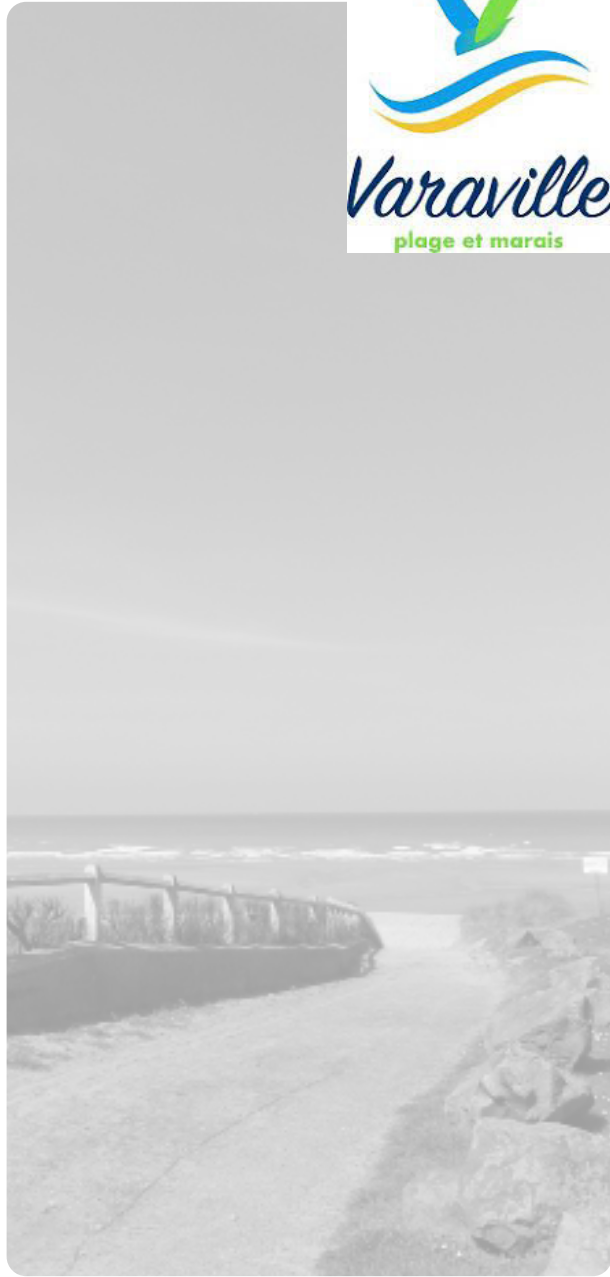
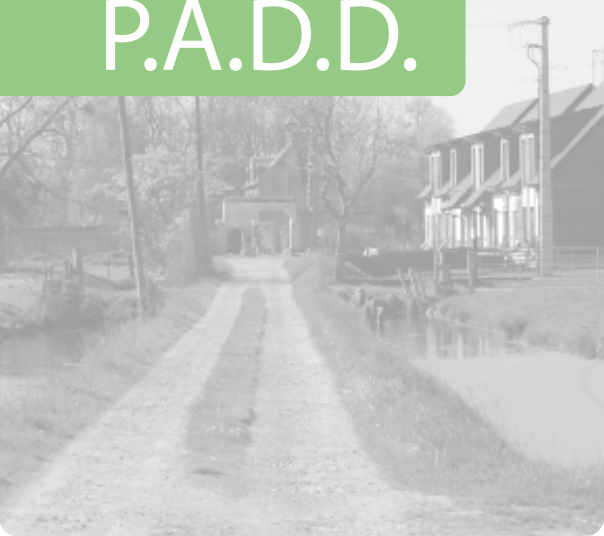


pièce n°02a

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



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 21 septembre 2023,

le maire, Patrick THIBOUT

POS élaboration
POS révision
PLU élaboration

- approuvée le 23 novembre 1981
- approuvée le 15 juillet 1991
- approuvée le 23 novembre 2012

Modification simplifiée n°1
Déclaration de projet
Modification simplifiée n°2

..... 28.04/2017
..... 26.09/2018
..... 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»





page
2



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.

> Les vastes espaces, partiellement occupés par des marais et valorisés par l'agriculture, qui séparent le Hôme, 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 Hôme, 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 d'atteindre une population de 1300 habitants à l'horizon 2040 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 Hôme.

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 :

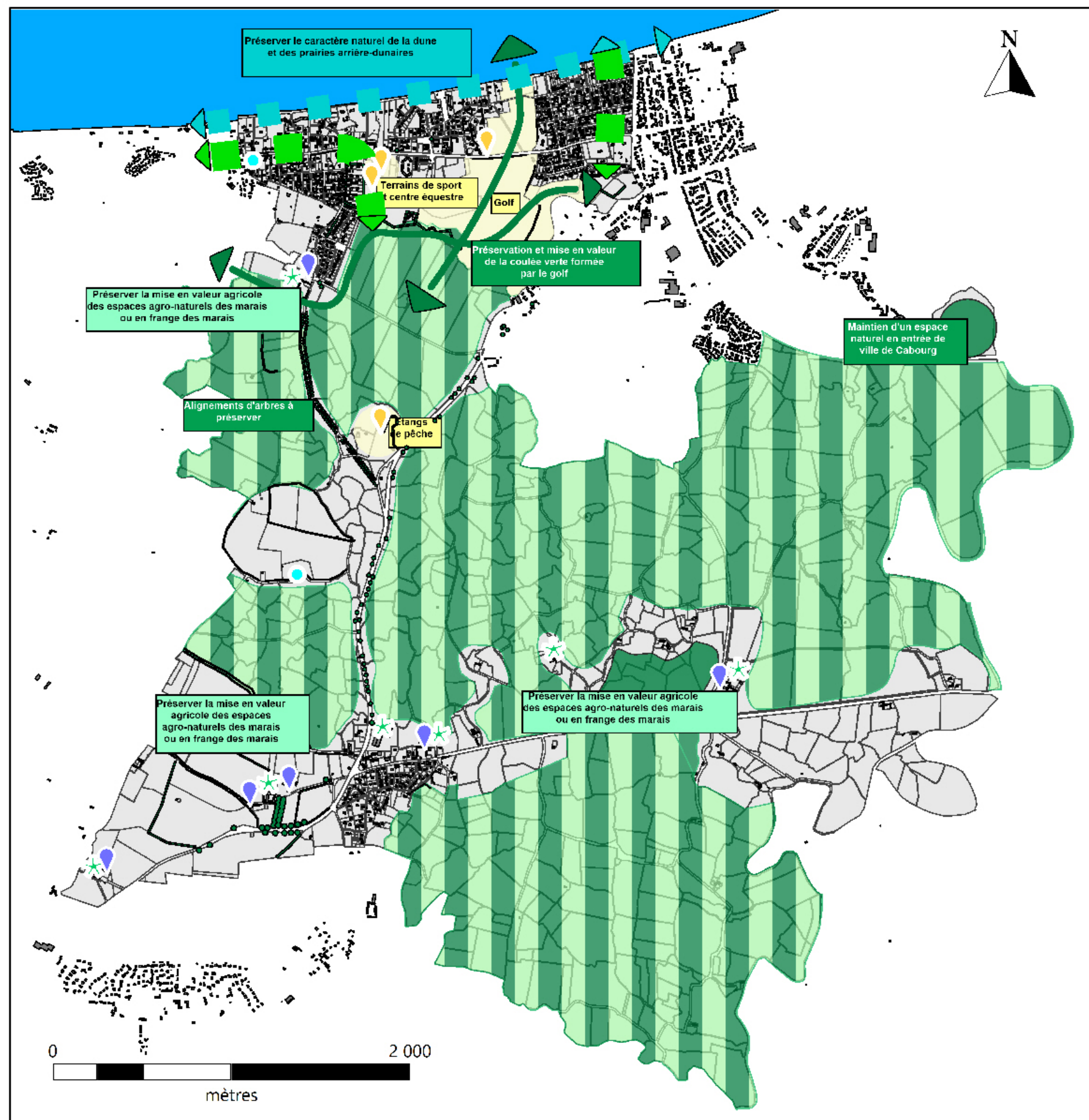
- Protection et mise en valeur de l'environnement, des paysages et du patrimoine

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

- Zone naturelle écologique
- Golf et activités de loisirs existantes
- Littoral
- Corridor écologique littoral
- Corridor écologique
- Corridor écologique discontinu
- Alignements d'arbres à préserver
- Mare à préserver (hors zones de marais)
- Haras ou exploitation agricole
- Ensemble bâti remarquable et son cadre paysager à valoriser
- Site d'activités de loisirs

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 un espace au Sud du Hôme pourra recevoir une opération immobilière aux fonctions urbaines mixtes (habitat / commerces / services) 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). Cette opération prend assise sur un terrain déjà partiellement viabilisé, sur lequel les études menées dans le cadre de l'élaboration du PPRi ont révélé l'absence de vulnérabilité du site. Cette opération immobilière permettra la résorption de cette friche, sans nouvelle consommation d'espace, dans une optique de renouvellement urbain.
- 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 Hôme 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 Hôme, au sud de l'avenue du Président Coty.

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

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 résultent de l'application du plan de prévention des risques littoraux (PPRL).

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

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.

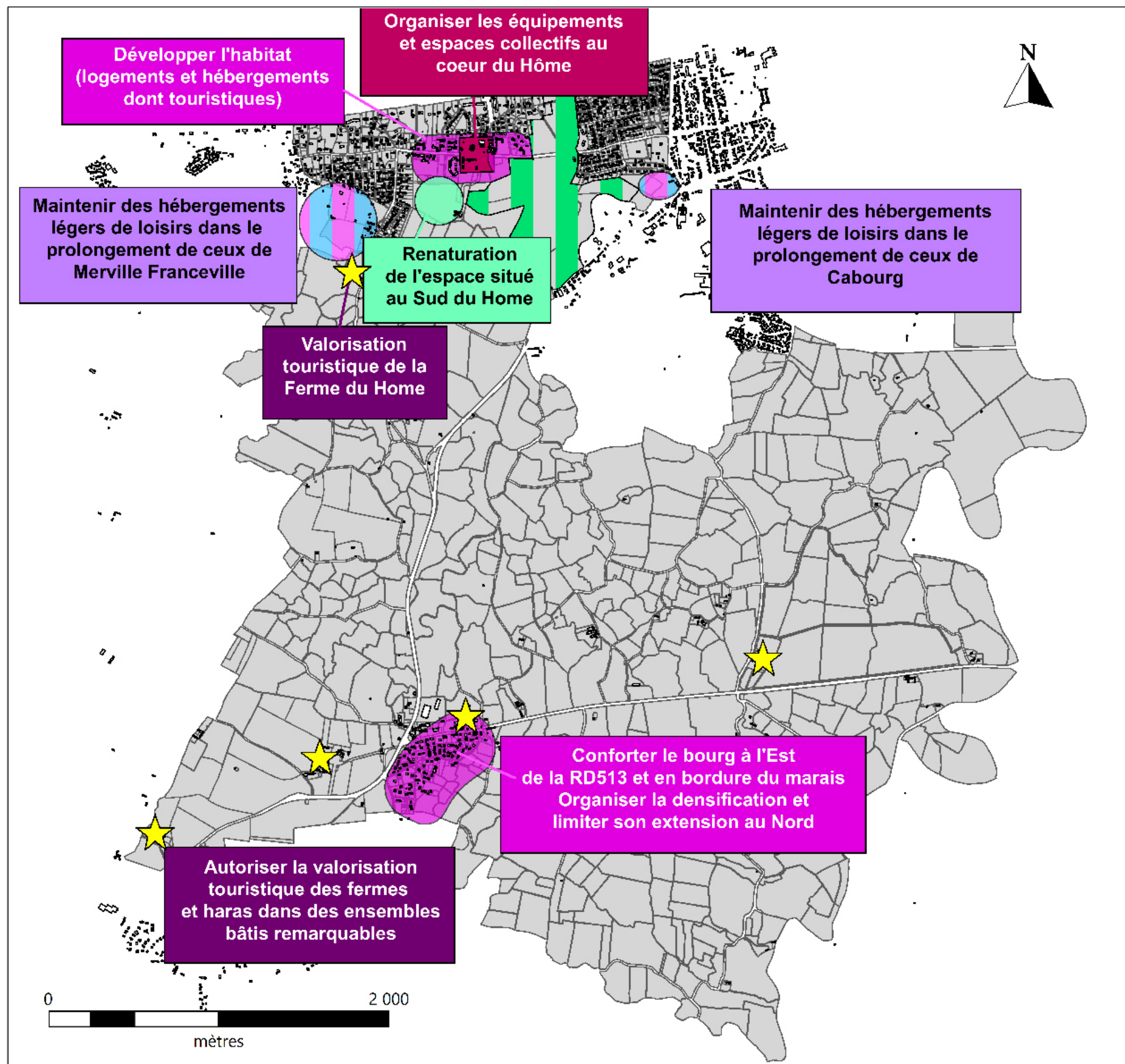
Dans les zones potentiellement inondables, et dès à présent urbanisées, l'extension de la capacité d'accueil et la création de nouvelles constructions ou de nouveaux aménagements seront strictement contrôlés.

Prise en compte des nuisances sonores liées à la salle des fêtes du Hôme

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 Hôme.

O-09

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 RPE).



DEVELOPPEMENTS ET AMENAGEMENTS URBAINS

- Centre du Hôme
- Organisation de l'urbanisation
- Habitat Léger de Loisirs à conforter
- Espace à renaturer au Sud du Hôme
- Golf
- Fermes ou haras protégés pour leur intérêt patrimonial

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 Hôme, plusieurs orientations sont retenues :

- permettre la renaturation de l'espace artificialisé au Sud du Hôme : l'ancienne emprise du projet appelé Matmut a, en effet, été modifiée et dénaturée pour réaliser la viabilisation du site. Le souhait est d'autoriser les opérations permettant à cet espace de retrouver un état proche de son état naturel initial.
- 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 d'atteindre une population de 1300 habitants à l'horizon 2040. 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 Hôme :

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 Hôme et s'accompagnera d'équipements et services en son centre.

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

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

Le pôle de service autour de la chapelle et de la mairie du Hôme 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 Centre-Est jusqu'à la lisière des marais. 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 Hôme :

L'aménagement de la voie principale (RD514) redéfinira le paysage de la traversée du Hôme. 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 Hôme, 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 Hôme sera poursuivie le long du Golf.
- L'extension de l'urbanisation au sud du Hôme, 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.

Dans chaque quartier :

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

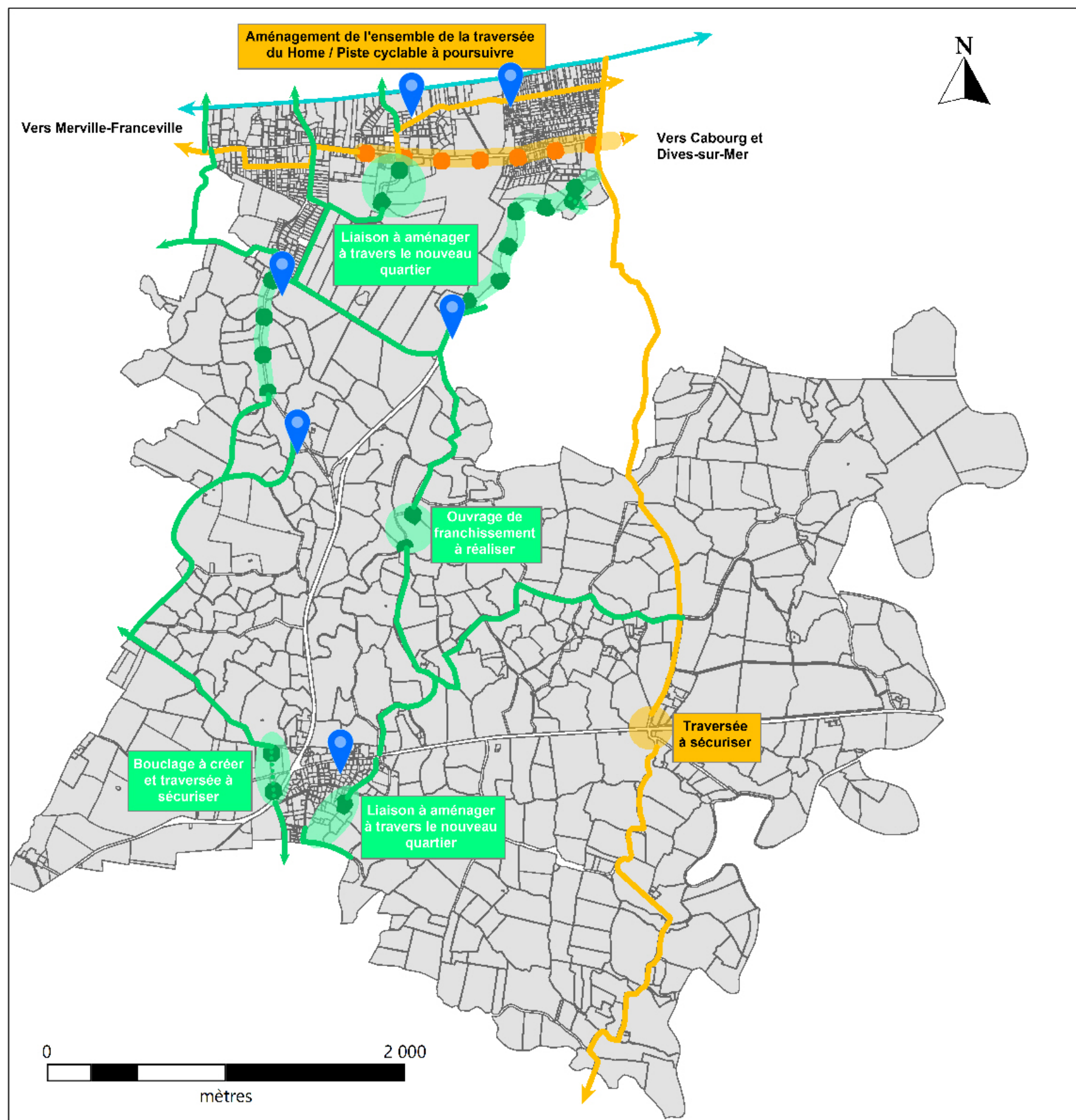
Les lisières vertes créées en bordure des zones naturelles ou agricoles seront aménagées avec des voies vertes.

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 Hôme.

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'AMENAGEMENT D'UN RESEAU 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'espaces publics en bordure du littoral ou du marais (stationnement et/ou aire de pique-nique, etc...)

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

Le centre du Hôme nécessite d'importantes aires de stationnement pour répondre en même temps, aux besoins des équipements qu'il accueille (RPE, 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.

Dans ce contexte, il est retenu :

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

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

O-14

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

Maîtrise de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain :

Durant la dernière décennie, la commune a consommé plus de 5.9 ha. Le projet de PLU limitera cette consommation de l'espace à 5.1 ha maximum pour les 20 prochaines années (soit 2.55 ha par décennie en moyenne).

La consommation est ainsi réduite par 2 (0.3 ha par an comparé au 0.6 ha par an pour la décennie précédente), consommation compatible avec le rythme de diminution de la consommation d'espace de l'objectif «zero artificialisation nette».

Maîtrise 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 (maîtrise des accès et dessertes), dans un paysage de qualité, la densification douce de l'urbanisation sera organisée dans les quartiers résidentiels.

Maîtrise 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 Hôme 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 Hôme, à l'occasion de restructurations foncières ou de développements résidentiels éco-performants ;
- La mutualisation des parcs de stationnement.