

**DEMANDE DE DÉROGATION AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITÉE**  
**POUR LES DOCUMENTS D'URBANISME**  
*(art. L.142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)*

Dans les communes n'étant pas couvertes par les dispositions d'un SCoT applicable, l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles, agricoles et forestières et des zones à urbaniser définies après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 est interdite (art. 142-4). Par conséquent, les zones NB, NC, ND et les zones NA définies après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 des Plans d'occupations des sols (POS) et les zones A, N et les secteurs 2AU définis après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 des plans locaux d'urbanisme ne peuvent être transformés en zones U ou 1AU. Pour les mêmes raisons, les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent devenir constructibles.

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de déroger à cette règle (art. L142-5).

La demande de dérogation est à soumettre à l'accord du préfet après avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) auquel appartient la commune.

L'analyse de la demande se fera selon les critères cumulatifs définis dans l'article L.142-5. Ainsi, la dérogation ne pourra être accordée que si l'urbanisation envisagée :

- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.
- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements

Le formulaire qui suit est à remplir pour effectuer la demande de dérogation. Il fournit un ensemble d'éléments minimal permettant d'étudier la légitimité de la demande.

Le dossier peut être complété par tout renseignement permettant aux organismes compétents de juger de la recevabilité de la demande par rapport aux cinq critères définis dans l'article L142-5 du code de l'urbanisme.

Si la demande porte sur plusieurs secteurs, la partie « secteur » du formulaire est à remplir pour chaque secteur susceptible d'être ouvert à l'urbanisation ; il est possible dans un avis pour le même document d'urbanisme d'obtenir l'accord pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur et un refus pour un autre.

**DEMANDE DE DÉROGATION A L'ARTICLE L.142-4  
POUR LE PLU DE HOTTOT LES BAGUES (14)**

**Type de procédure (arrêt, modification ...) et motif :**

- *Modification du PLU de Hottot-Les-Bagues (14) afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU pour permettre la réalisation des équipements prévus dans la zone 2AU et la réalisation du projet de logements.*

**DESCRIPTIF DU PROJET COMMUNAL**

• **Démographie**

1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
323	356	370	406	470	464	484

**Objectif de population fixé par le PADD : 530 habitants en 2025**  
**Taux de croissance annuel moyen 1999-2013 : 0.21 % / an**  
**PLU : 0.7 % / an**

• **Logements**

	1990	1999	2008	2014
Résidences principales	127	149	173	182
Résidences secondaires	2	2	6	4
Logements vacants	6	6	10	13

**Objectif de logements fixé par le PADD :**

- *deux à trois logements par an soit 40 logements environ à 15 ans*

**Taille des ménages évaluée à échéance PLU :**

- *2,6 personnes/ménage (moyenne CDC)*

**Age de la population :**

	2010	2015
indice de vieillissement	45.7	52.7
Part des moins de 20 ans dans la population	28.5%	27.3%

**Typologie de logements, formes urbaines :**

- *Diversification du parc de logements et accueil de jeunes ménages avec enfants en accession à la propriété.*

**Prise en compte de la mixité sociale et fonctionnelle :**

- *Le projet cherche à conforter la mixité fonctionnelle du bourg :*
  - *projets d'équipements et de stationnement,*
  - *projet de rajeunissement de la population par l'accueil de jeunes ménages*
  - *projet de création d'un cœur de bourg autour des commerces à conforter, du nouveau quartier d'habitat, des équipements*

• **Économie**

## Quels sont les commerces et services présents à l'échelle communale et intercommunale ?

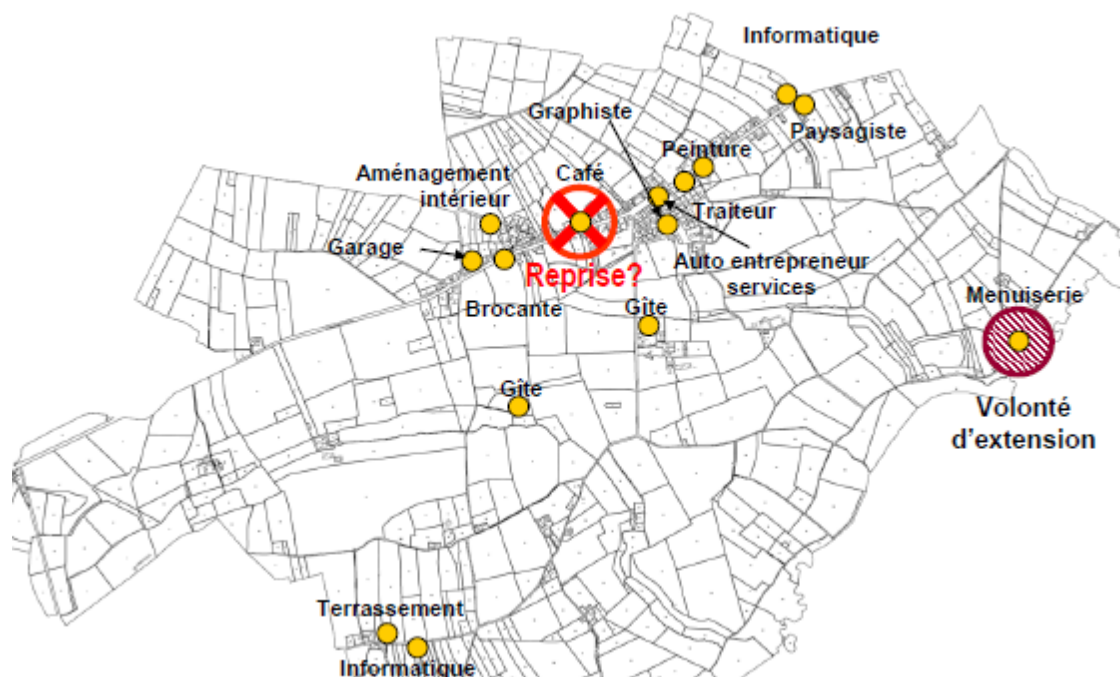
Voir carte ci-joint.

Le café a fermé, ainsi que l'école (septembre 2017).

Il faut ajouter aux entreprises localisées sur la carte :

- Les commerces ambulants (maraîcher et rôtisseur, présents une fois par semaine)
- les trois commerces qui ont ouvert dans les locaux de l'ancienne école : coiffeur, couture et ongles.
- Une sandwicherie ouvre en juillet 2018.

Ces commerces sont situés immédiatement à proximité du périmètre de projet.



Tous commerces et services sont disponibles à Tilly sur Seulles, 4km. Les enfants sont scolarisés au lycée à Bayeux (18km).

Hors EPCI, Villers-Bocage situé à 10km, est un pôle rural (emploi, services, commerces) important.

## Objectifs du PADD en termes économiques (commerces, ZAE....)

- Permettre l'installation de commerces de proximité en lien avec l'école ;
- Maintien de l'activité agricole ;

### • Agriculture

Nombre de sièges d'exploitation sur la commune : 7 en 2010 (source Agreste, 2010).

Surface Agricole Utile (SAU) : 86.2 ha/exploitation, 603 ha sur la commune (source Agreste, 2010)

Occupation du sol : Labours, 363 ha et prairies permanentes 320ha (source : PLU 2011). Principales activités : élevage laitier (803 bétail herbivore, source : Agreste 2010).

### • Déplacements

**Le PADD fixe-t-il des objectifs en termes de déplacements ? (voies nouvelles, modes doux, TC...)**

Le bourg est un village-rue situé le long d'une départementale.

Dans ce cadre, le PADD fixe comme objectif « la création d'un cœur de bourg associant espace public et densité du bâti ; cette nouvelle centralité, qui est fondée sur l'urbanisation de la zone 2AU devra permettre une possibilité de stationnement depuis la RD. Les traversées devront être sécurisées et le cœur de bourg

*matérialisé. Le lien entre l'espace public, l'école et la mairie devra être pensé. »*

L'urbanisation du secteur 2AU doit donc permettre à la commune de créer un cœur de bourg associant différentes fonctions urbaines, reliées entre elles, comme le prévoit l'orientation d'aménagement et de programmation, par des cheminements réservés aux modes de déplacements non motorisés.

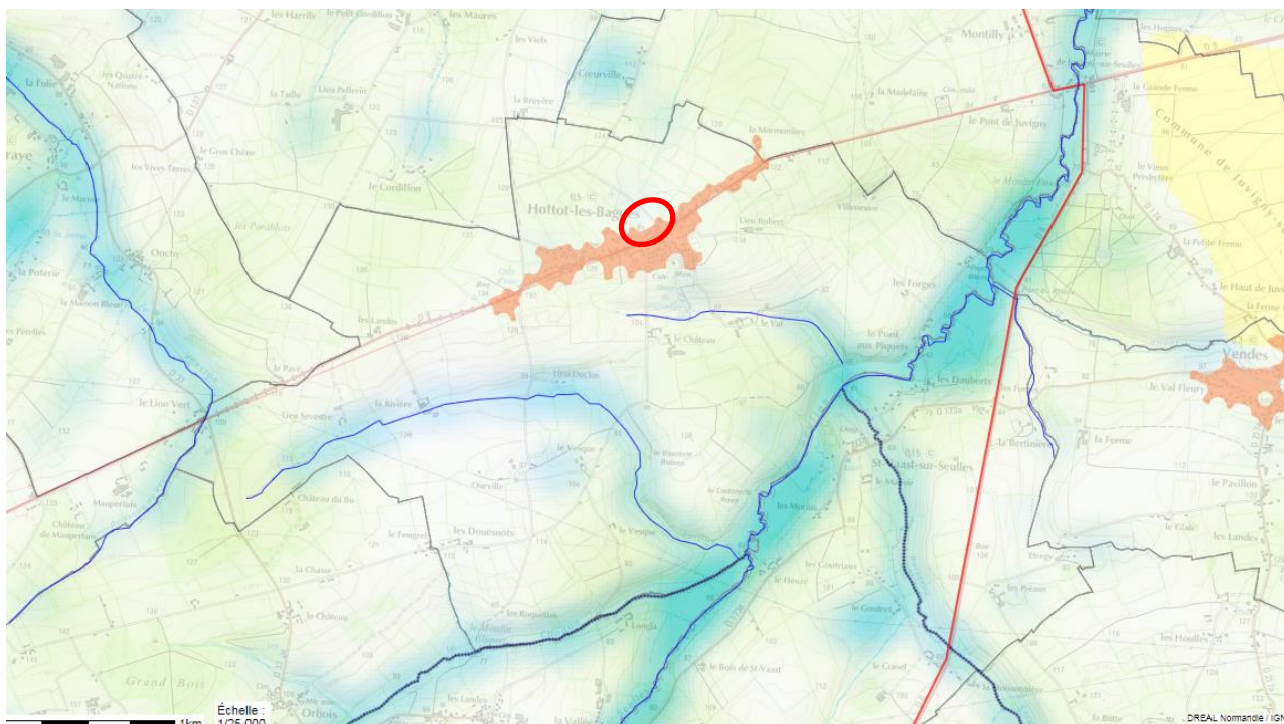
- **Environnement**

**Quels sont les objectifs environnementaux du PLU ?**

- *« Travailler à la qualité du cadre de vie en protégeant le patrimoine bâti et le paysage, en favorisant les liaisons douces et les itinéraires de randonnées »*

*L'urbanisation du secteur 2AU permettra d'offrir aux familles s'installant sur place un cadre de vie de qualité.*

**Carte de la trame verte et bleue**



Source DREAL SRCE Normandie

## 1. CONSOMMATION DE L'ESPACE

### • Surfaces restant à urbaniser

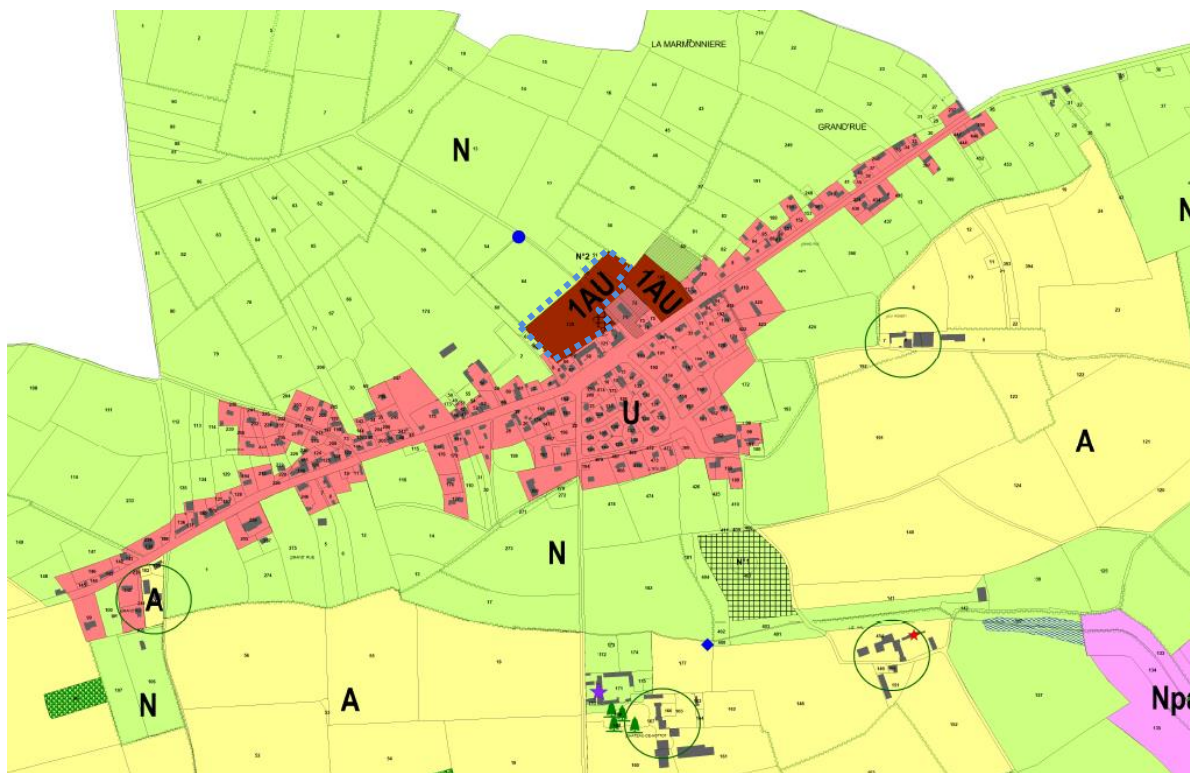
Zone du PLU	Surface disponible	Capacité en logements sur les surfaces disponibles
U	4500m <sup>2</sup>	CU déposé pour 15 maisons mitoyennes, (projet en cours)
	2800m <sup>2</sup>	Parcelle communale, projets de 3 lots en 2019
	3 dents creuses	3 à 6 logements possibles (propriétés privées)
1AU	6500m <sup>2</sup>	Env. 9 logements (en lien avec le secteur 2AU)
	<u>5500m<sup>2</sup></u>	<u>Supprimé dans le cadre de la modification du PLU</u>
A	///	Nécessités liées aux activités agricoles
N	0	0

En zone A et N, les logements correspondent aux changements de destination possibles et aux capacités de construction restantes en STECAL

### • Liste des secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation :

Secteurs ouverts à l'urbanisation et soumis à dérogation	Surfaces	Logements (densité)	Activités
Secteur 1 : zone 2 AU au nord du bourg	1.7 ha	14 logts/ha Soit une vingtaine de logements	non

**Carte des secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation :  
(Extrait du plan de zonage modifié)**



- **Habitat**

- L'objectif démographique envisagé est-il cohérent avec la croissance passée ?

*L'objectif démographique d'une vingtaine de logements permet de satisfaire les besoins de logements de la commune pour les 6 prochaines années et un rythme de croissance annuel de 0,7%.*

- Le territoire est-il couvert par un PLH ? Date d'approbation ? Quels sont les prescriptions sur la commune ?

- *non*

- Nombre de logements nécessaires

.....///.....

- Nombre de logements à réhabiliter

.....///.....

- Potentiel de densification (dents creuses, mutations, logements vacants...) dans les secteurs déjà ouverts à l'urbanisation ?

*Selon l'étude réalisée pour la modification du PLU :*

- 13 logements vacants en 2014 (RGP insee, 2014)
- 3 dents creuses en zone U (Urbaine) et une parcelle communale (projet de 3 lots) représentant au total 6500m<sup>2</sup>.

- Potentiel de densification :

- 3 à 4 grandes parcelles potentiellement divisibles (pas de maîtrise foncière)

- Les secteurs ouverts font-ils l'objet d'OAP ?

**Oui**

Non

Le secteur 2AU concerné par la demande de dérogation a fait l'objet d'une orientation d'aménagement lors de l'élaboration du PLU, en lien avec le secteur 1AU, afin de garantir une cohérence du projet d'aménagement du cœur de bourg.

*Cadre réservé à la commission*

**Avis sur le critère « consommation excessive de l'espace »**

--

## 2. RÉPARTITION ENTRE EMPLOI, HABITAT, COMMERCE ET SERVICES

- **Comment se situent les zones d'ouverture à l'urbanisation à l'échelle communale (centre-bourg, hameaux, ZAC...) et à l'échelle intercommunale ?**

*Le secteur 2AU est dans le bourg, au nord de celui-ci.*

*Hottot-les-Bagues est desservi par une route départementale et est multipolarisé : sa localisation permet de rejoindre très facilement les pôles d'emplois (Bayeux, Caen, Villers-Bocage, Saint-Lô). Cette desserte routière est un facteur d'attractivité pour les ménages qui s'y installent.*

- **Le projet est-il situé en zone tendue :**

· *Non*

- Si le projet est en zone tendue B1, prévoit-il des logements sociaux ? Quelles est la typologie et le public ciblé ?

*///*

- Si le projet est en zone tendue B2 : les logements sociaux sont-ils bien prévus à proximité des services, des équipements et des commerces (proximité à pied) ?

*///*

- **Où se situent les services et commerces ? Les secteurs d'habitat sont-ils à proximité des équipements et commerces ? Y a-t-il une mixité fonctionnelle prévue ?**

*Le secteur doit permettre la réalisation d'un espace de stationnement et d'un espace vert autour de la mairie et de la salle des fêtes. Le projet doit également permettre un liaisonnement des équipements et services (commerces) disponibles dans l'ancienne école avec le secteur de projet, afin de créer une centralité et un cœur de bourg.*

*Le projet d'urbanisation doit donc conforter le développement commercial en cours dans l'ancienne école.*

- **La localisation des secteurs est-elle compatible avec le SCoT et/ou le PLH ?**

*La commune de Hottot les Bagues n'est pas couverte par un SCoT approuvé.*

*Elle n'est pas non plus couverte par un PLH.*

- **A quel bassin d'emploi appartient la commune ? Où se situent les zones d'emploi principales ?**

*La commune appartient au bassin d'emploi de Bayeux. Elle est limitrophe du bassin d'emploi de Caen. A noter que*

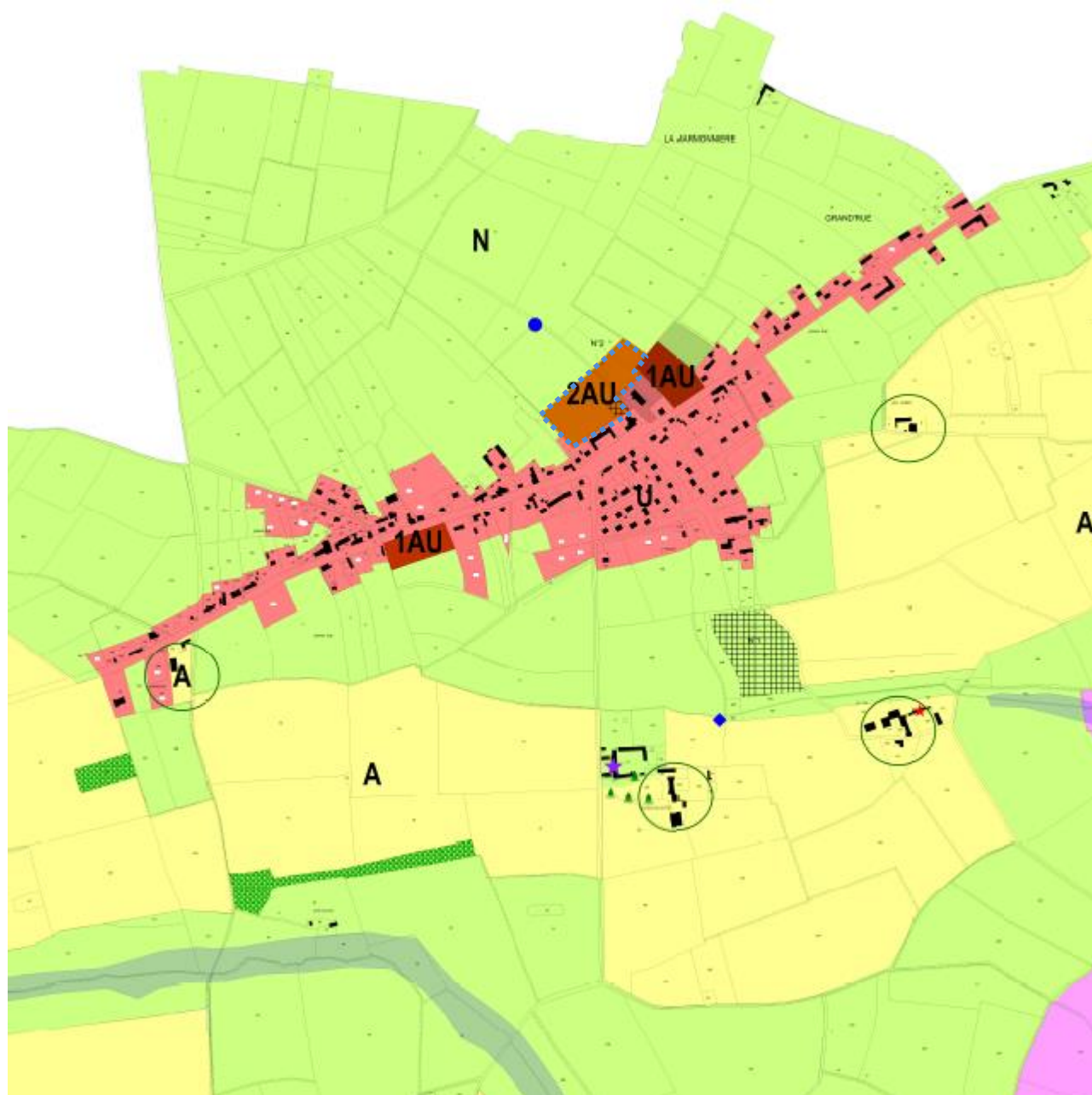
- *la localisation de la commune permet de rejoindre facilement Saint-Lô (RD9).*
- *Villers-Bocage constitue par ailleurs un pôle secondaire important localement.*

*Cadre réservé à la commission*

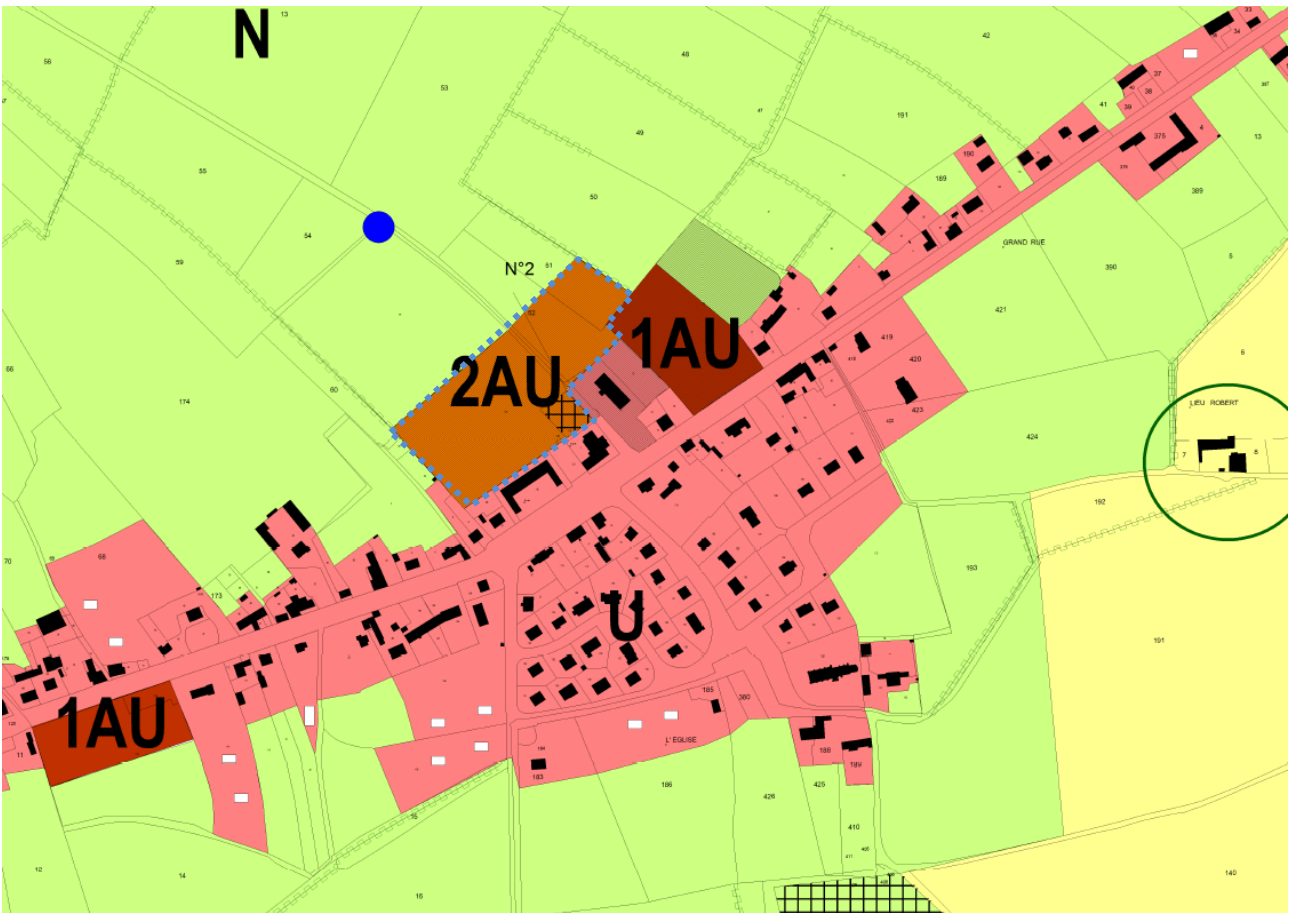
**Avis sur le critère « répartition équilibrée entre habitat, commerces et services »**

**SECTEUR : ZONE 2AU AU NORD DU BOURG**

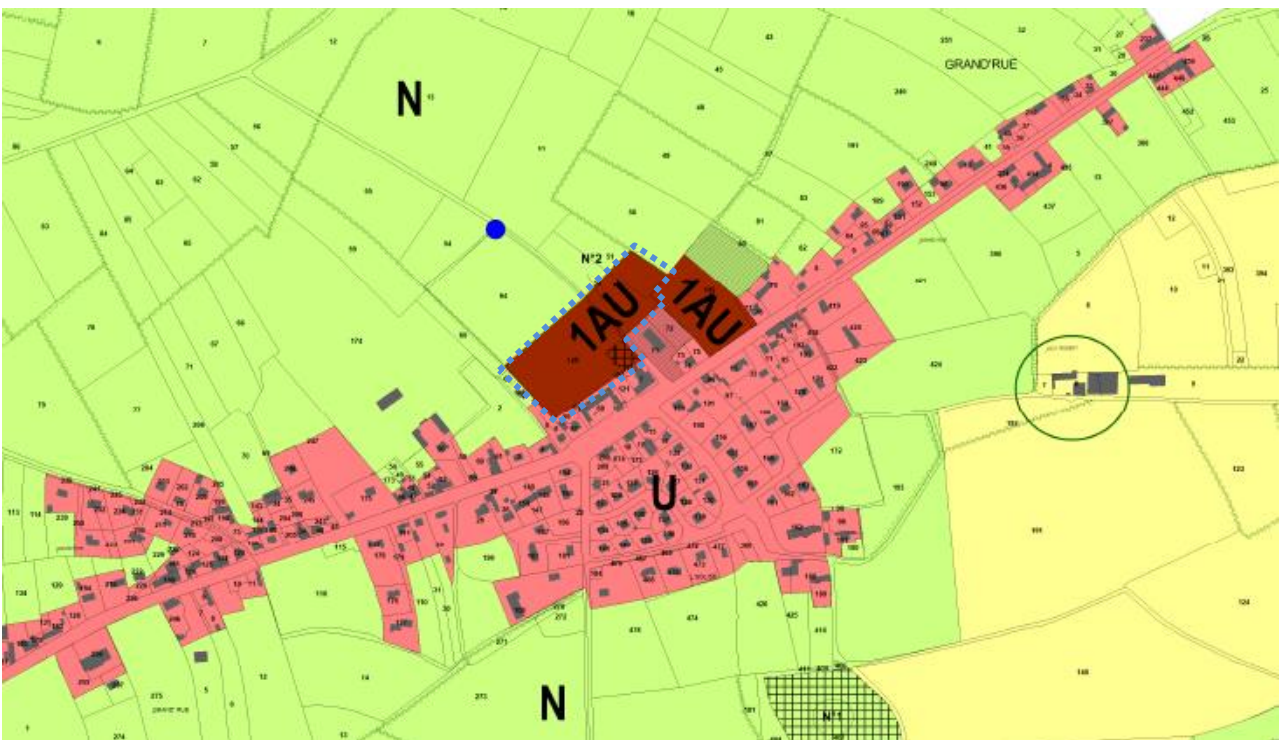
- *le secteur dans le document d'urbanisme en vigueur*







le secteur dans le document d'urbanisme projeté



- Photo aérienne avec délimitation du secteur



© IGN 2017 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 0° 38' 59" W  
Latitude : 49° 09' 14" N

### Le secteur fait-il l'objet d'une OAP ?

Oui, une OAP a été mise en place, lors de l'élaboration du PLU de 2011. (Voir carte plus bas)

#### • Habitat

- Nombre de logements prévus : environ 20
  - Densité : 14 logements/ha.
  - Formes urbaines préconisées : Maisons individuelles
  - Principes d'aménagement : Voir la carte ci-joint et les préconisations en annexe
  - Taille de parcelles : 400 à 900m<sup>2</sup>
- Économie : le projet urbain sur le secteur 2AU n'est pas un projet de développement économique. L'OAP s'appliquant dans un rapport de compatibilité, la destination de la zone principale de la zone est le logement. Les cellules commerciales sont définies à titre indicatif. Le cas échéant, les cellules commerciales seront préférentiellement implantées dans les locaux de l'école.
- Le secteur est-il défini dans le SCoT ou dans un autre document d'aménagement ?
  - Le secteur fait-il l'objet d'OAP ?
  - Est-il compatible avec le SCoT ?

- o La surface est-elle cohérente avec les objectifs ?
- o Principes d'aménagement

OAP prévue sur le secteur et maintenue dans le projet de modification.












Source : PLU, PLANIS 2011.

## Orientations d'aménagement

1

### Schéma retenu



-  Secteurs AU et U concernés par les orientations d'aménagement
-  Accès véhicules, desserte de la zone avec des voies à double sens
-  Liaison piétonne
-  Placette de retournement à prévoir pour permettre aux véhicules de faire demi-tour
-  Emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de stationnement
-  Création d'espaces publics avec possible création de stationnement sur la parcelle n°71 section AB
-  Extension possible de l'école
-  Localisation possible de cellules commerciales
-  Stationnement minute à prévoir si création de cellules commerciales
-  Noues paysagères principales
-  Noues paysagères secondaires

*Dans un souci de gestion économe des sols, la densité minimale du secteur sera d'environ 14 logements / ha. Toutefois, cette densité s'entend comme une moyenne. Il conviendra de proposer une diversité dans la taille des parcelles allant de 400 à 900 m<sup>2</sup>.*

PLANIS

### 3. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

• **Détails des surfaces ouvertes à l'urbanisation**

◦ Superficie totale des surfaces naturelles, agricoles et forestières impactées : 1,7 ha, classée en zone 2AU dans le PLU (2011).

dont surfaces agricoles : 1.7 ha

surfaces naturelles : 0.ha

surfaces forestières : 0.ha

◦ Consommation pour l'habitat : 1.7 ha

◦ Consommation pour les zones d'activités économiques : 0 ha

• **Le secteur est-il en continuité avec l'enveloppe urbaine existante ?**

**Oui**       Non

• **Impact sur les espaces naturels :**

• Le secteur couvre-t-il un espace naturel d'intérêt ?

Oui       **Non**

Si oui, précisez (ZNIEFF, zones humides, sites classés...)

*sans objet*

• **Impact sur l'activité agricole :**

Les terres sont-elles déclarées à la PAC ?

**Oui**       Non

Si oui, surfaces déclarées et typologie :

*La totalité des surfaces (1,7ha) sont déclarées à la PAC pour du blé (Labours) en 2018*

◦ **Quelle est l'utilisation actuelle des parcelles ?**

*Labours (blé en 2018)*

◦ **Étude de la pérennité des exploitations agricoles**

Exploitation	Surface agricole utile	Orientation technico-économique de l'exploitation ?	Zone d'affectation dans le document d'urbanisme en vigueur	Zone d'affectation dans le document d'urbanisme projeté
Exploitant 1 :...GAEC de la ferme de Sagy	..... ha	...élevage culture	1.6 ha en zone U/2AU	1.6 ha en zone U/1AU

Des périmètres de réciprocity s'appliquent-ils aux abords de la zone ? (épandage...)

**Oui. Selon les élus, l'exploitant est conscient de la réduction de son épandage.**

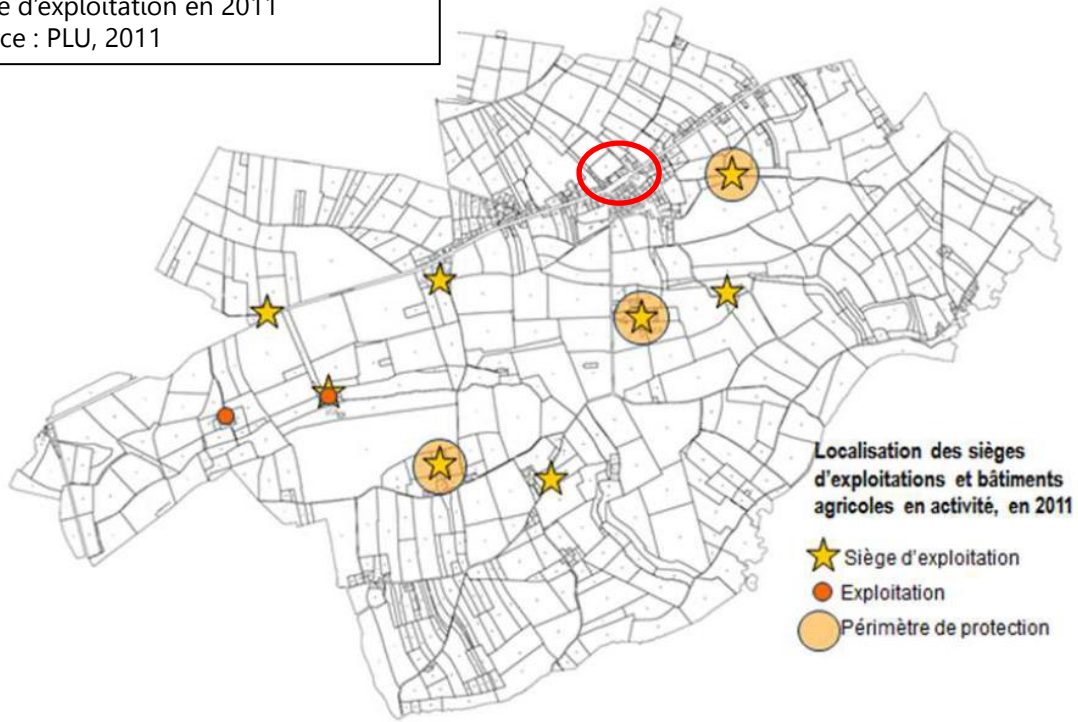
L'accès des engins agricoles aux autres parcelles est-il toujours possible ?

*OUI, car le projet d'urbanisation ne contraint pas l'accès aux parcelles agricoles.*

- **Joindre une cartographie des éléments liés à l'activité agricole : sièges d'exploitation, parcelles d'épandage, périmètres de réciprocity....**

*Voir page suivante*

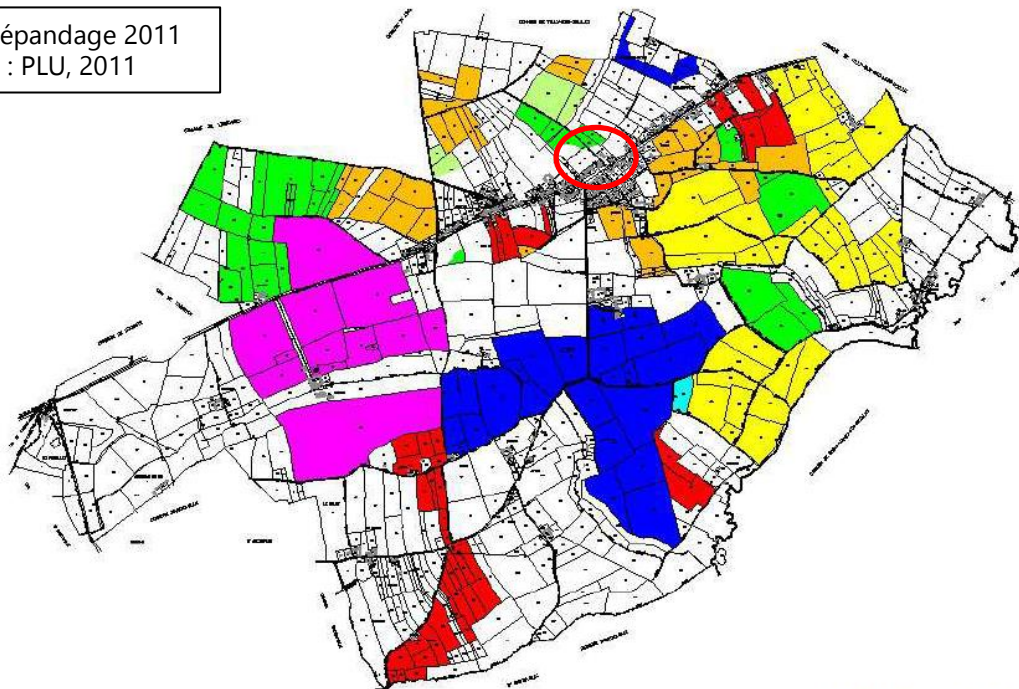
Siège d'exploitation en 2011  
Source : PLU, 2011



Source : Relevés de terrain et enquête élus

### Plans d'épandage sur la commune

Plan d'épandage 2011  
Source : PLU, 2011



*Données : enquête commune*

*Cadre réservé à la commission*

**Avis sur le critère « protection des espaces naturels, agricoles et forestiers »**

**4. PRÉSERVATION ET REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

- **Le secteur est-il en partie ou en totalité identifié dans le SRCE, le SCoT ou le PLU comme :**
  - un réservoir de biodiversité :  Oui  **Non**
  - un corridor écologique :  Oui  **Non**
  - une coupure d'urbanisation à préserver :  Oui  **Non**

• **Quelles sont les mesures éventuelles de préservation ou de remise en état préconisées ?**  
.....///.....

Joindre une cartographie des espaces préservés cités sur le secteur

*La commune ne comporte aucun espace protégé.*

*Cadre réservé à la commission*

<b>Avis sur le critère « préservation et remise en bon état des continuités écologiques »</b>

## 5. IMPACT SUR LES FLUX DE DÉPLACEMENTS

- **Le secteur est-il situé près d'un secteur déjà urbanisé (ex : centre-bourg) ou en habitat diffus ?**

*Le secteur est situé en continuité du bourg existant. Sa localisation a été choisie, notamment, pour permettre et affirmer la création d'un cœur de bourg, en retrait de la route départementale. Sa localisation permet de créer une centralité forte, s'appuyant sur une mixité des fonctions urbaines : commerces, services, équipements, habitat, déplacement. L'objectif du PADD est de créer un lieu de rencontre sécurisé et convivial et permettre l'installation de commerces.*

- **A quelle distance se situent les équipements, services et commerces ?**

*Environ 50m pour les plus proches (appoint)*

*Tilly-sur-Seulles 6min 4km, tous commerces et services*

*Villers bocage 12min 10km, pôle rural*

*Bayeux qui est à 23 mns/18kms (google map)*

*Caen 27mns/24.3kms*

- **Existe-t-il une desserte en transports en commun ? A quelle fréquence ?**

*La commune est desservie par deux lignes de Bus verts (Caen-Caumont-l'Eventé, ligne 132 ; et Bayeux Saint-Martin des Besaces ligne 171) pendant et hors périodes scolaires.*

- **Est-il possible de rejoindre les principaux lieux de vie par une alternative à l'automobile (modes doux, TC) ?**

*Le projet joute le bourg et le prolonge. Il lui sera relié par des cheminements non motorisés.*

*Les lieux de vie en dehors de la commune ne sont joignables qu'en véhicule personnel.*

- **Où se situent les principales zones d'emploi ?**

*Villers-Bocage 10km,*

*Bayeux (25m 18km),*

*Saint-Lô (30min 36km)*

*Caen (25m- 20KM)*

*Cadre réservé à la commission*

**Avis sur le critère « impact sur les flux de déplacements »**