcera l'identité des paysages balnéaires du Home et des paysages ruraux du Bourg ;
- La cohérence architecturale et paysagère des ensembles bâtis ou des quartiers remarquables, sera préservée ;
- Des lisières d'urbanisation seront aménagées, conjointement aux nouvelles urbanisations. Elles assureront une transition harmonieuse et durable avec les milieux naturels et les espaces agricoles ou récréatifs environnants.

- Lors de nouveaux aménagements, des points de vue seront préservés sur les paysages environnants, en particulier depuis le nouvel espace public qui sera créé dans le prolongement du site de la mairie au Home, au sud de l'avenue du Président Coty.

Prendre en compte les risques naturels, et éviter les (nouvelles) nuisances et pollutions

O-07 Risques liés à la submersion marine et aux débordements de la Dives

Les mesures précédentes visant à la préservation des milieux d'intérêt écologique (notamment les milieux associés au marais) contribueront à la protection contre les risques d'inondation et de submersion marine, de même que les nouvelles dispositions qui résulteront de l'application du (futur) plan de prévention des risques littoraux (P.P.R.L.).

Dans le cadre de la compétence GEMAPI, les digues pourront être restaurées, et de nouveaux ouvrages créés en tant que besoin.

O-08 Risques liés aux variations de hauteur de la nappe phréatique et de l'eau dans les marais

Dans les zones de remontées des nappes phréatiques, les constructions, aménagements et les infrastructures seront adaptés, pour éviter l'inondation des sous-sols et réseaux, et inversement, la pollution des eaux.

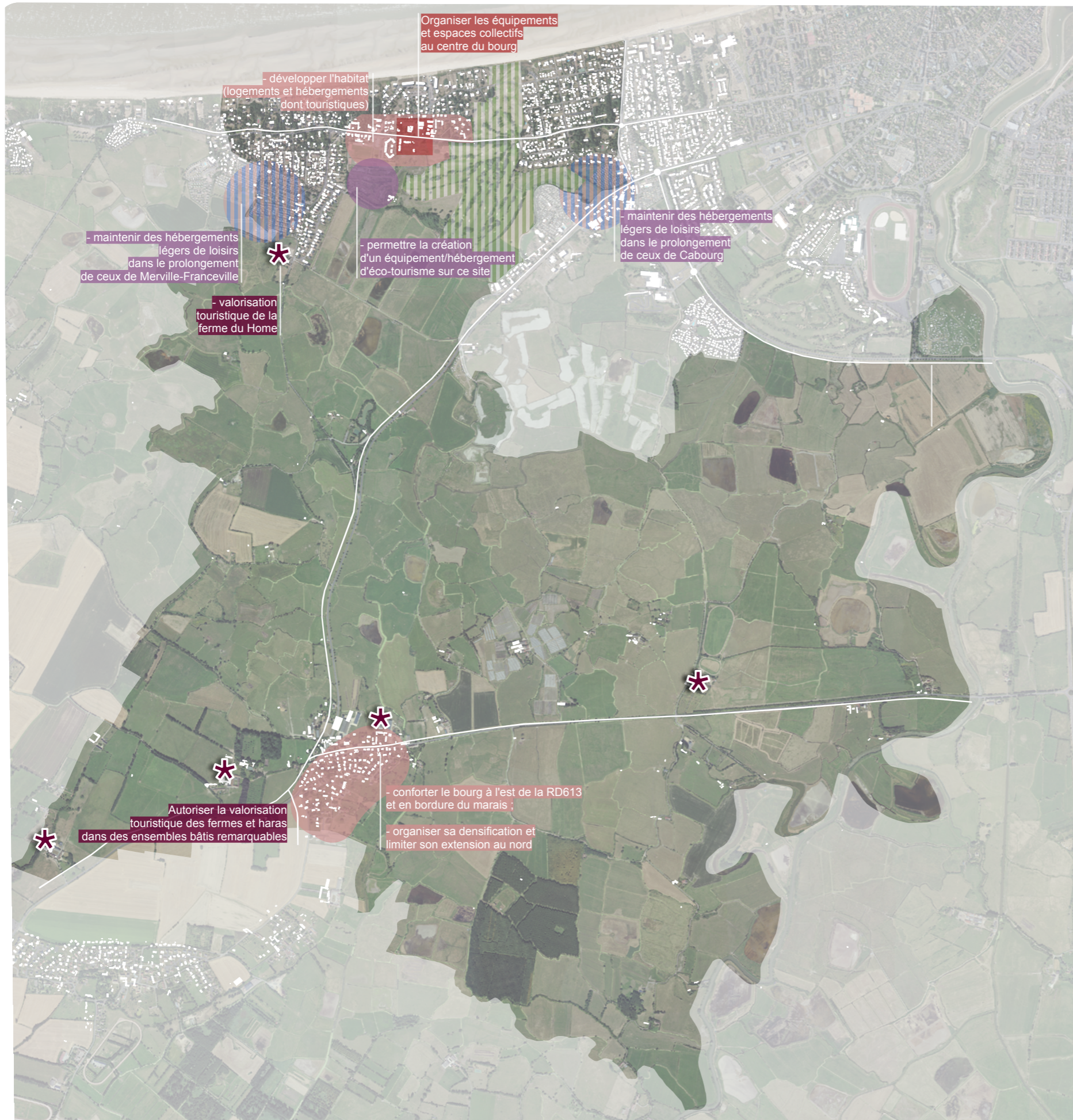
Aucun développement de l'urbanisation ne sera possible dans les zones de débordements de la nappe phréatique (sauf, dans des conditions architecturales et environnementales innovantes, pour la réalisation de l'éco-hébergement envisagé au sud du Home).

Dans les zones potentiellement inondables, et dès à présent urbanisées, l'extension de la capacité d'accueil et la création de nouvelles constructions ou de nouveaux aménagements seront strictement contrôlés.

O-09 Prise en compte des nuisances sonores liées à la salle des fêtes du Home

Le cadre (financier et spatial) très contraignant dans lequel est la commune, ne permet pas d'envisager le déplacement de la salle des fêtes qui jouxte la mairie au centre du Home.

Celle-ci jouant un rôle important pour l'animation de la vie locale, le projet préserve sa capacité de fonctionnement en organisant son voisinage. En conséquence, l'occupation des espaces riverains sera strictement encadrée, afin d'y favoriser l'implantation de commerces, services et bureaux compatibles avec son fonctionnement et pouvant partager ses aires de stationnement, dans la continuité de l'opération précédemment réalisée (suppression d'un logement et création d'un pôle médical et d'un RAM).



DÉVELOPPEMENTS ET AMÉNAGEMENTS URBAINS

-  centre du Home
-  organisation de l'urbanisation
-  Habitat Léger de Loisirs en projet
-  équipement touristique en projet
-  golf
-  ferme / haras

1.3. Orientations générales pour promouvoir une offre de logements et d'hébergements équilibrée et organiser l'implantation des équipements et services à y associer

O-10 Une autre valorisation du tourisme sur la Côte Fleurie

L'image et l'attrait touristique de la commune sont fondés sur ses atouts paysagers et environnementaux. Elle est un « poumon vert » au sein de la Côte Fleurie, qui offre un territoire préservé, entre mer, marais et bocage et des quartiers d'habitation au cadre de vie de qualité.

Pour favoriser un tourisme durable, qui tire partie à la fois de la proximité des marais et du littoral, dans le cadre d'une capacité d'accueil adaptée à celle du Home, plusieurs orientations sont retenues :

- permettre la réalisation d'un nouvel équipement touristique innovant au sud du Home, qui s'inscrive harmonieusement dans le paysage, entre les marais et la ville, en proposant une haute qualité environnementale en cohérence avec sa situation,
- faciliter les pratiques récréatives qui permettent la découverte des milieux naturels et leur fréquentation dans le respect des fonctionnalités écologiques et /ou agricoles.

O-11 Une croissance urbaine maîtrisée

Visant principalement à la réalisation de logements ou d'hébergements hôteliers, elle permettra de franchir le seuil du millier d'habitants. Les orientations qui suivent, en faveur de la diversification et d'une densification maîtrisée, permettront de stabiliser à ce seuil, une population plus diversifiée.

Objectifs de diversification : Respect des objectifs de diversification des parcs de logements, fixés par le SCOT du Nord Pays d'Auge ;

Au Home :

L'urbanisation et la construction à venir préserveront les espaces proches du rivage dans leurs fonctionnalités écologiques et leur cadre paysager. En bordure des espaces naturels et d'intérêt écologique (frange littorale, parcs boisés, ...) dont la préservation est prévue, le développement urbain se fera dans le respect du patrimoine écologique et paysager des différents quartiers. Ainsi, la densification des espaces proches du rivage restera strictement limitée. Elle ne pourra conduire à la création de fronts bâtis ou à d'importantes surélévations.

Elle résultera d'une extension urbaine adaptée à la capacité d'accueil et au paysage du Home et s'accompagnera d'équipements et services en son centre.

L'extension de l'urbanisation sera possible au Home de part et d'autre de la RD514. Elle comprendra de nouveaux logements, hébergements hôteliers et services à la population.

Les espaces publics du Home seront réaménagés autour d'une avenue littorale remodelée.

Le pôle de service autour de la chapelle et de la mairie du Home sera restructuré pour accueillir de nouveaux équipements ou services en partageant les installations qui leur sont liées (aires de stationnement notamment).

L'espace public sera prolongé au sud et ouvert sur le paysage de marais.

Au bourg :

Le bourg sera conforté dans ses limites actuelles.

L'espace qui entoure les sites d'exploitation agricole présents au nord du bourg, sera préservé.

Aucun développement de l'habitat ne sera envisagé à l'ouest de la RD513, vu l'importance du trafic et les risques routiers qui lui sont liés.

L'urbanisation des « dents creuses » sera organisée pour économiser l'espace tout en préservant la qualité des cadres de vie.

L'extension du bourg sera programmée au sud-est jusqu'à la lisière des marais et de la commune voisine. Elle se fera aux conditions suivantes :

- qu'un parc de logements diversifiés soit constitué ;

- qu'une « lisière verte », en espace commun soit aménagée pour créer un espace de transition entre les quartiers d'habitat et les marais. Elle jouera un rôle d'écran paysager vis-à-vis du marais, tout en offrant une voie cyclo-pédestre à raccorder au réseau de voies vertes qui dessert cette partie du territoire communautaire. Elle intégrera les zones humides (le cas échéant) en lisière de zones.

Dans chaque quartier :

Pour préserver la qualité des cadres de vie, la densification de l'urbanisation sera adaptée à la capacité d'accueil des quartiers, la mixité fonctionnelle sera favorisée.

1.4. Orientations pour un aménagement durable du territoire

O-12 Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements sans voiture et d'accès aux espaces naturels

Au Home :

L'aménagement de la voie principale (RD514) redéfinira le paysage de la traversée du Home. Il intégrera le passage de bus de transport en commun ainsi que les aménagements nécessaires à une circulation sécurisée des piétons et cyclistes. Il facilitera les traversées Nord-Sud.

Ainsi :

- Dans une première étape, des aménagements seront réalisés, pour faciliter et sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes entre le nord et le sud du Home, au droit du Club House du Golf et au niveau de l'accès entre les parties nord et sud du Golf.
- Dans une seconde étape, la voie cyclable réalisée au Home sera poursuivie le long du Golf.
- L'extension de l'urbanisation au sud du Home, prévoira un réseau de rues qui se raccordera sur l'avenue du Président Coty au droit de l'avenue du Grand Hôtel. Le nouveau carrefour ainsi créé marquera l'entrée dans la zone de circulation pacifiée, qui desservira le site des équipements et services collectifs.

Au bourg :

Le carrefour entre la RD513 et la RD27 à l'entrée ouest sera sécurisé pour le passage des piétons et cyclistes. Lors de l'urbanisation, les abords de la RD95 seront aménagés pour le passage des piétons et cyclistes.

Dans chaque quartier :

Lors de nouvelles opérations d'aménagement, des liaisons pédestres seront mises en place avec les secteurs environnants ;

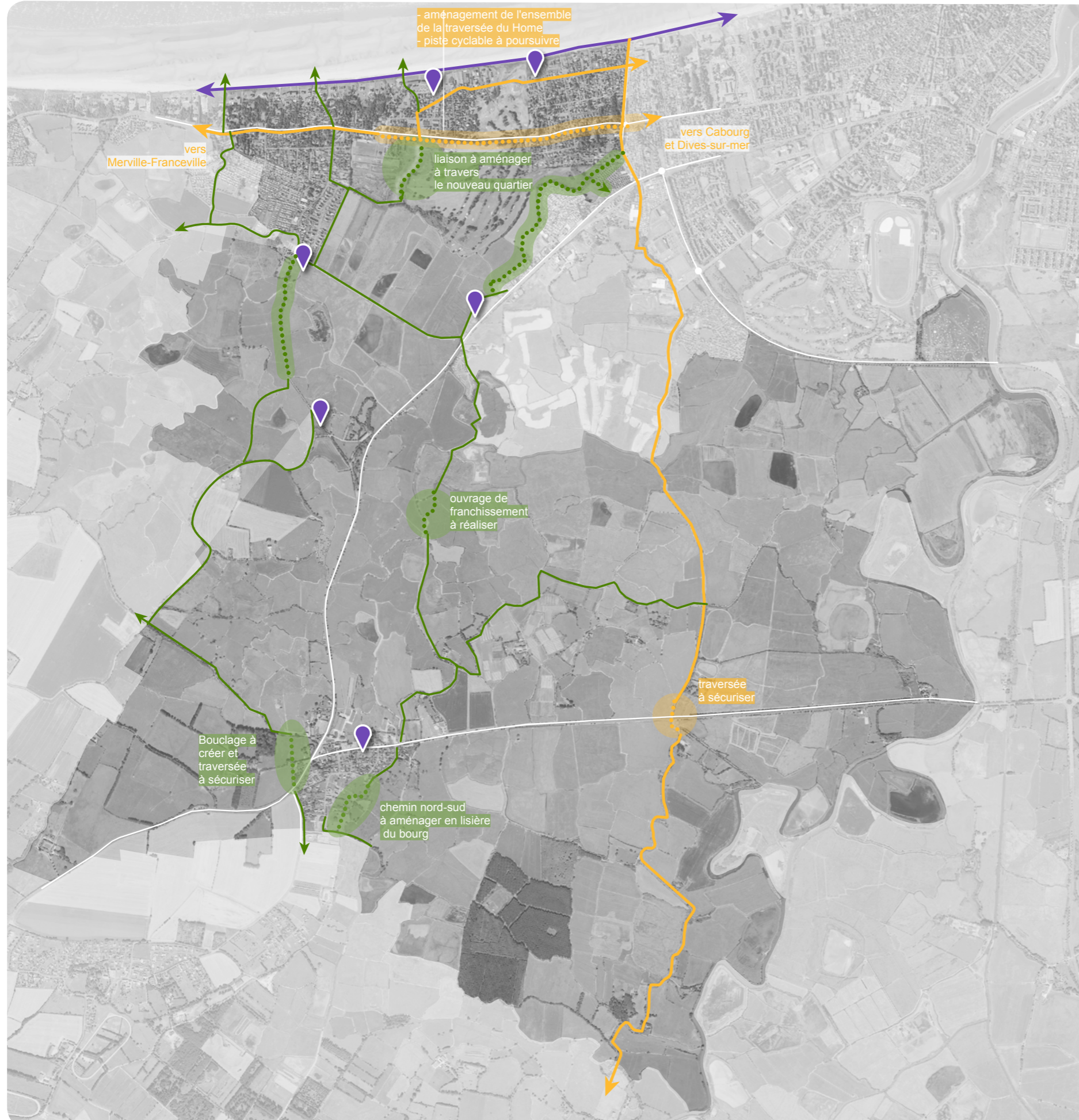
Les lisières vertes créées en bordure des zones naturelles ou agricoles seront aménagées avec des voies vertes.

Au sein des espaces naturels et agricoles :







La mise en place et en sécurité d'un réseau de voies vertes, qui intègre le Plan Vélo départemental et les circuits de randonnées sera poursuivie.

Ce réseau comprendra en particulier une voie verte en lisière sud des zones urbanisées (ou à urbaniser) du Home, et en lisière sud-est du Bourg.

Il sera bordé d'espaces de stationnement aménagés à l'arrière du littoral et à l'entrée des espaces naturels et agricoles.



POURSUITE DE L'AMÉNAGEMENT D'UN RÉSEAU DE VOIES VERTES ET DE PISTES CYCLABLES AU SEIN DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

-  voie cyclable structurante
-  réseau cyclable à compléter
-  voie littorale
-  voie verte structurante
-  réseau cyclo-pédestre à compléter
-  Aménagement d'espace public en bordure du littoral ou du marais (stationnement ou/et aire de pique nique, etc.)

O-13 Poursuivre l'amélioration des conditions de stationnement au Home

Le centre bourg nécessite d'importantes aires de stationnement pour répondre en même temps, aux besoins des équipements qu'il accueille (RAM, Pôle de Santé, Salle des fêtes,...) et au stationnement estival généré par la fréquentation de la plage.

Ces espaces vides, une partie du temps, nécessite un accompagnement paysager pour qu'ils n'altèrent pas le paysage urbain. On rappellera que certains résultent de donations qui imposent de respecter cette destination première.

Dans ce contexte, il est retenu :

- le réaménagement et le paysagement de l'aire de stationnement qui jouxte le pôle médical du Home, au nord ;
- la mutualisation des aires de stationnement des équipements et services du centre du Home.

O-14 Orientations et objectifs chiffrés pour la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

**Maitrise de la densité d'occupation des quartiers d'habitat :
Respect des objectifs chiffrés du SCOT du Nord Pays d'Auge.**

Maitrise de la construction dans l'espace agricole et naturel

Dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme (et la Loi Littoral), la construction sera strictement encadrée dans l'espace agricole et naturel afin d'éviter son mitage.

> Des annexes et extensions, ne constituant pas d'extension de l'urbanisation, vu leur taille et leur implantation, resteront autorisées pour les logements situés à l'écart des zones de risques majeurs.

Organisation de l'urbanisation des dents creuses

Afin d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en préservant les espaces d'intérêt paysager et de projeter un cadre de vie fonctionnel (maitrise des accès et dessertes), dans un paysage de qualité, la densification douce de l'urbanisation sera organisée dans les quartiers résidentiels.

Maitrise des densités d'urbanisation

> Limiter la densification en bord de mer

Les espaces non bâtis qui bordent le littoral resteront strictement protégés. La préservation des parcs sera réaffirmée tout en permettant ponctuellement quelques extensions aux constructions existantes, pour assurer leur pérennité.

> Encadrer la densification des urbanisations à venir au Home et au Bourg

Dans un contexte de forte pression foncière, afin de concilier l'adaptation des constructions aux attentes actuelles au fur et à mesure de leurs mutations et la préservation d'un cadre de vie de qualité, il est retenu :

- La préservation autant que possible en cœur d'îlots, des jardins et des parcs ;
- Une densification qui limite l'extension des emprises au sol des constructions individuelles et qui permette la construction de quelques ensembles de logements collectifs ou intermédiaires, au centre du Home, à l'occasion de restructurations foncières ou de développements résidentiels éco-performants ;
- La mutualisation des parcs de stationnement.

