

# Commune de Bucéels

## Plan Local d'Urbanisme



### 1 - Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du:

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin  
CS 25362  
14053 CAEN Cedex 04  
Tél : 02 31 86 70 50  
solihanormandie.fr

*Sommaire***1 – Méthode d'élaboration et cadre réglementaire**

<b>1 – Le contenu du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>5</b>
1.1 Le rapport de présentation.....	5
1.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	5
1.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	6
1.4 Le règlement.....	7
1.5 Les annexes.....	8
<b>2 – Le déroulement de la procédure.....</b>	<b>9</b>
2.1 Les différentes phases de l'élaboration.....	9
2.2 La concertation .....	10
2.3 L'association des personnes publiques .....	11
2.4 Les consultations .....	11
2.5 L'enquête publique.....	12
<b>3 – Principes et orientations de nature supracommunale .....</b>	<b>13</b>
<b>4 – Bilan du Plan d'Occupation des Sols.....</b>	<b>18</b>
4.1 Les objectifs .....	18
4.2 Perspectives démographiques et organisation spatiale souhaitée.....	18
4.3 Récapitulatif du zonage et du règlement .....	21
4.4 Bilan du POS et consommation de l'espace .....	23

**ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT****2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale**

<b>1 – Topographie.....</b>	<b>28</b>
<b>2 – Géologie.....</b>	<b>28</b>
<b>3 – Climatologie .....</b>	<b>30</b>
<b>4 – Hydrologie et préservation de la ressource en eau .....</b>	<b>31</b>
4.1 Le réseau hydrographique.....	31
4.2 La préservation de la ressource en eau.....	32
<b>5 – Gestion de l'eau potable.....</b>	<b>37</b>
5.1 Adduction en eau potable .....	37
5.2 Défense incendie .....	40
<b>6 – Gestion de l'assainissement.....</b>	<b>40</b>
6.1 Gestion des eaux usées .....	40
6.2 Gestion des eaux pluviales .....	43
<b>7 – Gestion des déchets .....</b>	<b>43</b>
<b>8 – Autres réseaux .....</b>	<b>44</b>

**3 – Organisation des espaces et développement durable**

<b>1 – Les grands principes d'organisation spatiale .....</b>	<b>49</b>
1.1 Le territoire communal.....	49
1.2 Perceptions du site .....	53
<b>2 – Définition des espaces sensibles, zones à risques et mesures de protection .....</b>	<b>58</b>
2.1 Les zones humides.....	58
2.2 Les haies.....	60
2.3 Eléments de définition d'une trame verte et bleue .....	63

## Sommaire

<b>3 – La prise en compte des risques naturels.....</b>	<b>65</b>
3.1 Les zones inondables.....	65
3.2 Les remontées de la nappe phréatique.....	67
3.3 Le phénomène de retrait et gonflement des argiles .....	69
3.4 Le risque sismique .....	71
<b>4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis</b>	
<b>1 – Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine .....</b>	<b>73</b>
1.1 Organisation et évolution des espaces bâtis .....	73
1.2 Evolution de la trame urbaine .....	77
<b>2 – Morphologie urbaine.....</b>	<b>78</b>
<b>3 – Patrimoine bâti et culturel.....</b>	<b>81</b>
3.1 Le patrimoine remarquable.....	81
3.2 Les vestiges archéologiques .....	82
3.3 Typologie du bâti .....	82
<b>4 – Voirie et déplacements.....</b>	<b>84</b>
 <b>DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE</b>	
<b>5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal</b>	
<b>1 – Population .....</b>	<b>93</b>
1.1 Démographie .....	95
1.2 Un rajeunissement de la population .....	96
1.3 Les ménages .....	98
<b>2 – Logements .....</b>	<b>100</b>
2.1 Evolution du parc existant.....	100
2.2 La dynamique de production de logements.....	104
<b>3 – Activités .....</b>	<b>107</b>
3.1 Emploi – Population active – chômage .....	107
3.2 Répartition par secteurs d'activités.....	109
3.3 Equipements et services.....	117
<b>4– Prévisions de développement.....</b>	<b>118</b>
4.1 Rappel des données observées .....	118
4.2 Calcul du point d'équilibre ou « point mort » .....	118
4.3 Le développement de Tilly-sur-Seulles et les objectifs du SCoT .....	119

## LES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS, LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT, LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES ET LES INDICATEURS POUR L'EVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

<b>6 – Les choix d'aménagement</b>	
<b>1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune .....</b>	<b>124</b>
<b>2 – Les choix d'aménagement de la commune.....</b>	<b>125</b>
2.1 Permettre le dynamisme démographique en conservant l'identité rurale de la commune .....	125
2.2 Proposer un cadre de vie de qualité.....	127

*Sommaire*

2.3 Préserver l'environnement naturel et paysager .....	129
<b>3 – L'exposé des motifs de l'évolution entre le POS et le PLU .....</b>	<b>130</b>
<b>4 – Définition du zonage et du règlement .....</b>	<b>132</b>
<b>5 – Analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels et des potentialités de densification des espaces urbanisés et extension urbaines .....</b>	<b>158</b>
 <b>7 – Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection</b>	
<b>1 – Incidences du PLU sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection et sa mise en valeur .....</b>	<b>160</b>
1.1 Sur les sites naturels.....	160
1.2 Sur les zones humides .....	161
1.3 Sur les espaces agricoles.....	161
1.4 Sur la consommation des espaces.....	161
1.5 Sur les ressources en eau et la gestion des risques naturels .....	162
<b>2 – Incidences sur les paysages bâtis et leur intégration dans l'environnement .....</b>	<b>162</b>
2.1 Incidences sur le patrimoine bâti et culturel .....	162
2.2 Incidences sur la gestion des eaux usées et pluviales.....	162
2.3 Incidences sur les déplacements.....	163
2.4 La prise en compte des autres nuisances et pollutions .....	163
 <b>8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communale</b>	
<b>1 - Compatibilité des orientations du PLU avec le SCoT du Bessin .....</b>	<b>164</b>
<b>2 - Compatibilité des orientations du PLU avec le SAGE .....</b>	<b>169</b>
 <b>9 – Indicateurs pour l'évaluation de l'application du PLU</b>	



*Avant propos*

---

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, développement des secteurs urbanisés, création ou aménagement de voies.... La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix à quinze prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

En données de cadrage :

La commune de Bucéels est située au Nord-Ouest dans le département du Calvados, au sein du territoire du Bessin, à 25 Km de Caen et 11 Km de Bayeux. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Val de Seules et intègre le SCoT du Bessin. Sa superficie est de 484 hectares pour une population de 372 habitants (INSEE 2011).

# 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

## 1. Le contenu du Plan Local d'Urbanisme

Selon l'article L151-1 du code de l'urbanisme, le PLU respecte les principes énoncés aux articles L101-1 et L101-2, et comprend :

- un rapport de présentation (RP),
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- un règlement
- des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

### 1.1. Le rapport de présentation

#### *Son rôle*

Il est non opposable aux autorisations d'urbanisme, mais il est nécessaire de soigner son contenu, car il apporte l'information à toutes les personnes intéressées et explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

#### *Son contenu*

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

### 1.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il expose de façon synthétique, générale et immédiatement compréhensible la politique d'urbanisme retenue par l'intercommunalité ou la commune sur l'ensemble de son territoire.

## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

Il doit définir en outre les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il doit aussi arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit, enfin, fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de PLU, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être élaborés dans le respect du PADD et le règlement en cohérence avec le PADD.

C'est un référent pour la gestion future du PLU dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base des changements apportés à ses orientations.

### 1.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

La loi décompose le contenu des orientations d'aménagement et de programmation en trois grands thèmes :

- 1 - l'aménagement,
- 2 - l'habitat,
- 3 - les transports et les déplacements.

Celles relatives à l'aménagement concernent toutes les intercommunalités et toutes les communes.

Elles sont obligatoires et peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les orientations peuvent être plus ou moins précises selon le degré d'élaboration du projet et le degré d'encadrement du projet qu'il est souhaitable d'intégrer au PLU.

Celles relatives à l'habitat dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH).

Celles relatives aux transports et aux déplacements dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains.

Selon l'article L152-1 du code de l'urbanisme tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements doivent être compatibles avec les OAP et avec leurs documents graphiques.

## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

La notion de compatibilité est une obligation de non-contrariété. Cela signifie qu'un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

### 1.4. Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il peut notamment comporter l'interdiction de construire. Il délimite quatre types de zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Ces zones peuvent être déclinées en sous-zones avec chacune un règlement spécifique afin de s'adapter au terrain.

Le règlement peut s'il y a lieu délimiter :

- les espaces boisés classés
- les secteurs soumis à des risques dans lesquels des prescriptions particulières sont édictées
- les secteurs où les éléments de paysage, les quartiers, îlots, etc. sont protégés (haies, élément architectural...)

Il peut délimiter des emplacements réservés pour :

- des programmes de logements qu'il définit dans le respect de la mixité sociale,
- les voies et ouvrages publics,
- les installations d'intérêt général et les espaces verts,
- les secteurs dans lesquels un pourcentage de logements locatifs est défini.

Selon l'article L152-1 du code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Il est applicable à toute occupation ou utilisation du sol y compris à celles qui ne nécessitent pas d'autorisation au titre de l'urbanisme.

Le règlement est opposable en terme de conformité. La notion de conformité implique un accord complet avec la règle.

#### *Les zones urbaines (U)*

Parmi les critères de classement en zone U issus de la jurisprudence, on note :

- la desserte par la voie et les réseaux,
- le contexte urbain.

#### *Les zones à urbaniser (AU)*

Deux types de zones à urbaniser :

- constructibles de suite,
- non constructibles sans procédure d'évolution du PLU.

## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. (L151-7).

Le phasage de l'OAP peut être utilisé pour différer l'urbanisation d'une zone.

*Les zones agricoles (A)* Secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique, des terres agricoles.

*Les zones naturelles (N)* Secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, (intérêt esthétique, historique ou écologique)
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

### 1.5. Les annexes

Les annexes prévues aux articles L.151-1 et R.123-1 du code de l'urbanisme constituent une pièce obligatoire du dossier de plan local d'urbanisme.

Leur contenu est fixé par les articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme. Ces articles fixent la liste exhaustive et limitative des annexes du PLU. Tout document informatif non prévu dans ces articles sera joint au rapport de présentation.

Les annexes regroupent les différents documents susceptibles d'avoir des incidences directes sur le droit des sols pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.

# 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

## 2. Le déroulement de la procédure

### 2.1. Les différentes phases de l'élaboration

#### ● Acte de prescription

La collectivité annonce tout d'abord son intention d'élaborer le document (délibération du conseil municipal), précise les objectifs poursuivis et indique comment elle a l'intention de mener la concertation (L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme).

La délibération qui fait l'objet de mesures de publicité est, elle, notifiée aux personnes listées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

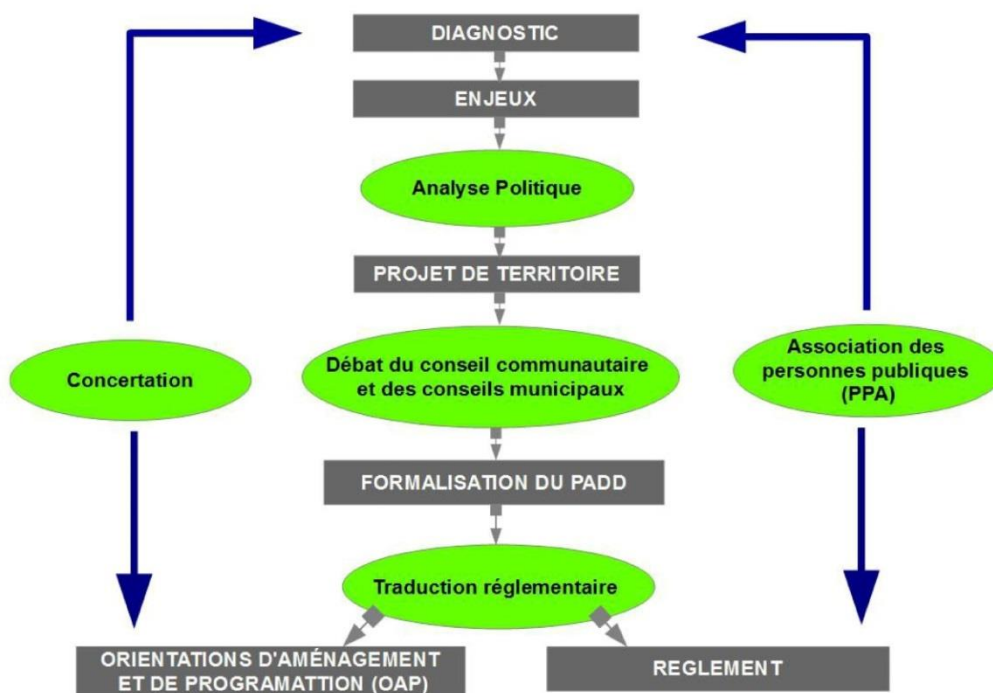
#### ● Phase d'études

Elle élabore ensuite le document, qui selon l'article L151-2 du code de l'urbanisme, comprend un rapport de présentation, un PADD, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions.

La collectivité associe toutes les personnes y ayant vocation, de sa propre initiative ou à leur demande.

C'est durant cette phase d'études, qui n'est soumise à aucun formalisme particulier, que prennent place la concertation, l'association des personnes publiques et le débat sur les orientations du PADD. Lorsque les études sont achevées et le dossier constitué, la collectivité clôt la concertation et arrête le projet de PLU par délibération.



## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

### ● Arrêt de projet – recueil d'avis

Les personnes publiques ayant vocation à être associées à l'élaboration du PLU sont consultées : elles ont trois mois pour exprimer leur avis. L'enquête publique dure au moins un mois, pour recueillir les observations de toute personne intéressée.

### ● Adaptation après enquête publique et approbation

La collectivité détermine alors les transformations qu'elle souhaite apporter au projet de PLU, pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations recueillies lors de l'enquête publique, ou du rapport du commissaire enquêteur (nota : si ces transformations sont très importantes et changent les orientations du PADD, elles doivent nécessiter l'arrêt d'un nouveau projet de PLU).

La collectivité approuve enfin le document définitif par délibération.

## 2.2. La concertation

La concertation préalable a été instituée par la loi d'aménagement n° 85-729 du 18 juillet 1985 et introduite aux articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme, dans un souci de faire participer plus activement le public, les représentants de la profession agricole et les associations locales aux études relatives aux opérations d'aménagement, en amont du processus décisionnel.

Cette concertation a vocation à informer et à recueillir l'avis des habitants en amont des décisions qui concernent leur cadre de vie, de mieux définir les objectifs d'aménagement au travers d'une démarche globale appuyée sur un large débat public et de permettre aux habitants de réagir dès le stade des études préalables.

Le choix des modalités de concertation revient exclusivement à la commune ou à l'EPCI compétent, les textes n'imposant aucune modalité particulière en la matière. Cependant différents éléments sont à prendre en compte pour définir ces modalités :

- l'objet même de la concertation, qui porte sur l'ensemble du territoire et qui concerne les habitants et les utilisateurs de l'espace : toute personne intéressée doit être en mesure de participer à la concertation ;
- la durée de la concertation qui débute dès la prescription du PLU jusqu'à l'arrêt du projet : cette période, relativement longue, suppose que les modalités soient adaptées à l'avancement du projet et soient continues : les modalités retenues peuvent donc être différentes selon les phases de l'étude ;
- la finalité même de la concertation, qui a pour objet de recueillir les observations du public et non pour simple vocation de fournir une information ;
- les pratiques locales habituellement mises en œuvre pour faire participer le public en amont des décisions : information du public par les journaux locaux, bulletins municipaux, brochures, lettres, expositions, site internet, permanence d'élus et de techniciens, consultation du public, réunions publiques, etc.

## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

Les modalités définies dans la délibération devront être respectées à la lettre au cours de la procédure, sous peine de fragiliser l'ensemble de la procédure. C'est pourquoi il y a lieu, dans la délibération, de fixer le cadre et les modalités principales selon lesquels la concertation sera menée sans qu'il soit utile d'entrer dans le détail de toutes les actions envisagées.

Il y a lieu de distinguer la concertation et l'enquête publique :

- la concertation se déroule pendant la phase d'élaboration du projet. Elle doit commencer au début des études préalables et se prolonger durant toute la durée de l'élaboration du projet jusqu'à son arrêt. Elle est encadrée par deux délibérations : l'une fixant les modalités de la concertation, l'autre en tirant le bilan. Le bilan de la concertation doit être tiré préalablement à l'arrêt du projet du PLU ou au plus tard de façon simultanée.
- l'enquête publique porte sur le projet arrêté et sa procédure est strictement encadrée dans ses modalités et ses délais par le code de l'environnement.

### 2.3. L'association des personnes publiques

Le code de l'urbanisme prévoit l'association d'un certain nombre de « personnes publiques » à l'élaboration ou à la révision du document d'urbanisme. Le principe régissant les modalités de l'élaboration associée est celui de la souplesse. Les textes relatifs à la procédure n'organisent aucune contrainte ou formalisme en la matière.

Cela permet d'une part, d'adapter les modalités d'association au contexte local et d'autre part, de limiter les risques contentieux. Il s'agit de faciliter le dialogue et la concertation entre les différentes personnes intéressées, tout au long de l'élaboration des documents d'urbanisme, en privilégiant le contenu du document.

Dans la majorité des cas, l'élaboration associée s'effectuera dans le cadre de réunions organisées selon des thèmes (habitat, déplacements, renouvellement urbain, protection du patrimoine, entrée de ville...) et/ou selon l'état d'avancement du projet (diagnostic, orientations pour le projet communal, projet de PLU...).

### 2.4. Les consultations

- Les personnes publiques consultées à leur demande
- Consultations sur projet arrêté
- La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :

Outre les consultations prévues par le code de l'urbanisme des personnes publiques associées ou consultées, la situation de la commune et les enjeux de son territoire peuvent rendre obligatoires certaines procédures ou consultations spécifiques, à intégrer dans le déroulement de la démarche.

La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture a créé la commission départementale de la préservation des espaces naturels,



## ***1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire***

---

agricoles et forestiers (CDPENAF).

Cette commission doit émettre un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. En l'absence de SCoT, l'article L153-16 du code de l'urbanisme précisent que toute élaboration ou révision d'un PLU ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise à l'avis de la commission prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- La CDNPS

Dans les communes littorales, le dernier alinéa de l'article L. 121-27 impose le classement en espaces boisés classés (EBC) des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs. Une fois que l'espace boisé est qualifié de significatif, la commune ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit procéder obligatoirement à son classement au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

L'article L. 121-27 impose à la commune de recueillir l'avis de la commission départementale des sites sur les espaces boisés significatifs. Cette consultation doit être réalisée avant l'arrêt du projet de PLU.

### **2.5. L'enquête publique**

Le projet de PLU fait l'objet d'une enquête publique selon les dispositions de l'article L153-19 et R123-2 à R123-27 du code de l'environnement relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête.

L'enquête publique dure au moins trente jours.

# 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

## 3. Principes et orientations de nature supracommunale

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme.

*Le Schéma de  
Cohérence Territoriale  
du Bessin*

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bessin**.

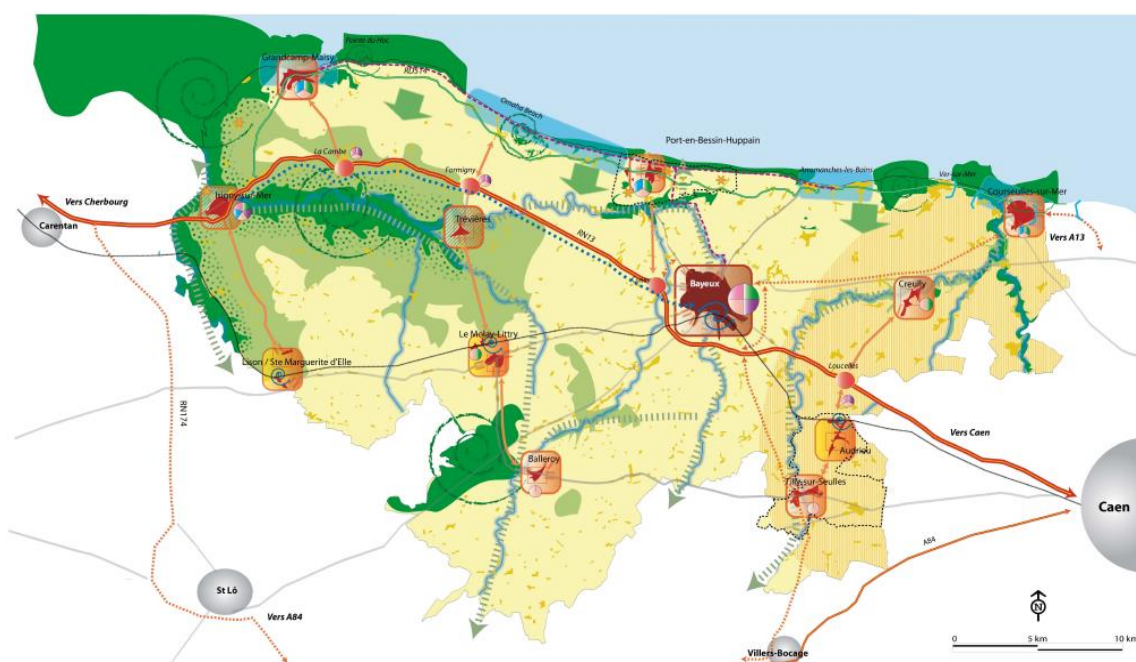
Le SCOT du Bessin rassemble 140 communes regroupées au sein de sept communautés de communes que sont ; la communauté de communes d'Isigny Grandcamp intercom, la communauté de communes de Balleroy – Le Molay-Littry, la communauté de communes du Val de Seules, la communauté de communes de Bayeux Intercom, la communauté de communes de Trévières Intercom, la communauté de communes d'Orival Intercom, la communauté de communes de Bessin Seules et Mer ainsi que la commune isolée de Carcagny. Il totalise près 72 500 habitants et a été approuvé le 14 février 2008.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) évoque les grandes orientations suivantes :

- Organisation de l'espace et restructuration des espaces urbanisés :
  - Redynamiser le pôle urbain de Bayeux
  - Renforcer le rôle et le poids des pôles intermédiaires
  - Conforter les autres communes rurales
  - Compléter et hiérarchiser le réseau routier
- Espaces et sites naturels à protéger :
  - Préserver les sites naturels
  - Organiser les usages du littoral
  - Protéger les terres agricoles
  - Protéger le patrimoine bâti et urbain
- Equilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux :
  - Cadrer le développement urbain pour limiter la consommation d'espace
  - Donner la priorité au renouvellement urbain
  - Promouvoir de nouvelles formes d'habitat
- L'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux
  - Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire
  - Renforcer et mieux répartir le parc social
  - Améliorer les conditions de confort dans le logement ancien
  - Répondre aux besoins des populations spécifiques

## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

- Cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs :
  - Développer et adapter l'offre en transports collectifs
  - Développer les modes doux (déplacements actifs non motorisés : vélo, marche, roller,...)
- Activités économiques
  - Valoriser la diversité et les richesses économiques du territoire
  - Structurer et organiser le développement économique du Bessin
  - Créer les conditions d'un développement économique concerté
- Protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville
  - Maintenir le caractère et la typicité des villages ruraux
  - Exprimer l'identité et maintenir la diversité des entités paysagères notamment liées aux diverses formes du bocage normand
  - Affirmer les portes d'entrée des marais, et les valoriser comme support de promotion du terroir et des savoir-faire
  - Valoriser les richesses patrimoniales du Bessin
  - Traiter les entrées de ville
- Prévention des risques et des nuisances
  - Veiller à la sécurisation des personnes, des biens et de l'environnement face aux risques majeurs
  - Limiter les impacts du développement en veillant à anticiper la capacité des infrastructures et équipements
  - La gestion de l'eau
- Développer l'urbanisation de façon prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs
  - Encourager la localisation des implantations urbaines nouvelles dans des secteurs desservis par les transports collectifs



## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

Le SCOT avance comme objectif une croissance démographique annuelle moyenne de 1,1%, soit 18 000 habitants supplémentaires en 20 ans. L'accueil de ses nouveaux arrivants nécessitera la construction de près de 11 000 logements nouveaux sur l'ensemble du territoire (540 logements par an en moyenne) d'ici à 2025.

Cet objectif de croissance se répartit de la manière suivante :

- 20% pour le pôle urbain central de Bayeux et des communes périphériques (3600 habitants et 2100 logements supplémentaires)
- 50% pour 11 pôles intermédiaires existants ou voués à le devenir (9000 habitants et 5400 logements supplémentaires)
- 30% pour les communes rurales comme Bucéels (5400 habitants et 3200 logements supplémentaires)

La particularité de Bucéels réside dans sa situation limitrophe de deux pôles intermédiaires du SCOT, à savoir Tilly-sur-Seulles et Audrieu.

La bonne articulation du projet communal avec les objectifs de développement de ces deux pôles relais s'avère donc être un enjeu important du PLU. Le Sud du territoire de Bucéels est en particulier concerné par la création d'une zone d'habitat et par l'implantation d'équipements communautaires directement liés à l'extension du bourg de Tilly-sur-Seulles.

Le PLU devra ainsi veiller à favoriser un développement équilibré de la commune de Bucéels, tout en permettant la réalisation de ces projets territoriaux.

*Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands*

Le Plan Local d'Urbanisme doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

**Le SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands** a été approuvé par arrêté en date du 1er décembre 2015 et est applicable depuis le 1er janvier 2016. Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

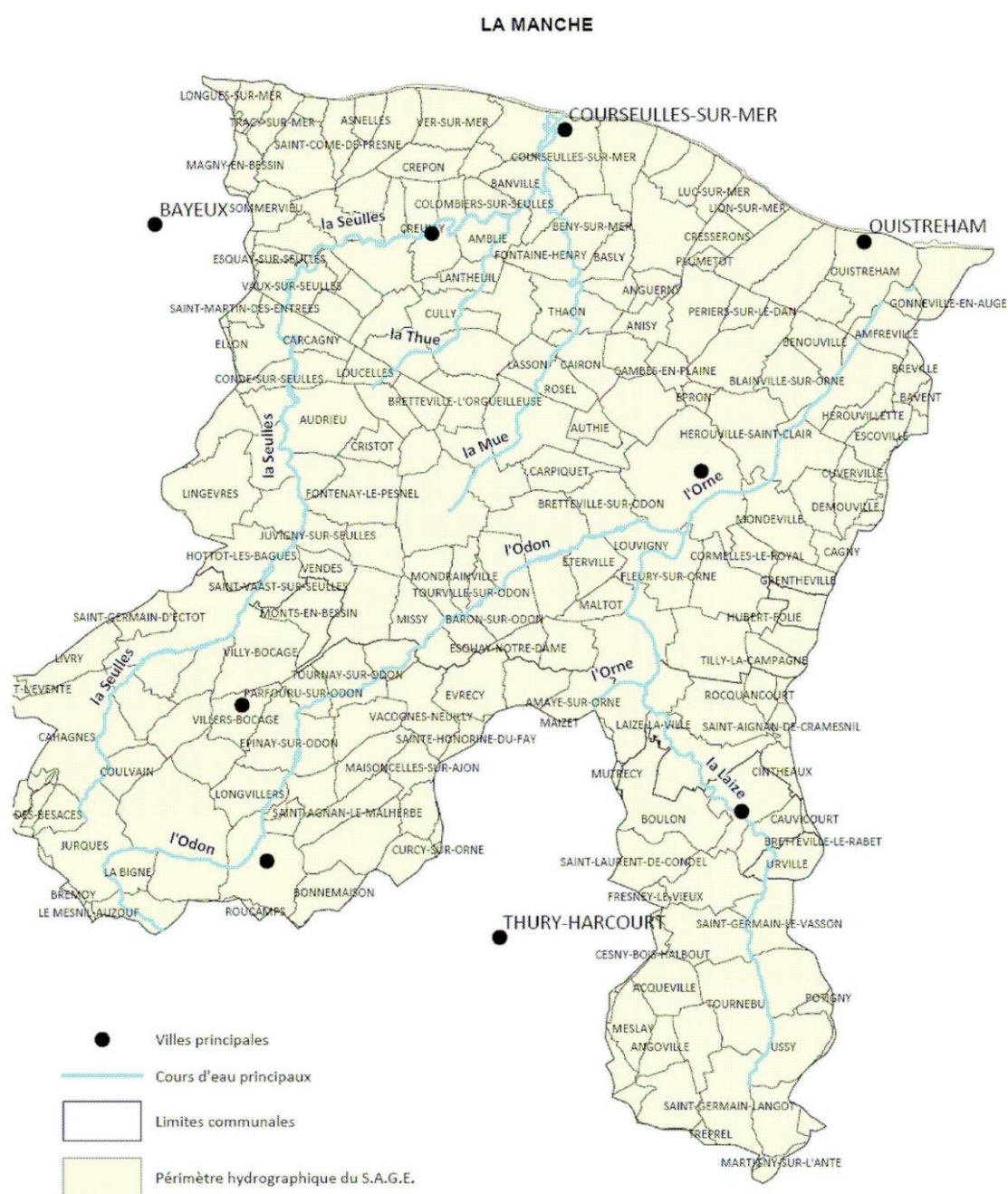
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation

## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

Le SAGE Orne Aval et Seules

La commune fait partie du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne Aval et Seules** a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 janvier 2013. Le SAGE Orne Aval-Seules fixe les 5 objectifs suivants :

- Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau
- Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau
- Agir sur l'hydromorphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique
- Renforcer la prise en compte de la biodiversité côtière, estuarienne et marine
- Limiter et prévenir le risque d'inondations



# 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

La Communauté de  
Communes du Val de  
Seulles

Faisant partie de la **Communauté de Communes du Val de Seulles**, la commune de Bucéels doit tenir compte des compétences intercommunales :

- Aménagement de l'espace :
  - Aménagement rural (à titre facultatif)
  - Création et réalisation de Zone d'aménagement concerté (ZAC) (à titre obligatoire)
  - Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) (à titre obligatoire)
  - Schéma de Secteur (à titre obligatoire)
- Développement économique :
  - Action de développement économique (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières...) (à titre obligatoire)
  - Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique (à titre obligatoire)
  - Tourisme (à titre obligatoire)
- Développement et aménagement social et culturel
  - Activités culturelles ou socioculturelles (à titre facultatif)
  - Activités périscolaires (à titre facultatif)
  - Activités sportives (à titre facultatif)
  - Etablissements scolaires (à titre optionnel)
  - Transport scolaire (à titre facultatif)
- Energie (hydraulique) (à titre facultatif)
- Environnement :
  - Assainissements collectif et non collectif (à titre facultatif)
  - Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés (à titre optionnel)
- Logement et habitat (Programme Local de l'Habitat PLH) (à titre optionnel)
- Voirie
  - Création, aménagement, entretien de la voirie (à titre optionnel)





## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

### 4. Bilan du Plan d'Occupation des Sols

#### 4.1. Les objectifs

Le Plan d'Occupation du Sol de Bucéels a été approuvé le 20 mai 2000. Il a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2007 afin de permettre la création sur son territoire d'un hôtel-restaurant. La parcelle concernée par le projet se situait à proximité de la RD6, dans la continuité urbaine de Tilly-sur-Seulles. Cette révision simplifiée impliquait la transformation partielle de la zone ND en zone 1NA (urbanisable). A noter que le projet (un hôtel-restaurant) n'a finalement pas abouti.

Par la suite, le POS de Bucéels a également fait l'objet de deux révisions simplifiées en 2009. Ces procédures concernaient deux parcelles, (dont l'une ayant fait l'objet d'une première révision en 2007 pour la création d'un hôtel-restaurant) situées au Sud de la commune, en continuité du Bourg de Tilly-sur-Seulles. Elles consistaient d'une part à transformer une zone ND (naturelle) en zone 1NAe (zone à urbaniser permettant l'implantation d'équipements collectifs) dans le but d'accueillir le siège de la CDC du Val de Seulles. D'autre part, elles avaient pour but de transformer une zone NC (agricole) en zone 1NA (à urbaniser) afin de permettre la construction de logements d'habitat pour personnes âgées d'une part, et d'ouvrir les parcelles restantes à la construction individuelle d'autre part.

Enfin, le POS a fait l'objet d'une modification en 2009 qui concernait une partie du hameau Marcel. Il s'agissait de transformer ce secteur classé en zone UD<sub>a</sub>, en zone UD afin de réduire la taille des parcelles constructibles (passant ainsi de 1500 à 1200 m<sup>2</sup>) et de répondre de ce fait, au principe de gestion économe de l'espace.

Lors de son élaboration en 2000, le POS énonçait deux objectifs principaux d'aménagement à savoir :

- Assurer la protection des paysages de grande qualité
- Concevoir une extension modérée du bâti dans le respect de la protection des paysages.

#### 4.2. Perspectives démographiques et organisation spatiale souhaitée

Au moment de l'élaboration du POS, la population de Bucéels était en augmentation constante, et ce depuis 1968. Force est de constater une forte croissance de la population entre 1975 et 1982 (+49%) ainsi qu'entre 1982 et 1990 (+60%), cette dernière étant à mettre en relation avec la création d'une maison de retraite de 55 résidents (désormais fermée).

Ces évolutions expliquent en grande partie la forte augmentation des personnes de plus de 60 ans entre 1982 et 1990. Parallèlement, la population des 20-59 ans, correspondant généralement aux actifs, a également augmenté entre 1975 et 1990. A noter aussi la progression de la tranche d'âge des moins de 20 ans (+29% entre 1982 et 1990).

En somme, ces données attestent d'une réelle attractivité du territoire communal.

## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

En 1990, la commune comptait 360 habitants, dont 55 pensionnaires accueillis au sein de la maison de retraite. L'objectif de population énoncé dans le POS a été fixé à 400 habitants, (hors résidents de la maison de retraite) soit un gain de 95 habitants supplémentaires.

Pour ce faire, trois zones pouvant potentiellement accueillir de nouvelles constructions ont été déterminées par la municipalité à la suite d'une étude complémentaire concernant l'aptitude des sols. Il s'agissait du hameau de la Croix, du Hameau Marcel et du secteur du Pont de la Guillette.

*Evaluation des  
possibilités d'accueil du  
POS de Bucéels –  
Extrait du Rapport de  
Présentation*

<b>Zones UD (urbaines)</b>	<b>Constructions attendues</b>
La Croix	9
Le Hameau Marcel	9
<b>Zones NB (hameaux)</b>	
Pont de la Guillette	9
<b>Total</b>	<b>27</b>
<b>Zones NA (urbanisation à LT)</b>	
Le hameau Marcel	6
<b>Total général</b>	<b>33</b>

Le POS de Bucéels, en tenant compte des révisions et modifications comporte ainsi deux zones urbaines, déjà bâties et équipées (zones UD) principalement sous forme pavillonnaire, situées au Hameau de la Croix au Hameau Marcel. Ces deux secteurs bénéficient de la présence de réseaux ainsi que d'une aptitude des sols permettant un assainissement autonome. Concernant le Hameau de la Croix, seule la partie Est déjà bâtie en bordure de la RD6 a été incluse dans le périmètre de la zone UD, sans aucune possibilité de nouvelles constructions. En outre, les terrains devenant constructibles sont situés uniquement à l'Ouest de la RD6. Le Hameau Marcel quant à lui bénéficie de terrains constructibles identifiés soit entre les parcelles déjà bâties, soit en face de celles-ci.

Il comporte également une zone intermédiaire (zone NB) correspondant au Hameau de la Guillette au sein duquel peuvent s'insérer quelques constructions nouvelles, à usage d'habitation. Dans cet espace, l'activité agricole peut se maintenir mais ne justifie pas de protection particulière. Le secteur est déjà équipé en termes de réseaux et les voiries d'accès ont été jugés suffisantes pour supporter quelques constructions supplémentaires. L'étude d'aptitude des sols permet d'envisager un assainissement autonome à l'exclusion toutefois d'un petit secteur en bordure de rivière (qui n'a pas fait l'objet d'éventuelles constructions).

A ces deux zones urbanisables s'ajoute une partie du Hameau Marcel, classé en Zone NA vouée à une urbanisation future. Située en bordure d'une voie pourvue des principaux réseaux et d'un rapport favorable à l'assainissement autonome, elle a été bloquée afin de mieux répartir dans le temps la construction dans ce hameau et de bien aménager les accès. En outre elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par une modification du POS.



## ***1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire***

---

Viennent ensuite les deux parcelles ayant fait l'objet d'une révision simplifiée au Sud de la commune, l'une classée en zone 1NA vouée à accueillir une urbanisation future, l'autre classée en zone 1NAe réservée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif.

D'autre part, et afin de favoriser la protection des paysages, une partie importante du territoire communale a été classée en zone naturelle. 356 ha ont été classés en zone NC au titre de la protection de l'activité agricole. Il s'agit de la quasi-totalité du plateau occupé par les grandes cultures. Elle ne peut admettre que les seules constructions liées à cette activité (maison d'habitation, bâtiment, activité d'accueil à caractère touristique ou hôtelier).

De même, et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte au bon fonctionnement des exploitations, l'extension mesurée des activités existantes peut être autorisée.

Par ailleurs, 103 ha ont été classés au titre de la protection des paysages (donc un secteur NDi de 34 ha concerné par les débordements de la Seulles).

En somme, les différentes zones protégées représentent 462 ha soit 95,45% de la superficie communale.

## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

### 4.3. Récapitulatif du zonage et du règlement

#### ● Les zones urbaines

- Les zones UD qui concernent le bâti récent, dans le cadre de lotissements ou de groupes d'habitations, sous forme pavillonnaire.

#### ● Les zones naturelles

- Les zones NA sont des zones non équipées, réservées à une urbanisation à plus longue échéance, pour des constructions à usage d'habitation et d'activités qui en sont le complément naturel.
- Les zones 1NA, ouvertes pour une urbanisation future.
- Les zones 1NAe, réservées à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif.
- Les zones NB, destinées à conserver le caractère actuel, essentiellement rural. Cette zone concerne le hameau du Pont de la Guillette, à l'Ouest de la RD 6 où il est possible d'insérer d'autres constructions. L'activité agricole doit s'y maintenir, mais compte tenu de sa nature, ne justifie pas de protection particulière.
- Les zones NC, qui concernent des zones naturelles destinées à la protection de l'activité agricole et l'utilisation rationnelle des sols.
- Les zones ND, qui sont des zones de protection paysagère. Y sont autorisées, les constructions nécessaires aux activités agricoles, maraichères, horticole ou sylvicoles. Des règles particulières doivent être observées pour toute construction ou transformation de bâtiments.
- Les zones ND<sub>i</sub>, qui correspondent aux terrains soumis aux débordements de la Seulles.

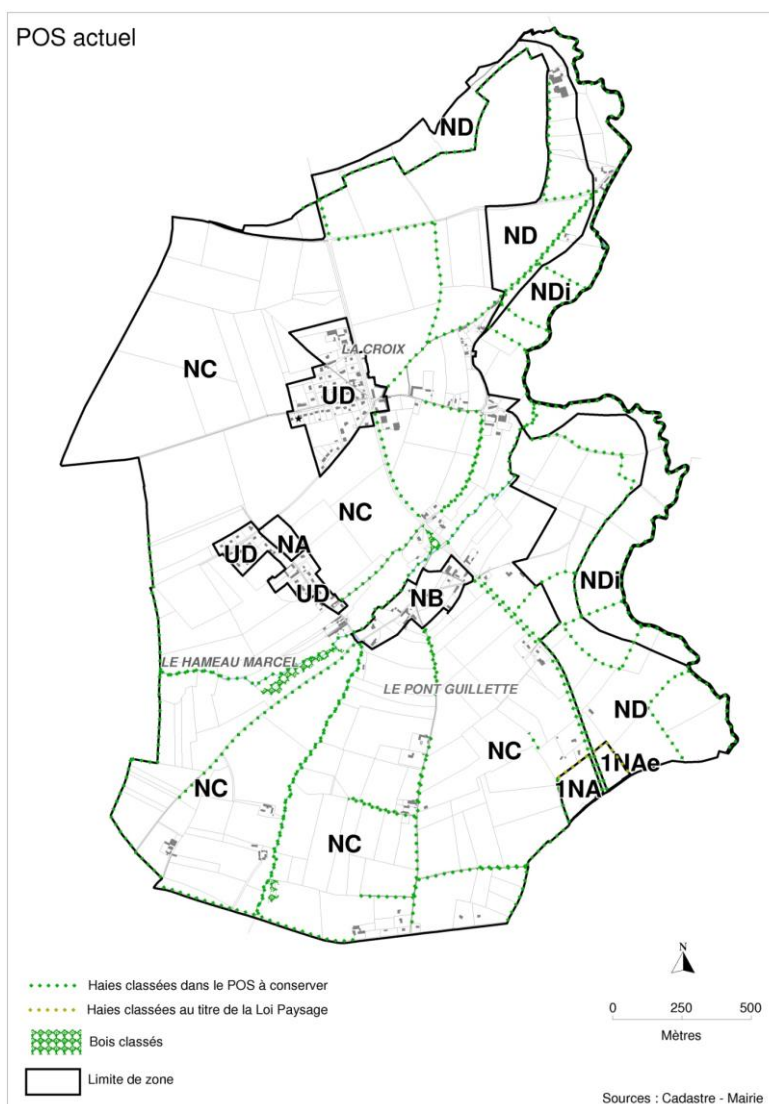
En somme, le Plan d'Occupation des Sols de Bucéels délimitait 18 ha de zones urbanisées, 4 ha de zones urbanisables (dont 1 ha pour des équipements collectifs), 5 ha de zones intermédiaires et 460 ha de zones naturelles et agricoles.

A noter que le POS recense deux petits espaces boisés (au Sud-Ouest) ainsi que 24 470 mètres de haies classées à protéger et dont leur emplacement figure dans le plan de zonage. D'autre part, lors de la révision simplifiée de 2009, un linéaire de haies situé au Sud de la commune a été classé au titre de la Loi Paysage.

## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

POS de Bucéels - Récapitulatif des zones et des surfaces urbanisables

Zones	Superficie des zones	
	Superficie (ha)	%
UD	18	3,7%
NB (hameaux)	5	1%
<b>TOTAL Zones Urbanisées</b>	<b>23</b>	<b>4,7%</b>
NA	1	0,2%
1NA	2	0,4%
1NAe	1	0,2%
<b>TOTAL Zones naturelles urbanisables</b>	<b>4</b>	<b>0,8%</b>
NC	354	73,1%
ND	103	21,3%
<b>TOTAL Zones naturelles protégées</b>	<b>457</b>	<b>94,4%</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>484</b>	<b>100,0%</b>



## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

### 4.4. Bilan du POS et consommation de l'espace

#### ● Bilan de la construction

Le POS de 1999 évaluait les possibilités d'accueil de la commune à 33 constructions. Ce total tenait compte de la zone NA du Hameau Marcel, qui n'a finalement jamais été ouverte à l'urbanisation.

Force est de constater que cet objectif a été toutefois atteint : on compte ainsi pas moins d'une trentaine de nouveaux logements construits entre 1999 et 2012, auxquels viennent s'ajouter quelques bâtiments agricoles ou de stockage. La production de logements a connu une phase très active les premières années (une dizaine de logements entre 1999 et 2002) pour se poursuivre au rythme appréciable de 2 constructions par an (21 logements autorisés) de 2002 à 2012.

Les secteurs ayant accueilli le plus de projets sont les zones urbaines de la Croix et du Hameau Marcel, suivi de la zone NB du Pont de la Guillette.

Les différences dans les projections sont essentiellement dues à une densification des zones urbaines plus importante que celle envisagée en 1999. Ainsi, sans qu'il soit besoin de recourir à l'urbanisation de la zone NA du Hameau Marcel, on a constaté la création de près de 15 logements sur la zone UB de la Croix, et de 12 logements sur celle du Hameau Marcel, contre 9 logements prévus sur chacune de ces zones au démarrage du POS.

#### ● Bilan de la consommation de l'espace

Rappelons que la gestion économe de l'espace est une règle fondamentale de l'aménagement et de l'urbanisme national. La loi « portant engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010, dite Loi Grenelle II, a précisé l'application de ce principe général pour les Plans Locaux d'Urbanisme.

Ainsi, le Rapport de Présentation se doit de :

- présenter « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».
- justifier « les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

A Bucéels, l'analyse de la consommation d'espace a consisté en un décompte des différents projets de constructions et d'aménagements réalisés depuis la publication du POS, basé sur les fonds cadastraux de l'époque ainsi que sur les registres des autorisations d'urbanisme de la commune.

Afin d'affiner ces données, de confirmer la réalisation de certains projets, et finalement de prendre en compte au mieux la réalité des surfaces consommées, les données de la mairie ont été vérifiées par l'analyse des orthophotoplans (photographies aériennes) et des dernières informations cadastrales de la commune.

## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

Concrètement, les projets de constructions individuelles ont donné lieu au décompte de la totalité de parcelle concernée au titre des surfaces nouvellement urbanisées.

Dans le cas de très grands parcellaires, qui concernent la plupart du temps les exploitations agricoles, un détournage plus précis des terrains « artificialisés » a été réalisé via photos aériennes, pour inclure uniquement les nouveaux bâtiments et leurs abords aménagés (circulations et stationnements d'engins, dépôts de matériel, terrassements,...), et non les parties du parcellaire demeurées en prairies, en champs ou en boisements. Ceci a évité d'inclure abusivement dans les zones urbanisées des espaces encore naturels et/ou agricoles, au simple titre qu'ils appartiendraient à la même unité foncière.

*Evaluation des consommations d'espaces 1999– 2014*  
Maire, SOLIHA

	1999	2014	Différence	Evolution
<b>Surface communale</b>	<b>484 ha</b>			
Surfaces urbanisées en ha (constructions, aménagements,...)	31,9	39,5	+7,5	+ 23,8%
Voiries et espaces publics	Environ 13 ha (faible variation)			
<b>Total espaces urbanisés (ha)</b>	<b>45</b>	<b>52,6</b>	<b>+7,6</b>	<b>+ 16,9%</b>
<b>Variation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ha)</b>	<b>439</b>	<b>431,4</b>	<b>-7,6</b>	<b>-1,7%</b>

La commune de Bucéels a ainsi vu ses surfaces urbanisées augmenter de près de 24% sur la période 1999-2014 si l'on met de côté les surfaces occupées par la voirie et les espaces publics, qui ont somme toute peu évolué.

Au total, les espaces urbanisés ont augmenté de 17 % et occupent désormais près de 53 des 484 hectares que compte la commune, soit 10,9% de la surface communale. Dans une commune à caractère rural comme Bucéels, les 7,6 hectares nouvellement urbanisés ont été logiquement prélevés intégralement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, qui voient leur surface diminuer globalement de près de 2%.

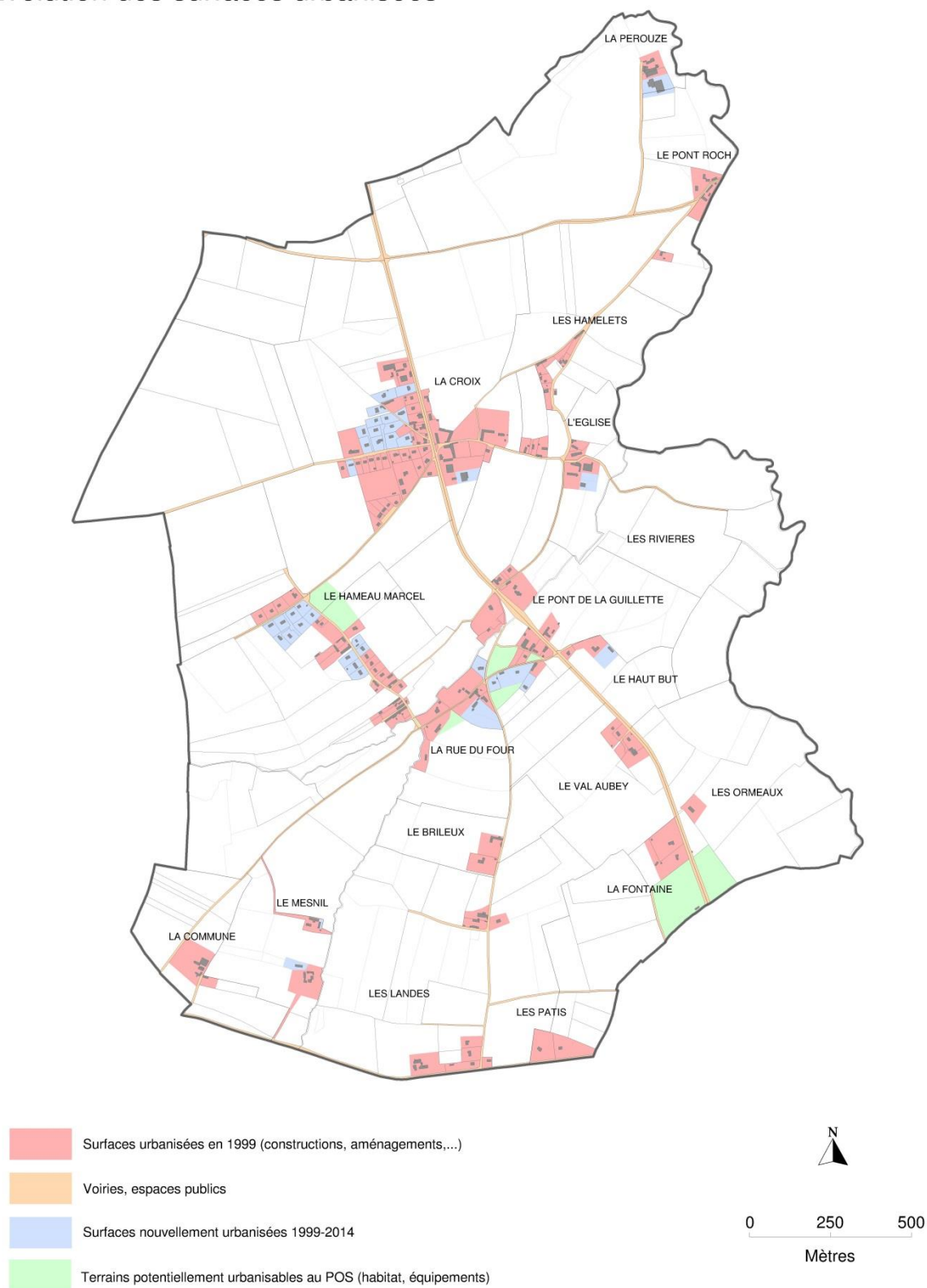
*Consommations d'espace par destination*  
Maire, SOLIHA

Consommation par destination	ha	%
Habitat	6,6	87%
Activités agricoles	1	13%
<b>Total consommation d'espace</b>	<b>7,6</b>	<b>100%</b>

Les surfaces consommées par l'urbanisation se répartissent pour une large majorité sur des projets d'habitations essentiellement individuelles (87%), et pour le reste sur des constructions et des aménagements liés à l'activité agricole (13%). Il est aussi intéressant de comparer le rythme de consommation d'espace observé sur la commune à celui de l'évolution de la population sur une période comparable. Ainsi, tandis que les surfaces urbanisées progressaient de 24% sur la période 1999-2014, la population communale a augmenté de 5% sur l'intervalle 1999-2011.

## 1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

### Evolution des surfaces urbanisées



Source : cadastre - mairie - ARIM - orthophotoplans

## *2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles*

---

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

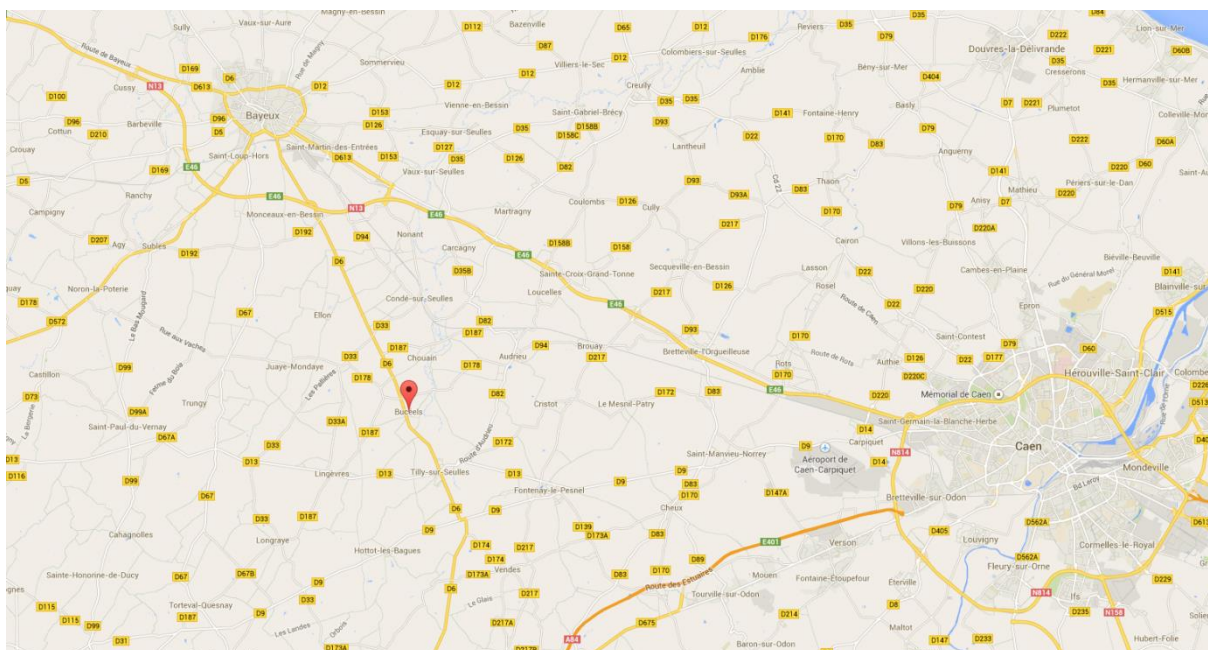
La commune de Buceels se situe dans le Calvados, à 11km au Sud-Est de Bayeux et à 25km à l'Ouest de Caen. Elle appartient à la communauté de communes du Val de Seules.

Bucéels est bordée au Nord-Ouest par Juaye-Mondaye, au Nord par Chouain, à l'Ouest par Lingèvres, au Sud-Sud-Est par Tilly-sur-Seulles, et à l'Est par Audrieu.

Ce territoire aux paysages mixtes marque la transition entre le grand bocage du Bessin et la Plaine de Caen. Il en résulte une importante diversité de paysages alternant entre les zones d'enclos bocager et d'openfield céréalier.

D'une superficie de 484 hectares, le territoire est entaillé par la Seulles qui marque la limite communale à l'Est et ses affluents (ruisseau du Pont Saint-Esprit, ruisseau du Pont Tueloup) ; qui le traversent de part et d'autre.

La commune est par ailleurs traversée au Nord par la RD 178, et du Nord au Sud par la RD 6.



Source : Google



## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

---

### 1. Topographie

La commune présente des caractéristiques paysagères empruntées aux deux entités bien distinctes du Bessin et de la Plaine de Caen. Les paysages oscillent ainsi entre prairies bocagères et grandes étendues cultivées, séparées par les vallées des différents cours d'eau.

Le territoire communal est marqué par une altitude modérée déclinant en direction des plaines littorales du Bessin toutes proches au Nord. Le point d'altitude la plus élevée se trouve ainsi à l'extrémité Sud du territoire (96 m NGF).

La Seulles, cours d'eau principal de la commune, dessine une large dépression marquant la limite Est du territoire. De ce fait, le point le plus bas constaté (46 m NGF) se situe au Nord-est de la commune, au fond de la vallée.

Le relief est également marqué par les ruisseaux du Pont Tueloup et du Pont Saint-Esprit, petits affluents de la Seulles qui creusent des sillons d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est. C'est encore le vallon d'un ruisseau temporaire qui vient marquer la limite Nord du territoire.

Les principales zones habitées de la commune (La Croix, le Hameau Marcel) se localisent sur le plateau Nord où le relief varie peu (environ 75 m d'altitude), tandis que de petits hameaux plus dispersés s'appuient sur les pentes des vallées (l'Eglise, les Hamelets, le Pont de la Guillette).

Pour le reste, la plupart des implantations isolées sont dispersées au Sud du territoire, tandis que l'extrémité Nord est quasiment dépourvue d'habitations.

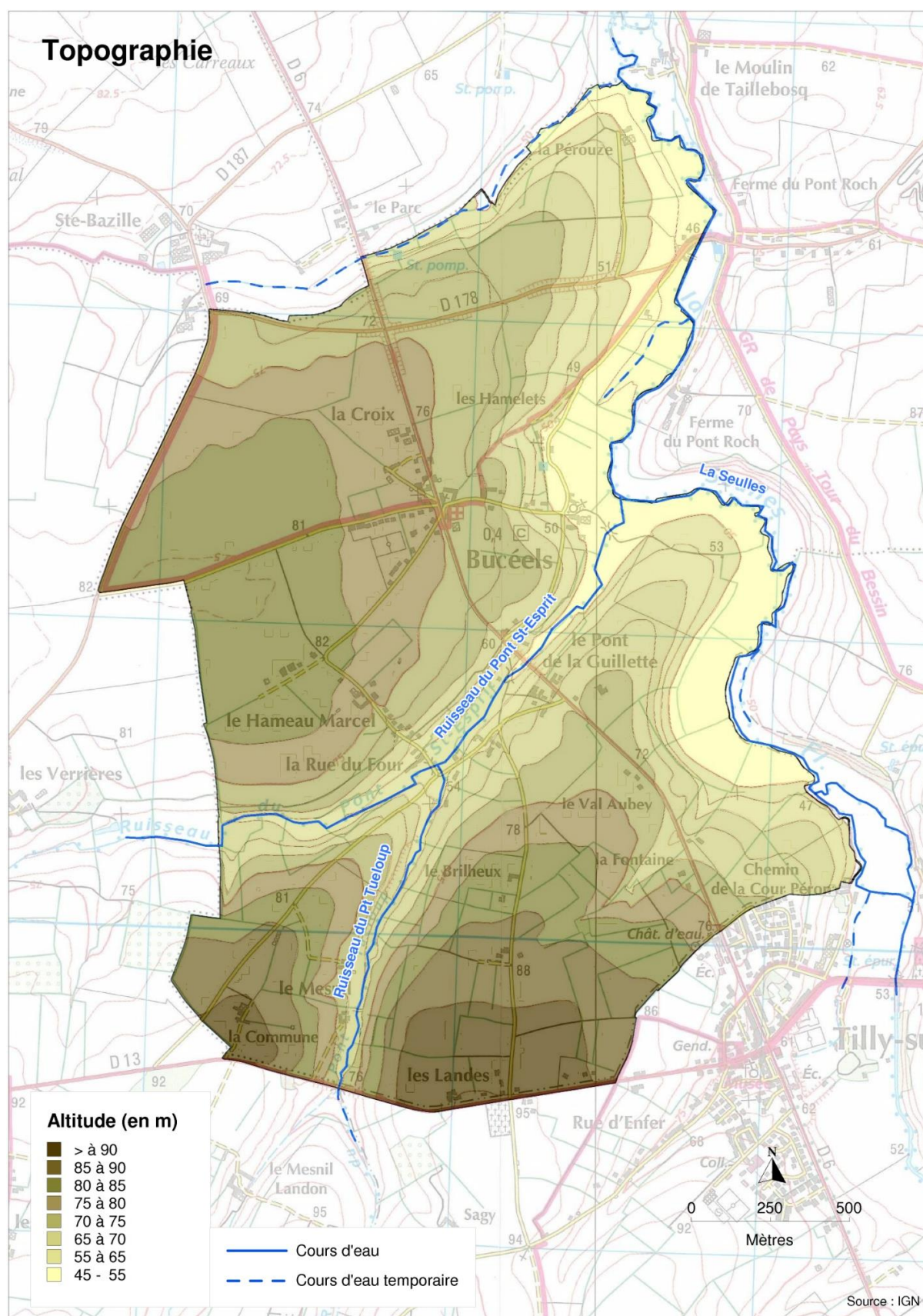
### 2. Géologie

La Basse-Normandie appartient, géologiquement, à deux domaines : le Bassin Parisien dans sa partie Est et le Massif Armoricaire dans sa partie Ouest. Au Massif Armoricaire correspond l'ensemble des formations intrusives (surtout des granits) et primaires (en particulier des grès et des schistes). Les formations secondaires sont celles du Bassin Parisien.

Bucéels se localise à la rencontre de ces deux domaines. Cela se traduit par des formations d'altération (argiles résiduelles à silex) en bordure des cours d'eau, des formations éoliennes sur les points les plus hauts du territoire situés au Nord et au Sud ainsi que par des formations d'épandages pré-quaternaires de la vallée de la Seulles et de l'Aure.

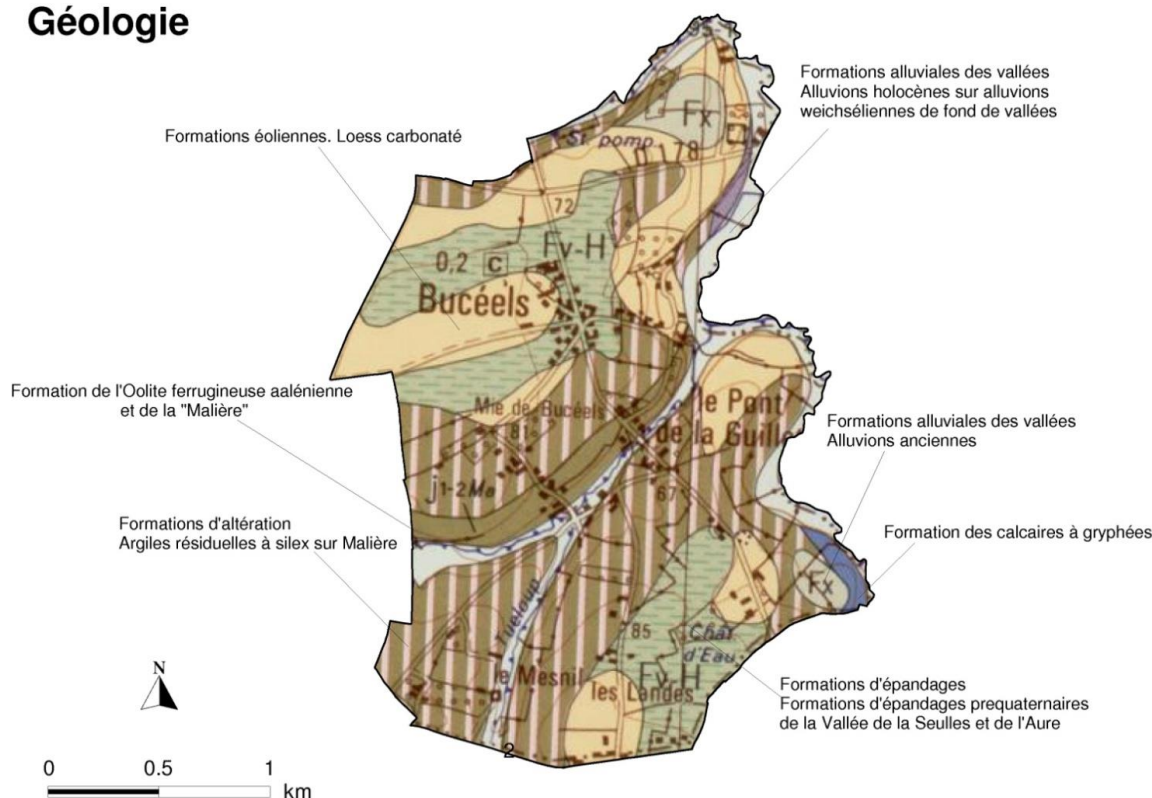
On notera également la présence plus éparse de formations calcaires à gryphées au Sud Est de la commune.

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### Géologie



Source : BRGM

### 3. Climatologie

Le Calvados est un territoire aux paysages variés qui se caractérise néanmoins par une importante façade maritime lui conférant un climat à dominante océanique de type tempéré et humide. L'influence de la topographie se distingue également par la présence plus marquée des pluies sur les reliefs notamment en zone bocagère et par un axe plus sec dans la Vallée de l'Orne. Les données climatologiques utilisées pour l'analyse proviennent de la station météorologique de Carpiquet.

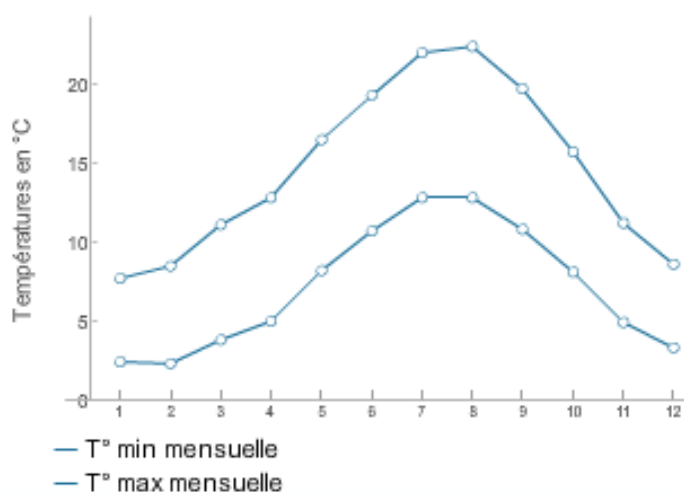
#### ● Les températures

Bucéels bénéficie d'un climat clément avec des hivers doux et des étés tempérés où les canicules restent rares. La proximité du littoral adoucit considérablement le climat. De ce fait, la température minimale annuelle s'élève à 7,1° tandis que la température maximale annuelle atteint 14,7°. L'amplitude thermique est donc moindre. Cependant, Bucéels est régulièrement soumise à des vents parfois violents.

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Températures  
moyennes selon le  
mois (2000 - 2010) -  
Station de Carpiquet -  
Météo France

Normales mensuelles

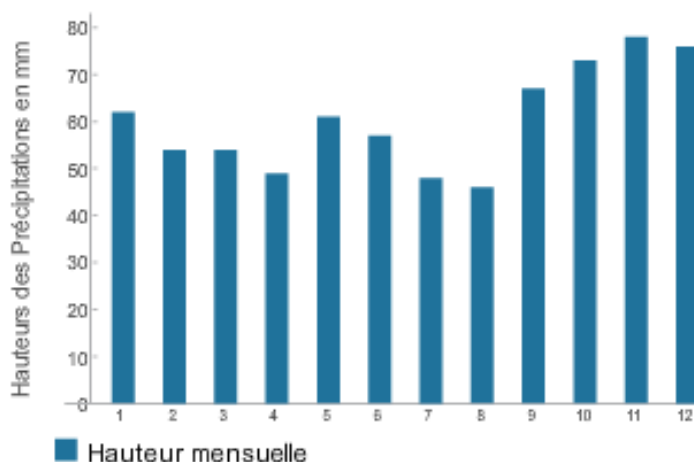


### ● Les précipitations

Ce type de climat est également caractérisé par des précipitations abondantes tout au long de l'année ; seuls les mois de juillet et août sont moins arrosés. A contrario, novembre et décembre sont les mois qui enregistrent les précipitations les plus importantes.

Hauteur moyenne des  
précipitations selon le  
mois, (2000 - 2010) –  
Station de Carpiquet -  
Météo France

Normales mensuelles



## 4. Hydrologie et préservation de la ressource en eau

### 4.1. Le réseau hydrographique

Un réseau  
hydrographique  
rattaché au bassin  
versant de la Seulles

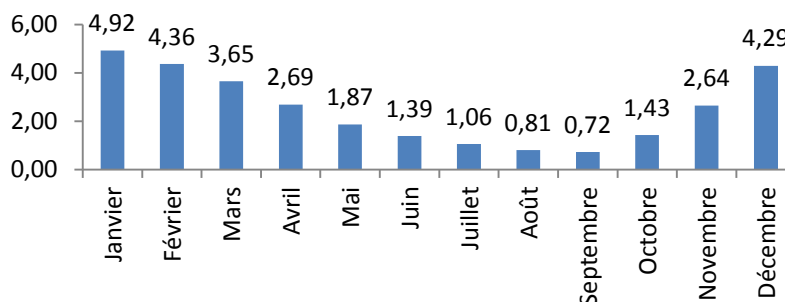
Le réseau hydrographique de la commune de Bucéels appartient au bassin versant de la Seulles, d'une superficie de 420 km<sup>2</sup> et drainé par ce fleuve côtier de 70km. La Seulles prend sa source dans les bois de Jurques, à 286 mètres d'altitude, au cœur du département du Calvados. Elle traverse diverses entités paysagères telles que le pré-bocage vallonné en amont, et une plaine agricole (faisant partie du Bessin) en aval. Il se jette dans la mer de



## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

la Manche à Courseulles-sur-Mer. Il s'agit de l'un des cinq fleuves côtiers les plus importants du Calvados.

Débits moyens  
mensuels de la Seulles  
(en m<sup>3</sup>/s) mesuré à la  
station hydrologique  
de Tierceville  
Données calculées sur  
42 ans –  
Source : Banque  
HYDRO



La Seulles

Le QMXA (débit mensuel maximal d'une année) calculé sur les quarante dernières années est de 6,63m<sup>3</sup>/s (station de Tierceville). Le mois de septembre enregistre les débits les plus faibles avec 0,72m<sup>3</sup>/s en moyenne, tandis que le mois de janvier enregistre les débits les plus élevés (4,92m<sup>3</sup>/s). En somme, les débits interannuels révèlent que les fluctuations constatées pour la Seulles résultent du régime pluviométrique de la région avec des débits plus marqués en hiver qu'en été.

Par ailleurs, deux ruisseaux viennent s'ajouter à cette trame hydrographique à savoir :

- Le ruisseau du Pont Saint-Esprit qui traverse la commune d'Ouest en Est avant de rejoindre la Seulles à proximité de l'Eglise.
- Le ruisseau du Pont Tueloup, localisé au Sud de la commune et qui rejoint le ruisseau du Pont Saint-Esprit à proximité du lieu-dit « la Rue du Four ».
- On notera également la présence d'un ruisseau temporaire au Nord qui alimente en période hivernale le réseau hydrographique de la Seulles.

### 4.2. La préservation de la ressource en eau

#### ● Le SDAGE

Le SDAGE du Bassin Seine Normandie a été approuvée le 1er décembre 2015, applicable depuis le 1er janvier 2016, et constitue la référence réglementaire d'aménagement et d'urbanisme de ce territoire. Il fixe les objectifs de qualité des eaux superficielles et souterraines, identifie et protège les milieux aquatiques sensibles et définit les actions de protection des ressources en eau et de lutte contre les inondations.

Concernant les masses d'eau de surface, le SDAGE définit les objectifs d'état des eaux à atteindre en tenant compte de leurs caractéristiques écologiques et chimique. Dans le secteur de Bucéels, l'Orne s'est ainsi vu

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

attribué un objectif de bon état global pour 2027, et la Seulles pour 2021. Le ruisseau du Pont Saint-Esprit quant à lui s'est vu fixé une date de bon état global pour 2021.

Concernant la qualité chimique des eaux souterraines, il s'avère que les deux masses d'eau souterraines concernées par le SAGE Orne Aval-Seulles ne répondent pas au bon état chimique défini dans le projet de directive fille sur la protection des eaux souterraines. En effet, la masse d'eau du Bajocien-Bathonien de la Plaine de Caen et du Bessin (qui occupe 76% du territoire de l'Orne Aval-Seulles) enregistre un dépassement quant aux taux de nitrates et de produits phytosanitaires fixés. La masse d'eau du socle des bassins versants de l'Orne et de la Seulles (qui occupe 24% de la surface du territoire) voit également son taux de nitrates dépasser légèrement la norme fixée. En ce sens, le SAGE Orne Aval-Seulles estime que la masse d'eau du Bajocien-Bathonien devrait atteindre le bon état qualitatif en 2021, et que celle du socle des bassins versants maintiendra son déjà bon état chimique pour 2015. L'état quantitatif des deux masses d'eau est d'ores et déjà considéré comme bon.

### ● Le SAGE

Au niveau local, la mise en œuvre du SDAGE est déclinée au travers de Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La commune de Bucéels fait partie ainsi partie du périmètre du SAGE Orne Aval Seulles approuvé le 18 janvier 2013.

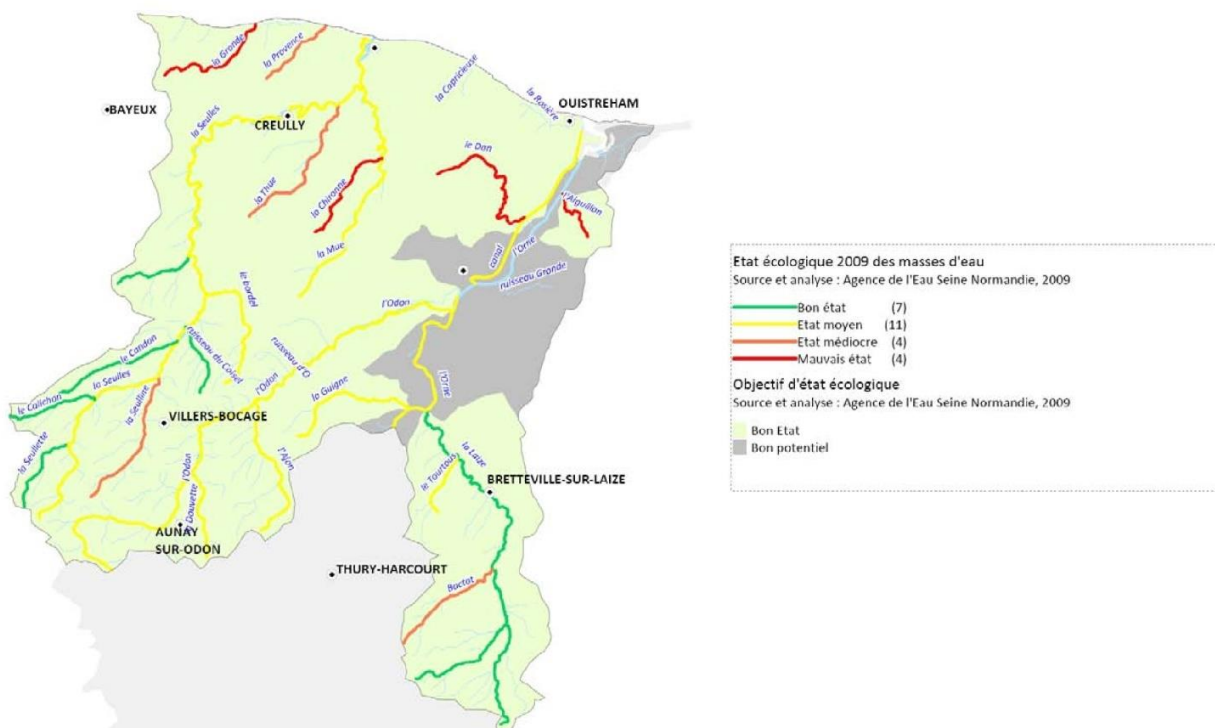
Le SAGE de L'Orne Aval Seulles s'étend sur une superficie de 1242 km<sup>2</sup>. Il regroupe 238 communes sur un territoire accueillant 345 000 habitants.

Le territoire du SAGE Orne Aval-Seulles est caractérisé (en dehors de l'agglomération caennaise) par une activité agricole importante (83% de l'occupation du sol en 2000) tournée principalement vers la culture céréalière dans la plaine de Caen (aval de la Seulles et de l'Orne), et l'élevage bovin (pré-bocage, sur la Seulles, l'Odon, la Laize). En outre, les pratiques agricoles de fertilisation des cultures et de gestion des effluents d'élevage génèrent un flux de pollution diffuse enrichissant les eaux de surfaces en nitrates, azote et phosphore. Cet enrichissement déséquilibre le fonctionnement des milieux aquatiques.

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### S.A.G.E. ORNE AVAL-SEULLES

#### EAUX DES RIVIERES ET DIRECTIVE CADRE SUR L'EAU



Source : Institution interdépartementale du Bassin de l'Orne

Globalement, ces pollutions aboutissent au report du bon état chimique de la Seulles à 2021. L'état écologique de la Seulles est globalement moyen, sa restauration tient également à la maîtrise des pollutions diffuses d'ici 2015.

Pour le ruisseau du Pont Saint-Esprit, le bon état chimique est visé pour 2021. Son bon état écologique est en revanche considéré comme d'ores et déjà atteint.

Il faut également signaler que ces cours d'eau sont classés en 1ère catégorie piscicole.

Comme le prévoit la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, le SAGE Orne Aval-Seulles est organisé autour de deux documents principaux.

D'une part, le **Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD)** définit les objectifs prioritaires se rattachant aux enjeux du SAGE, ainsi que les dispositions et les conditions de réalisation pour atteindre les objectifs de gestion équilibrée de la ressource en eau.

D'autre part, le **Règlement** encadre les usages de l'eau et les réglementations qui s'y appliquent pour permettre la réalisation des objectifs définis par la PAGD, identifiés comme majeurs et nécessitant l'instauration de règles supplémentaires pour atteindre le bon état ou les objectifs du SAGE.

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Ces deux documents sont complétés par un rapport de présentation, et un programme d'actions. **Onze enjeux ont ainsi été définis :**

- Atteindre les objectifs de la Directive Cadre européenne sur l'Eau,
- Reconquérir la qualité des eaux souterraines et superficielles destinées à l'alimentation en eau potable,
- Sécuriser l'alimentation en eau potable,
- Préserver les usages des eaux côtières et estuariennes,
- Restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques,
- Préserver le patrimoine naturel des milieux aquatiques pour le maintien de la biodiversité,
- Limiter l'exposition des zones urbaines aux inondations par une gestion globale de bassin,
- Gérer les débits des cours d'eau en période d'étiage pour préserver les usages,
- Développer une gestion intégrée des espaces littoraux,
- Préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles continentales pour maintenir les activités économiques,
- Limiter les risques sanitaires pour les usages ludiques et sportifs des eaux continentales.



Plus concrètement, le Plan Local d'Urbanisme en fonction des prévisions d'urbanisation définies, s'attachera à répondre aux préconisations du SAGE portant sur les points suivants :

- Une capacité d'approvisionnement en eau potable suffisante ;
- Une collecte et un traitement des eaux usées garantissant une bonne qualité des cours d'eau,
- Une prise en considération du ruissellement, de la topographie et de la nature des sols permettant une maîtrise du ruissellement sur les surfaces urbanisées.
- Une prévention contre le ruissellement en maintenant et en restaurant les haies, les fossés/talus,
- Une prévention contre les risques d'inondation (débordement des cours d'eau, remontée de nappes, ruissellement, submersion marine), de manière à ne pas exposer davantage de biens et de personnes,
- Une prise en compte de l'importance des cours d'eau et zones humides en s'assurant d'un fonctionnement intègre de ces milieux.

### ● Zone sensible à l'eutrophisation des cours d'eau par les eaux résiduaires urbaines

Défini (arrêté ministériel du 23/11/94) au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux urbaines résiduaires, ce classement vise à protéger l'environnement



## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

contre toute détérioration due au rejet de ces eaux. La directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires impose aux collectivités des obligations de collecte et de traitement des eaux usées. Les niveaux de traitement requis et les dates d'échéance de mise en conformité sont fixés en fonction de la taille des agglomérations, mais aussi de la sensibilité du milieu récepteur du rejet final. La France a procédé en 2005 à la révision de la zone sensible à l'eutrophisation. Désormais celle-ci couvre toute la Basse-Normandie.

La commune de Bucéels se trouve ainsi en secteur où un traitement plus rigoureux de l'azote et du phosphore doit être réalisé « au plus tôt ». Cette obligation ne touche que les agglomérations produisant des rejets supérieurs à 10 000 équivalent-habitant. Cependant le classement en zone sensible doit amener à être particulièrement vigilant sur la question de l'assainissement.

### ● Zones de Répartition des eaux (ZRE)

Une ZRE se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eaux par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE permet d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource par un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvement.

L'article R211-71 du code de l'environnement fixe des zones de répartition des eaux afin de faciliter la conciliation des intérêts des différents utilisateurs de l'eau dans les zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

L'article R211-72 du code de l'environnement impose de fixer par arrêté préfectoral la liste des communes concernées par une ressource nouvellement classée en ZRE. Dans le Calvados, cet arrêté préfectoral a été pris le 4 février 2004. Il distingue deux zones de répartition des eaux :

- La première au titre des bassins hydrographiques intitulée « Bassins de la Dives, en aval de sa confluence avec la Barge » et de ses trois affluents : l'Ante, le Laizon et la Muance.
- La deuxième au titre des systèmes aquifères : nappe des calcaires Bajo-Bathoniens.

A ce titre, la commune de Bucéels est concernée par la ZRE de la nappe des calcaires Bajo-Bathonien. Cette nappe est très exploitée et donc particulièrement sensible aux pollutions de surface.

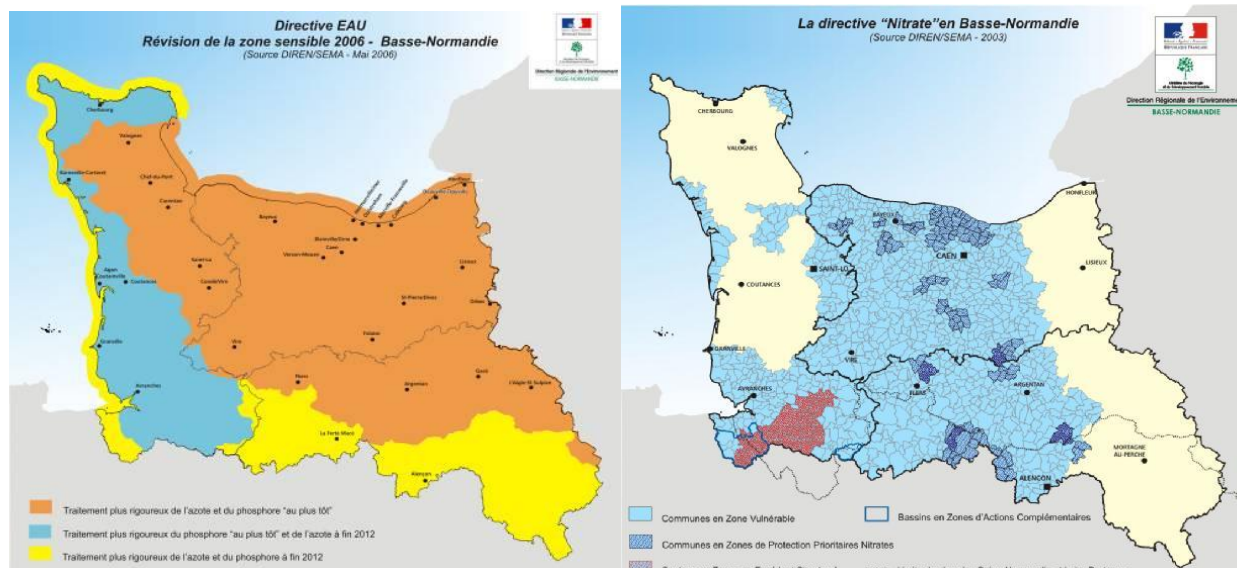
### ● Zone vulnérable aux nitrates

L'application de la Directive Européenne dite « Nitrates » du 12 Décembre 1991 relative à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole a provoqué la délimitation de zones vulnérables. Elles correspondent aux zones où le niveau de pollution se rapproche de la valeur limite à ne pas dépasser pour la production d'eau potable (50mg/L) ou continue à augmenter vers ce niveau.

Dans ces zones, un programme d'actions doit être mis en place au niveau départemental pour une durée de 4 ans : dans le Calvados, le 4ème programme a été adopté le 22 septembre 2009. Il vise en particulier à

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

maîtriser les fertilisations et rappelle les distances à respecter concernant les conditions d'épandage. Les plans d'épandages ont un rôle important à jouer dans cette zone. Le Plan Local d'Urbanisme devra donc être en cohérence avec ces outils de lutte contre les pollutions agricoles.



## 5. Gestion de l'eau potable

### 5.1. Adduction en eau potable

L'eau potable, sur la commune de Bucéels est gérée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de Tilly-sur-Seulles regroupant 10 communes. Le service est exploité en affermage, le délégataire étant la SAUR depuis le 1er juillet 2009 (actuel contrat), et ce pour une période de 12 ans (jusqu'au 30 juin 2021).

#### ● Les ressources propres

Le syndicat de Tilly-sur-Seulles compte en ressources propres les captages en nappe souterraine de Gallettey 1 et de Gallettey 2, gérés par le syndicat RES'EAU depuis le 1er janvier 2014. Ces deux captages constituent les uniques ressources du syndicat dans la mesure où aucun volume d'eau n'est importé ou exporté.

La commune de Bucéels dispose d'une source, « la source de Sainte Basile » appartenant au Syndicat de Tilly-sur-Seulles. Celle-ci fait l'objet d'un périmètre de protection toujours en vigueur, bien qu'elle ne soit plus utilisée depuis le 09/10/1979

#### ● La distribution et les consommations

En 2014, la consommation d'eau a enregistré une baisse de 7% tandis que le nombre d'abonnés a légèrement augmenté pour atteindre 2 044 abonnés en 2014 (+1%). Bucéels compte 148 branchements en 2014, pour un volume consommé de 14 437 m<sup>3</sup>.

Au regard de son linéaire important de 125 km, typique des zones rurales, le rendement d'eau potable apparaît comme satisfaisant malgré un

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

indice linéaire de perte en augmentation.

Pour mémoire, le SAGE Orne Aval-Seulles fixe comme objectif un rendement minimal de 75% pour le réseau du syndicat.

Concernant la qualité de l'eau distribuée, les analyses physico-chimiques et bactériologiques s'avèrent conformes aux limites de qualité définies dans le décret 2001-1220.

En conclusion, le réseau de Bucéels apparaît satisfaisant pour l'alimentation actuelle.

Des extensions seront à envisager selon l'urbanisation choisie, au regard de l'actuel dimensionnement des canalisations de certains secteurs qui ne pourraient desservir correctement de nouvelles constructions.

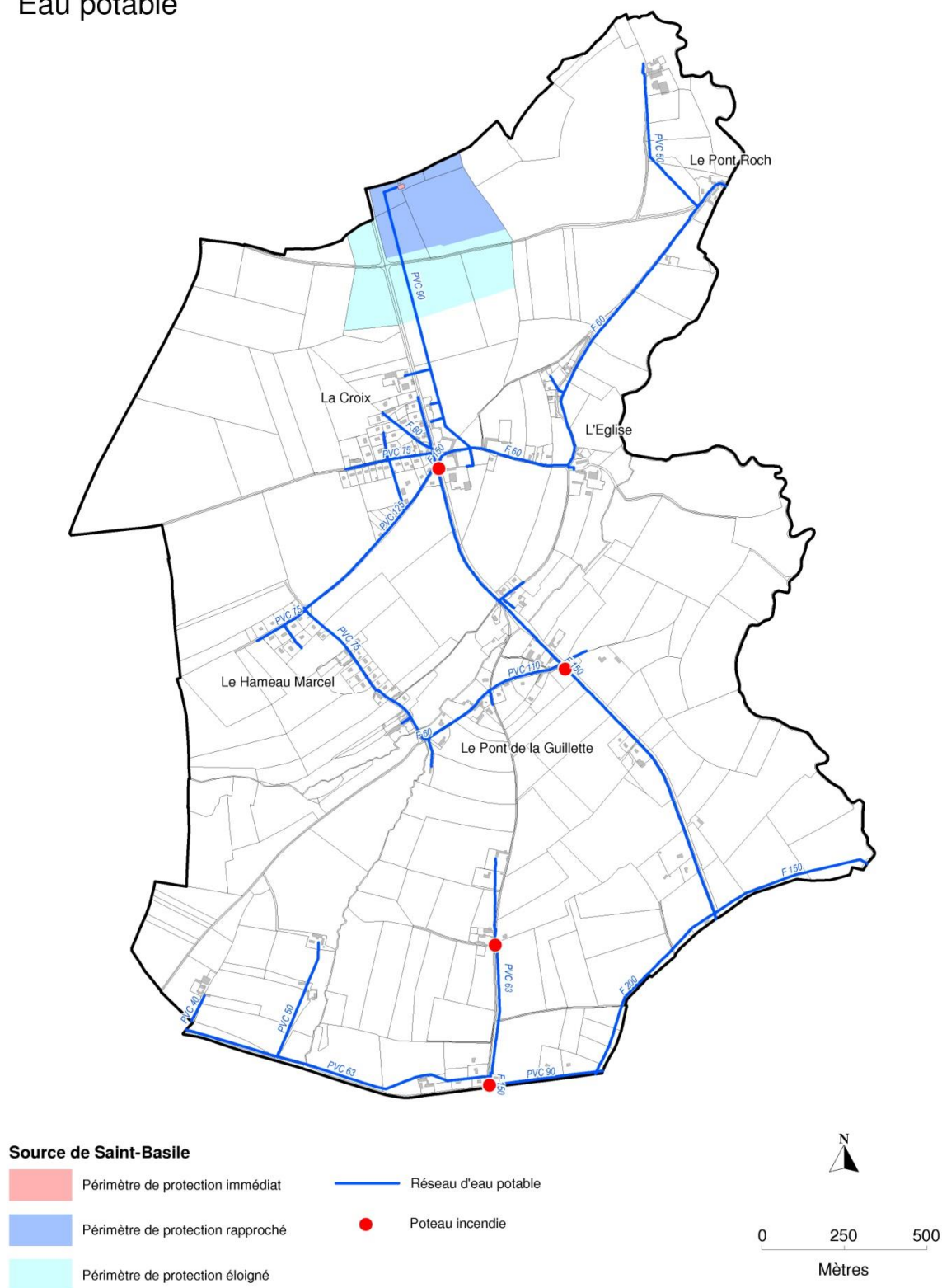
*Chiffres clés du rapport annuel de 2014*

*du Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de la région de Tilly-sur-Seulles :*

	2013	2014	Variation N/N-1
<b>Données techniques</b>			
Nombre de stations de production	2	2	0 %
Nombre de stations de surpression-reprise	2	2	0 %
Nombre d'ouvrages de traitement sur réseau	1	1	0 %
Nombre d'ouvrages de stockage	4	4	0 %
Volume de stockage (en m3)	2 100	2 100	0 %
Linéaire de conduites (en ml)	124 906	124 906	0 %
<b>Données clientèles</b>			
Nombre de contrats - abonnés	2 032	2 044	1 %
Volumes consommés hors VEG (en m3)	220 225	204 837	-7 %
<b>Indicateurs quantitatifs</b>			
Volumes produits (en m3)	274 768	251 801	-8 %
Dont Forage de production de Gallettey 1	131 677	121 579	-8 %
Dont Forage de production de Gallettey 2	143 091	130 222	-9 %
Volumes mis en distribution (en m3) sur l'année civile	274 768	251 801	-8 %
Volumes mis en distribution (en m3) calculés sur la période de relèvement des compteurs	269 258	265 184	-2 %
Nombre total de branchements en service	2 032	2 044	1 %
Dont branchements en plomb	130	130	0 %
Dont compteurs renouvelés	133	37	-72 %
Soit % du parc compteur	6,55 %	1,81 %	-72 %
Rendement du réseau de distribution (indicateur « rapport du Maire »)	82,4%	79,0%	-3,4
Indice linéaire de pertes en réseau (en m3/km/j)	1,05	1,22	16,19 %
<b>Indicateurs quantitatifs (eau brute) - 2014</b>			
	Total		
Nombre total d'échantillons validés en eau brute	8		
Nombre d'échantillons contrôle sanitaire ARS	8		
Dont analyses physico-chimiques	8		
Dont analyses bactériologiques	2		
<b>Indicateurs qualitatifs (hors eau brute) - 2014</b>			
	Total	Conforme	% conformité
Nombre total d'échantillons validés	15	15	100,0 %
Nombre d'échantillons contrôle sanitaire ARS	15	15	100,0 %
Dont analyses physico-chimiques	15	15	100,0 %
Dont analyses bactériologiques	15	15	100,0 %

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### Eau potable



Source : Cadastre - SIAEP Tilly-sur-Seulles

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### 5.2. Défense incendie

D'après la circulaire interministérielle n° 465 du 10/12/1951, il est admis que le délai approximatif d'extinction des sinistres est de 2 heures à l'aide d'engin-pompe débitant 60 m<sup>3</sup> /heure, soit 120 m<sup>3</sup> utilisable en tout temps.

Les futurs secteurs urbanisables devront donc veiller à ce que les nouveaux terrains constructibles soient correctement desservis par un réseau de défense incendie de capacité et de proximité suffisantes, et permettent l'accès des engins de secours.

La protection incendie de la commune est assurée par un réseau de 3 poteaux répartis sur l'ensemble du territoire communal (La Croix, le Pont de la Guillette, le Brileux) et branchés sur les canalisations principales (diamètre 150 mm) de la commune. Un quatrième poteau a été installé sur une canalisation secondaire (diamètre 63 mm) pour assurer la protection du lieu-dit la Lande.

## 6. Gestion de l'assainissement

### 6.1. Gestion des eaux usées

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du code des communes :

*Enjeu de  
l'aménagement  
communal*

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilité des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en terme de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ».

La commune de Bucéels a fait l'objet d'une étude concernant son schéma directeur d'assainissement en 2003. Le choix du Conseil Municipal s'est porté sur la mise en place d'un assainissement collectif sur les secteurs de la Croix, du Hameau Marcel, de la Rue du Four, du Pont de la Guillette, du Haut du But, et des Hamelets, soit un total de 115 logements.

Le projet de schéma directeur d'assainissement a été soumis à enquête publique en 2004 et devait aboutir au raccordement des secteurs concernés à la station d'épuration de Tilly-sur-Seulles via une canalisation de refoulement.

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

S'en sont suivies les études de mise en œuvre de ce projet collectif durant les années 2008 et 2009. Celles-ci ont finalement débouché sur l'abandon du projet compte tenu du coût trop élevé des aménagements, par délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2010. De ce fait, l'assainissement sur la commune de Bucéels est demeuré entièrement autonome. Seul le nouveau lotissement au Sud de la commune est raccordé au réseau d'assainissement collectif de Tilly-sur-Seulles depuis le 1er janvier 2016.

L'assainissement est aujourd'hui une compétence intercommunale.

L'étude réalisée par le cabinet Saunier Techna en 2003 et 2004 a mis en évidence 6 unités pédologiques sur les secteurs habités selon 4 classes d'aptitude (1 : bonne, 2 : moyenne, 3 : médiocre à mauvaise, 4 : nulle) :

**Unité 1 :** concerne le sol limoneux profond et faiblement caillouteux relativement sain de limons des plateaux. Ce type de sol est sain avec l'apparition d'une faible oxydation en profondeur (>80 cm). Il assure une épuration et une dispersion satisfaisantes des eaux usées (classe 1 à classe 2).

**Unité 2 :** caractérise le sol limono-argileux caillouteux moyennement profond sur calcaire du Bajocien. Ce type de sol est limoneux en surface, puis argilo-limoneux brun jaunâtre, à structure assez compacte sur une formation calcaire du Bajocien. Il présente une porosité plus réduite sur l'horizon argileux. Il assure une épuration et dispersion moyennes à difficiles des eaux usées selon les secteurs (classe 2).

**Unité 3 :** sol argileux compact caillouteux hydromorphe sur les formations du Bajocien. Il s'agit d'un sol limono-argileux en surface devenant argileux compact caillouteux de couleur ocre, avec la présence d'hydromorphie à 60 cm, sur le calcaire du Bajocien. Il n'assure pas correctement l'épuration et la dispersion des eaux usées (classe 3).

**Unité 4 :** correspond au sol limoneux à limono-argileux caillouteux brun peu profond sain sur les formations calcaire. Il s'agit d'un sol limoneux à limono-argileux caillouteux (silex et calcaire) en surface devenant plus argileux et plus compact sur les formations du Bajocien ou du Lias. Ce sol présente une faible oxydation en profondeur. Il assure une épuration et une dispersion des eaux usées moyennes (classe 2).

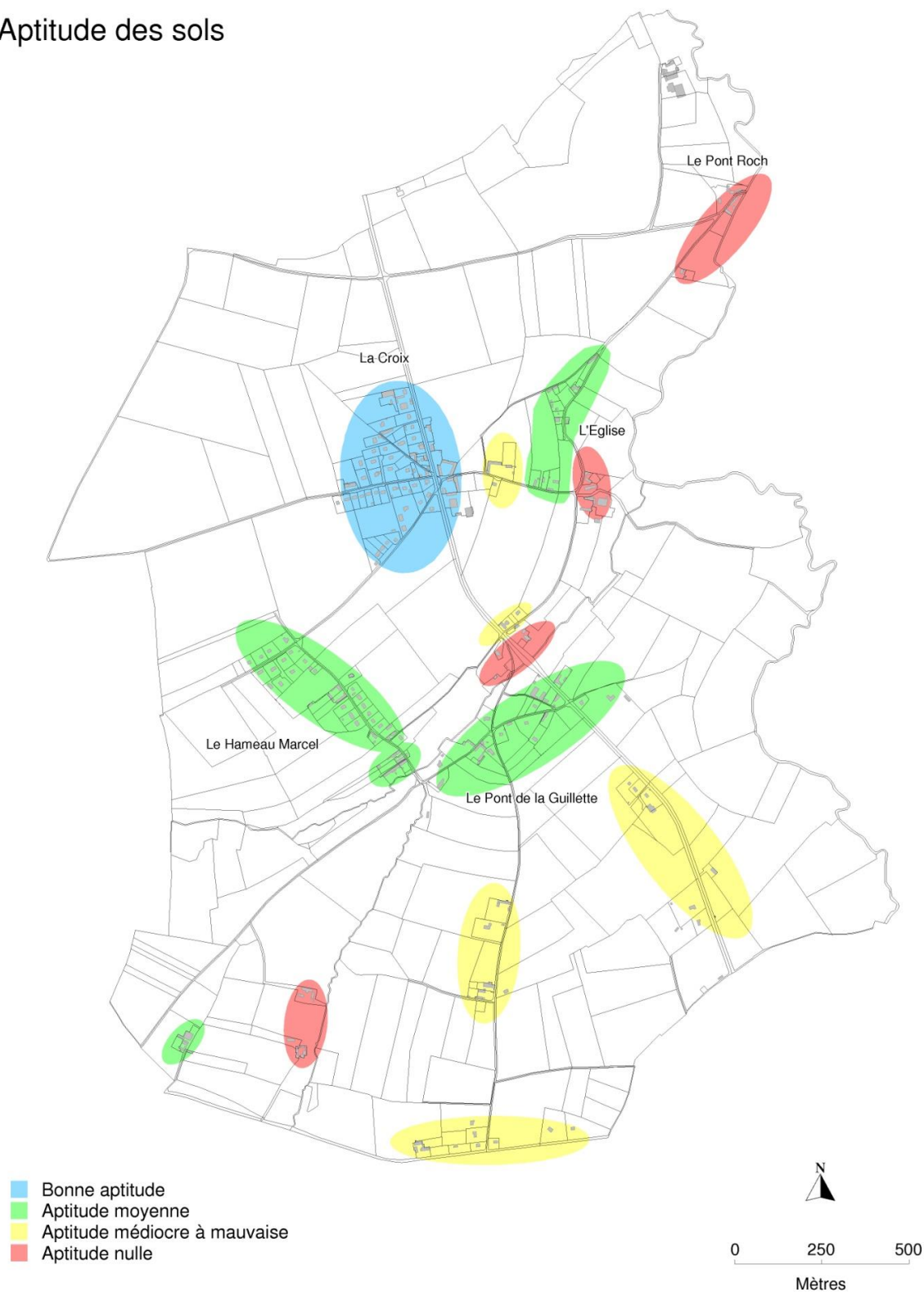
**Unité 8 :** concerne le sol d'alluvions de fond de vallée. Il s'agit d'un sol limoneux à limono-sableux, à structure pâteuse, ou argileux à structure compacte, hydromorphe avec présence de la nappe alluviale affleurante l'hiver. La présence de la nappe et le caractère hydromorphe de ces sols indiquent une mauvaise aptitude pour l'assainissement autonome (classe 4).

**Unité 9 :** fait référence au sol de bas de pente. Il s'agit d'un sol limoneux faiblement argileux à structure pâteuse, profond et sain à hydromorphe en fonction des secteurs. Ce sol présente une aptitude bonne à mauvaise selon les secteurs (classe 1 à classe 3).



## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### Aptitude des sols



Source : Saunier - Techna

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

En résumé, il apparaît que les habitations situées sur les unités de sols d'aptitudes médiocres à nulles (classes 3 et 4), c'est-à-dire les unités 3, 5, 7, 8 et localement 9, seront difficile à assainir de manière convenable par un système autonome. Il apparaît ainsi raisonnable de ne pas favoriser le développement de l'habitat sur ces terrains, et d'exclure carrément les terrains de classe 4 (aptitude nulle). Il s'agit tout particulièrement des secteurs du Pont Roch, du Mesnil ainsi que des terrains en fond de vallée au niveau de l'Eglise

Les zones plus favorables à un assainissement autonome se localisent quant à elles au sein des hameaux de La Croix, du Hameau Marcel, des Hamelets et du Pont de la Guillette.

### 6.2. Gestion des eaux pluviales

Selon l'article 641 du Code Civil, « les eaux de pluie appartiennent au propriétaire du terrain qui les reçoit ».

La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales ainsi que celle de leur qualité est fondée sur « le droit à rejeter » en fonction de l'apport des surfaces actives des zones urbanisées.

Pour la collecte en réseau des eaux de pluie, il est à noter qu'aucun traitement n'est imposé et que celle-ci n'est pas obligatoire si son intérêt général n'est pas démontré.

Les eaux pluviales de la commune sont collectées par des caniveaux, des grilles et des fossés qui évacuent les eaux vers la Seulles. Ces fossés suffisent à l'évacuation des eaux pluviales, mais nécessitent un entretien et un curage régulier afin d'éviter tout débordements.

En somme, la gestion des eaux pluviales ne pose pas de problèmes particuliers sur la commune.

A noter cependant, la présence encore forte des haies qui jouent à ce titre un rôle extrêmement précieux. Le réseau de haies bocagères de la commune doit donc être lui aussi préservé et entretenu.

## 7. Gestion des déchets



Point d'apport situé à l'arrière de la Mairie

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Calvados a été approuvé le 27 mai 2002, et le Conseil Général en assure le suivi.

La collecte et le traitement des déchets est une compétence de la Communauté de Communes du Val de Seulles. Des containers ou points d'apport volontaire pour papier, cartons, verres et plastiques sont mis à disposition des usagers à proximité de la mairie. D'autre part, un ramassage des déchets ménagers est assuré par le SEROC (syndicat mixte de traitement et de valorisation des déchets ménagers de la Région Ouest Calvados) chaque lundi matin.



## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

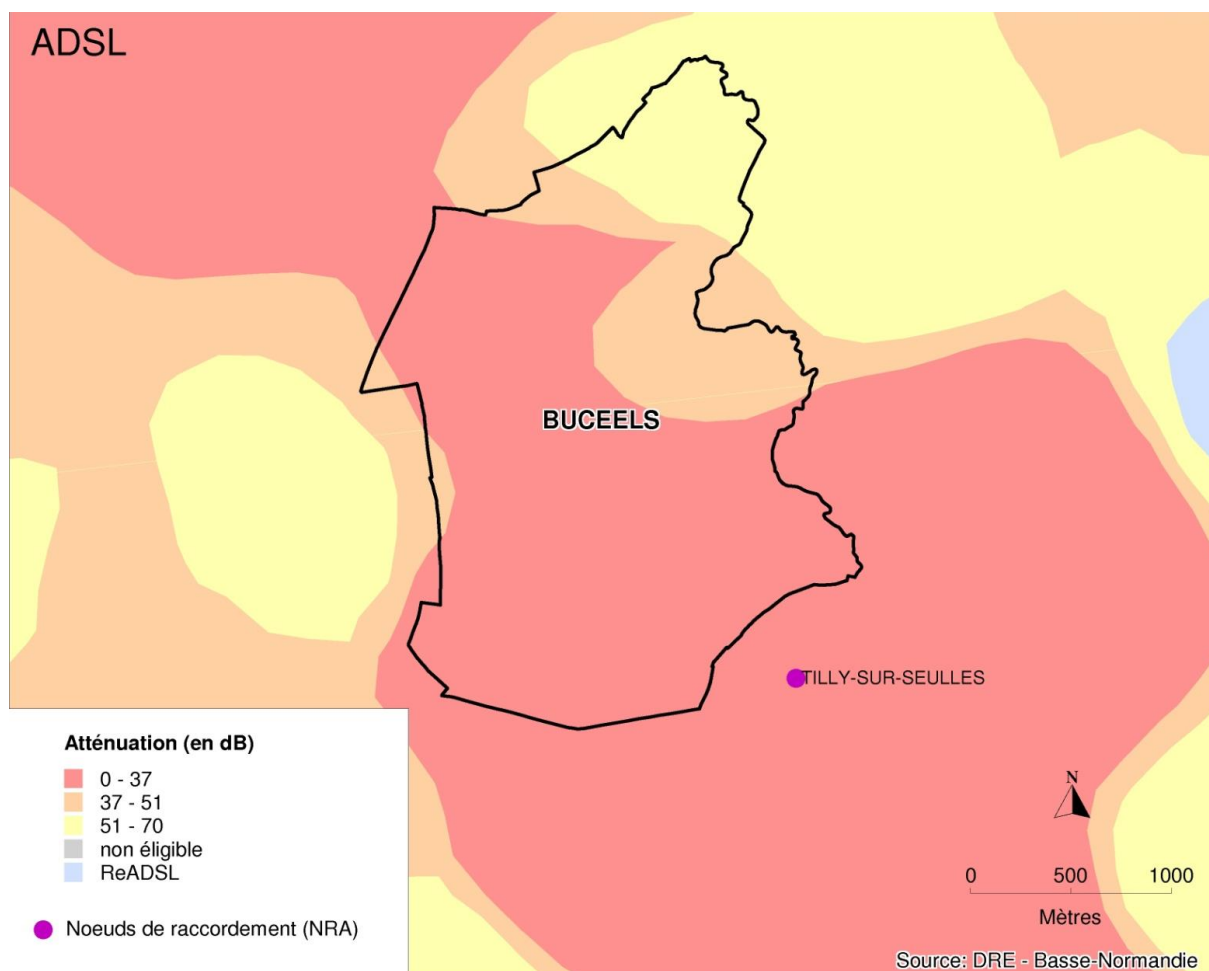
Le réseau déchetteries du SEROC compte 12 déchetteries réparties sur l'ensemble de son territoire ; celle de Fontenay-le-Pesnel étant la plus proche de Buceels.

Ces déchetteries assurent la récupération des déchets suivants (liste non exhaustive) : cartons (cartons bruns, propres, vidés), les bois (planchers, caisses, meubles, fenêtres), les encombrants (laine de verre, Placoplatre, plâtre, canapés, sommiers, jouets), les gravats (matériaux de démolition, de terrassement, de fouilles).

### 8. Autres réseaux

#### ● ADSL

En matière de connexion à internet, la commune est couverte en haut débit et qui plus est, offre une couverture satisfaisante étant rattachée au répartiteur de Tilly-sur-Seulles. Seul l'extrême Nord du territoire bénéficie de débits plus modestes.



#### ● Réseaux téléphoniques

La commune semble bien couverte concernant la téléphonie mobile. La municipalité ne signale pas de problème majeur dans ce domaine.

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### ● Canalisation de transport de gaz

L'Ouest de la commune est traversé par la canalisation de transport de gaz DNS 150 Monts-en-Bessin/Saint-Vigor-le-Grand. Cette dernière sera à prendre en compte lors de la détermination des futures zones constructibles, afin de faire en sorte que les risques soient les plus faibles possibles.

Les dispositions minimales à prendre dans le Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

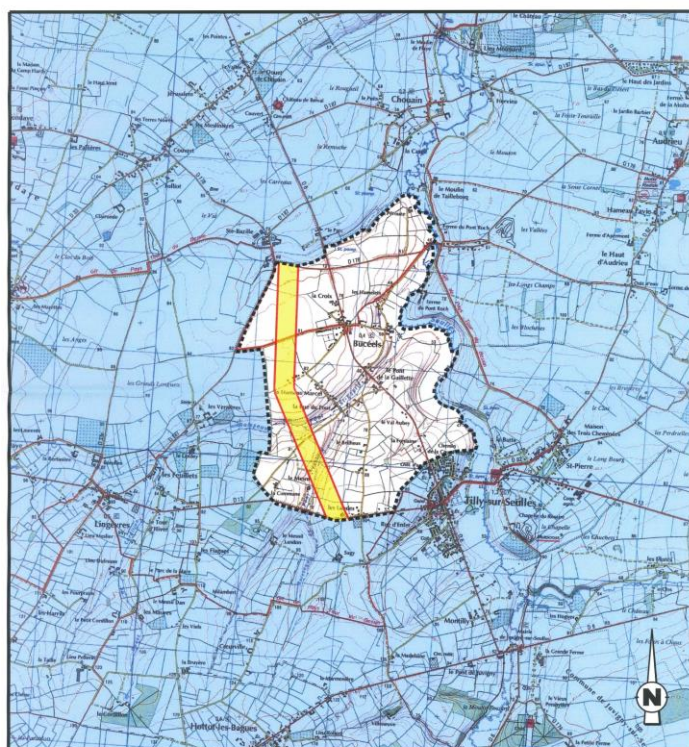
- Dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (zone IRE : seuil de 45 mètres) : le transporteur devra être informé des projets de construction le plus en amont possible afin de pouvoir analyser l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (zone PEL : seuil de 30 mètres) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (zone ELS : seuil de 20 mètres) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

### Plan de zonage des ouvrages de transport de gaz naturel

(conformément au décret 91-1147 du 14 Octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 Novembre 1994)

Zone de la commune où tout projet de travaux doit faire l'objet d'une demande de renseignements  
Territoire de la commune.

Commune : **BUCEELS** Code INSEE : **14111** Echelle : 1/25000 Numéro de révision : 01 Date d'édition : 01/02/2007



© IGN PARIS-2002. Licence n°2220 "copie et reproduction interdite"

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Zones d'effets liées au transport de gaz



Source : Cadastre - GRT Gaz - DREAL

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

#### Définir des zones à urbaniser en fonction des possibilités d'assainissement

Après l'abandon des projets de desserte collective, l'assainissement sur le territoire communal demeure entièrement autonome (seul le nouveau lotissement au Sud de la commune est raccordé au réseau d'assainissement collectif de Tilly-sur-Seulles depuis le 1er janvier 2016). La commune de Bucéels présente une aptitude des sols disparate en fonction des secteurs. Celle-ci est médiocre principalement sur les zones en fond de vallée (Pont Roch, Eglise,...).

Dès lors, la détermination de nouvelles zones constructibles devra tenir compte des différentes capacités des terrains déterminée entre autres par la nature des sols, le dénivelé, ou la taille des parcelles.

#### Prise en compte de la topographie de la commune dans tout nouvel aménagement

Les variations du relief dans certains secteurs de la commune rendent particulièrement visible les constructions récentes. Il sera ainsi nécessaire de traiter avec soin les implantations et les abords des zones d'urbanisation future, afin de favoriser leur intégration paysagère.

#### Préservation des sols et des ressources en eau

La configuration topographique, les précipitations, l'usage des sols ainsi que la présence de plusieurs cours d'eau concourent à rendre le territoire sensible aux phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols, ainsi que de dégradation de l'état chimique et écologique des rivières et des eaux souterraines.

La commune se doit donc d'appliquer les principes de précaution par rapport à l'artificialisation des sols et à la maîtrise des ruissellements. L'urbanisation devra être raisonnée sur les vallées, et la politique d'entretien des réseaux d'évacuation des eaux (fossés, busages,...) devra être secondée par le maintien et le développement de dispositifs de retenue et d'infiltration des eaux de pluies. Ceci passe par la préservation des haies et talus faisant obstacle aux écoulements et fixant les sols, mais également par le développement d'une gestion des eaux pluviales « à la parcelle » dans les projets d'urbanisation et de construction (noues végétalisées, bassins de rétention, dispositifs d'infiltration, stationnements enherbés, etc...).

Par ailleurs, la préservation des ressources implique des contrôles de pollution notamment anthropique et agricole. Il est également nécessaire de tenir compte des périmètres de protection de la Source Saint-Basile, toujours en vigueur malgré l'arrêt du captage.

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

---

### Sécurité des populations

La présence d'une canalisation de transport de gaz impose des précautions particulières quant au développement des zones habitées voisines, en particulier le secteur du Hameau Marcel.

De même, l'obligation de desserte des zones constructibles par une défense incendie de proximité et de capacité suffisantes doit inciter la commune à développer prioritairement les secteurs proches d'un dispositif de défense existant ou d'une canalisation principale. Dans le cas contraire, la mise en place ponctuelle de réserves incendie devra être envisagée.



### 3. Organisation des espaces et développement durable

#### 1. Les grands principes d'organisation spatiale

##### 1.1 Le territoire communal

L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir celui-ci en grandes catégories selon l'occupation de l'espace qui le caractérise. Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent. Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat.

##### ● Les espaces agricoles

La commune de Bucéels se situe entre la Plaine de Caen et le Bessin, territoire de transition où alternent des espaces d'enclos et d'openfield céréalier.



##### - Les terres labourées

Le Nord-Ouest du territoire est caractérisé par de grandes terres cultivées ayant fait l'objet d'un remembrement ainsi que de différentes phases de défrichements. Ces terres sont caractérisées par une importante diversité de plantations. L'absence de haies ouvre la vision sur de vastes champs laissant apparaître une variété et une succession de couleurs qui permettent de distinguer le système agricole utilisé.



##### - Les zones d'enclos

Le Sud et l'Est de la commune se distinguent par leur caractère bocager, rompant avec l'organisation paysagère du Nord et de l'Ouest. La trame bocagère à géométrie régulière, impose une certaine régularité des parcelles en damier. Ces terres voient se développer une agriculture mixte où se mélangent culture et élevage. Elles sont de taille réduite, délimitées par un maillage peu dense. En ce sens, elles sont propices à la culture de l'herbe pour le pâturage. A noter également la présence de quelques vergers isolés.

### 3. Organisation des espaces et développement durable

#### ● Les espaces naturels

##### - Le réseau bocager



Située à proximité du Bessin et de la Plaine de Caen, la commune conserve encore des emprises bocagères aux mailles variées de part et d'autre du territoire. Le Sud et l'Est (hauteurs les plus élevées) sont marqués par de grandes haies transparentes tandis que les points les plus bas (vallons des ruisseaux du Pont Saint-Esprit, du Pont du Tueloup et de la rivière la Seules) sont bordés par des haies plus denses à petites mailles.

##### - Les espaces humides



Au-delà des espaces bocagers qu'il est nécessaire de préserver, la commune comporte également plusieurs zones humides favorables au développement d'espèces variées. La présence de cours d'eau engendre l'apparition d'une végétation spécifiquement aquatique ; la ripisylve. Ces formations végétales souvent boisées affleurent les cours d'eau et leurs abords. En ce sens, en dehors de leur rôle de garant de la biodiversité, elles semblent intéressantes à conserver pour le maintien de l'intégrité des berges qui s'éroderaient plus facilement sans la présence de nombreuses racines.

##### - Les boisements

Bien que peu représentés, la commune compte plusieurs petits boisements situés à proximité des zones humides. Ceux-ci constituent un habitat original et précieux. De nombreuses fonctions leur sont attribuées comme le fait d'être de véritables corridors écologiques (refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales rares et menacées).

Il faudra veiller à leur conservation dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### ● Les espaces habités

La situation de transition entre la Plaine de Caen et le Bessin que connaît le territoire se retrouve aussi dans l'organisation des espaces bâtis.

On ne trouve pas à Bucéels de véritable Bourg au sens traditionnel du terme. Sur le relief central du territoire, le lieu-dit la Croix constitue toutefois le secteur urbanisé principal, en plein développement depuis plusieurs années.

A l'instar des communes bocagères, on trouve par ailleurs à Bucéels plusieurs hameaux marqués par une configuration diffuse s'appuyant sur les voies communales, ainsi que des implantations isolées éparses correspondant à des fermes anciennes, dont plusieurs sont encore en activité.

### 3. Organisation des espaces et développement durable



*Le hameau de La Croix*

#### - La Croix

Localisé en bordure de la route départementale, ce lieu-dit se compose d'un habitat diversifié, mais de plus en plus dominé par un tissu pavillonnaire. L'implantation originelle se trouve majoritairement à l'Est de la RD 6, côté vallée de Seulles, avec en particulier la présence de l'ancienne maison de retraite et de corps de fermes traditionnels. Les extensions d'habitat individuel se sont faites depuis la départementale et en direction de l'Ouest, en jonction avec le plateau cultivé. La Croix représente la plus forte concentration de constructions de la commune, et accueille près d'une cinquantaine d'habitations.



*Le hameau Marcel*

#### - Le hameau Marcel

Situé à l'Ouest du territoire, à la jonction entre le vallon du Pont Saint-Esprit et le plateau agricole, il constitue le second pôle d'habitat le plus important de la commune, avec près d'une trentaine de logements. Son développement s'est essentiellement opéré de manière linéaire le long de deux voies communales, à partir de quelques constructions anciennes.



*L'Eglise depuis les Hamelets*

#### - Les autres hameaux et lieux-dits

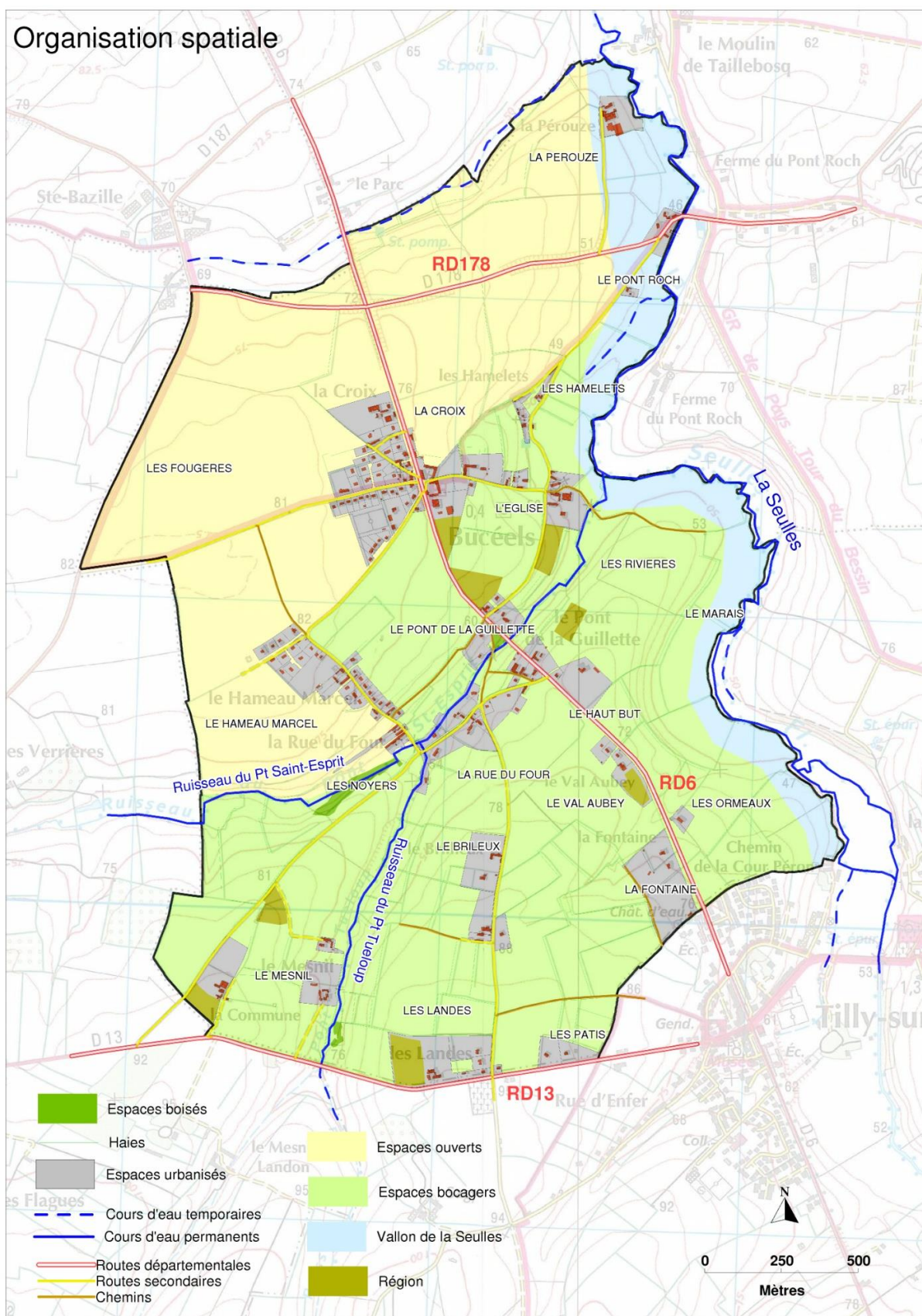
Le reste des implantations s'est fait de manière plus lâche sur le parcellaire bocager qui anime le Sud du territoire et les vallées, et reste dominé par le bâti traditionnel. On trouve deux ensembles peu denses. Le premier – le Pont de la Guillette – s'organise le long du vallon du Pont Saint-Esprit et se prolonge jusqu'à la Mairie. Le second anime la vallée de la seule autour de deux groupements distants d'une centaine de mètres à l'Eglise et aux Hamelets.

La commune compte enfin de nombreuses entités isolées éparpillées sur l'ensemble du territoire. Il s'agit principalement d'anciens corps de ferme ou de fermes en activité incluant des bâtiments agricoles mais aussi la résidence de l'exploitant. Peuvent être cités les lieux dits de la Pérouze, de la Commune, du Brileux, du Val Aubey et du Mesnil.

On notera aussi quelques développements en limite Sud du territoire, le long de la RD 13 et en prolongation de l'entrée de Tilly-sur-Seulles, aux lieux-dits les Landes et les Patis.



### 3. Organisation des espaces et développement durable



### 3. Organisation des espaces et développement durable

#### ● Les espaces de transition



Vue depuis la RD 13

Le territoire communal est desservi par un axe principal, à savoir la RD 6 qui traverse la commune du Nord au Sud permettant de rejoindre Bayeux et Tilly-sur-Seulles.

La commune est également traversée au Nord par la RD 178 qui permet de rejoindre Audrieu, et par la RD 187 à l'Ouest (marquant la limite communale) qui relie Lingèvres à Chouain.

Le réseau routier secondaire est quant à lui constitué de petites routes communales permettant un accès aux principaux hameaux et maisons dispersées.



Chemin rural n°21

Quelques chemins ruraux présents sur la commune revêtent diverses fonctions ; lieux de randonnées ou de transition entre les espaces, ils peuvent également favoriser l'écoulement des eaux pluviales.

Par ailleurs, notons que certaines intersections donnant sur la RD 6 (route fortement fréquentée), notamment à hauteur du Pont de la Guillette sont particulièrement dangereuses compte tenu de la faible visibilité.

Bucéels bénéficie d'espaces bien identifiés qui doivent faire l'objet d'une analyse plus fine pour en déterminer les enjeux et perspectives. Néanmoins, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'un aménagement du territoire cohérent, des premières réflexions peuvent être énoncées :

- La commune est avant tout rurale et ce, malgré les récentes phases d'urbanisation qui ont affecté le territoire ces dernières années. En ce sens, l'ensemble des paysages naturels et agricoles se doivent d'être conservés.
- Les espaces bâtis et de transition organisent le territoire. Il est intéressant de les mettre en valeur et d'attacher une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions par leur localisation et leur qualité.

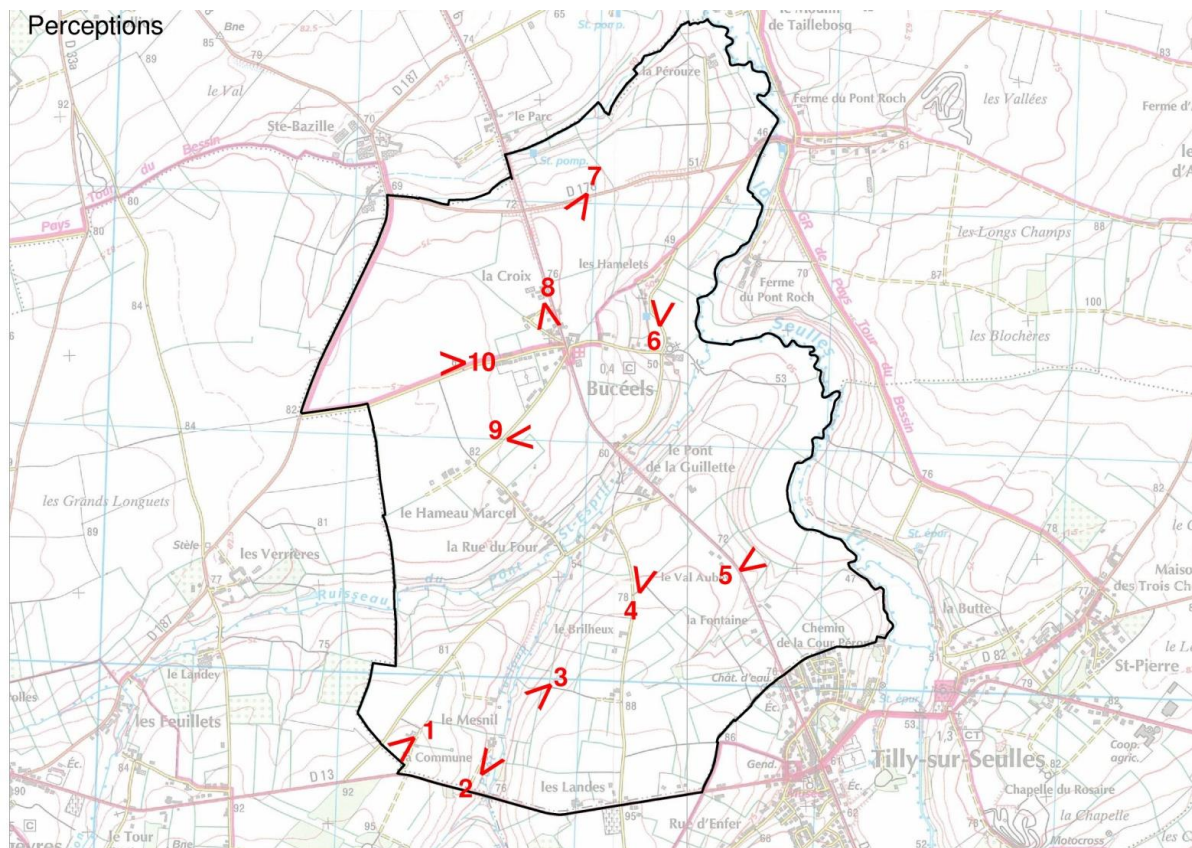
#### 1.2 Perceptions du site

La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. La configuration de la commune de Bucéels au sein d'un paysage mixte alternant entre un bocage plus ou moins fermé au Sud et des espaces plus ouverts au Nord ainsi qu'avec une topographie faiblement vallonnée, ouvre parfois de profondes perceptions visuelles dans lesquelles le bâti imprime sa silhouette.

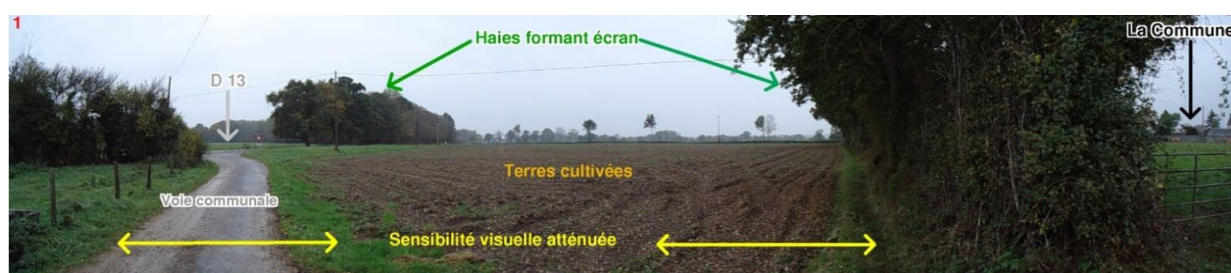


### 3. Organisation des espaces et développement durable

Dans cette optique, il est nécessaire d'analyser la perception de la commune selon différents axes afin d'identifier la qualité du site et de définir ainsi le degré de sensibilité visuelle de chaque secteur.



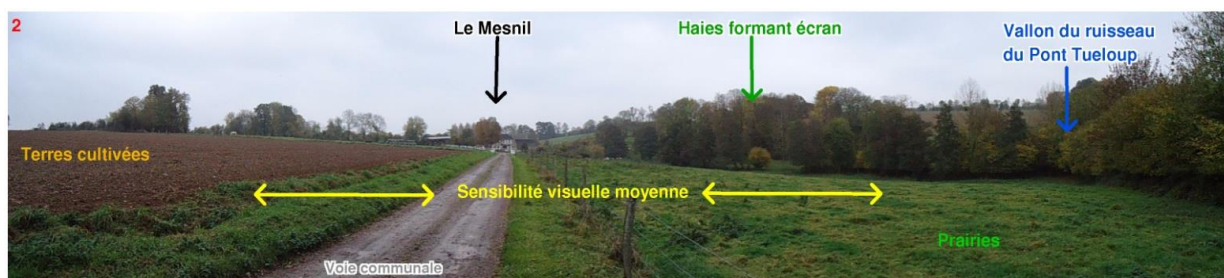
#### ● La perception vers le Sud-Ouest depuis la voie communale n°1



Le plateau situé au Sud de la commune concentre les hauteurs les plus élevées. Quelques haies relativement bien fournies entourent les petites parcelles cultivées. Cette zone située à proximité de la limite communale compte peu d'habitations à l'exception de fermes isolées. L'impact visuel reste modéré.

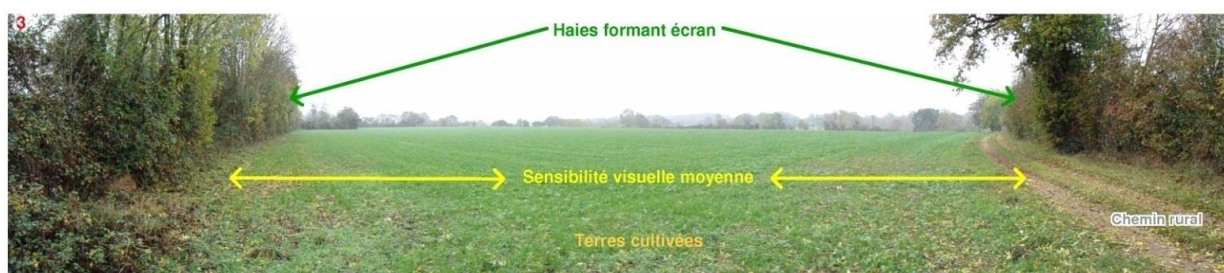
### 3. Organisation des espaces et développement durable

#### ● La perception vers le Nord depuis le chemin rural n°17 dit « du Mesnil »



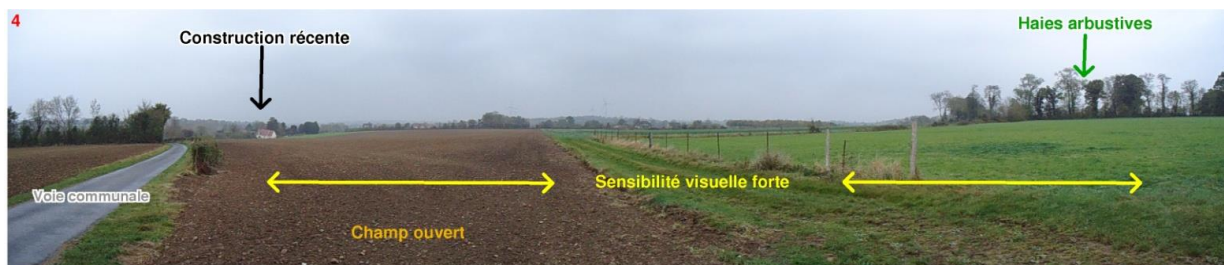
A proximité du vallon du ruisseau du Pont Tueloup, le territoire s'incline en pente douce. Les terres labourées alternent avec les surfaces en herbe. La présence du ruisseau rend ce secteur particulièrement humide. De petites haies relativement denses précèdent les boisements humides qui créent une barrière bocagère. Celle-ci masque en partie les quelques habitations présentes. De ce fait, la sensibilité visuelle est atténuée.

#### ● La perception vers le Sud-Ouest depuis le chemin rural n°23 dit « Des Landes »



Le chemin rural n°23 offre une vue dégagée sur les parcelles agricoles du Sud de la commune. Malgré la taille parfois importante des parcelles, des haies au maillage plus ou moins dense subsistent. Le secteur ne compte que quelques habitations situées en bordure de la voie communale n°3. Celles-ci s'intègrent bien dans le paysage compte tenu du couvert végétal toujours présent.

#### ● La perception vers le Nord depuis la voie communale n°3



En se dirigeant vers le lieu-dit du Pont de la Guillette, depuis la voie communale n°3, l'espace est caractérisé par des grandes parcelles ouvertes. La vue est parfaitement dégagée du fait de l'absence de haies. Seules quelques haies arbustives subsistent. De nouvelles constructions se



### 3. Organisation des espaces et développement durable

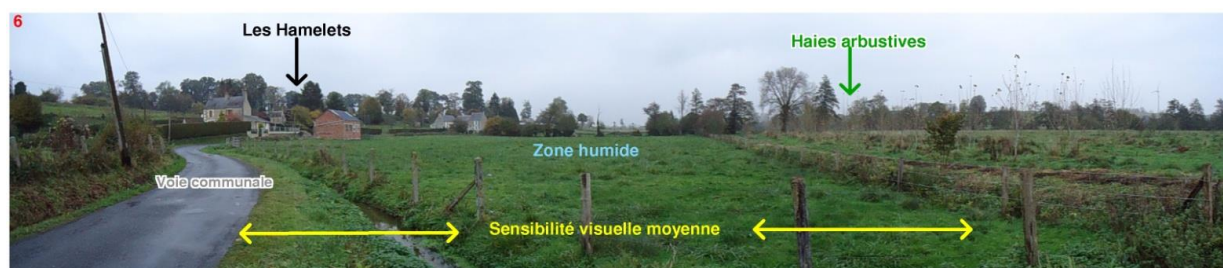
distinguent à l'horizon. Le secteur est relativement sensible d'un point de vue paysager.

#### ● La perception vers le Nord-Ouest depuis la RD6



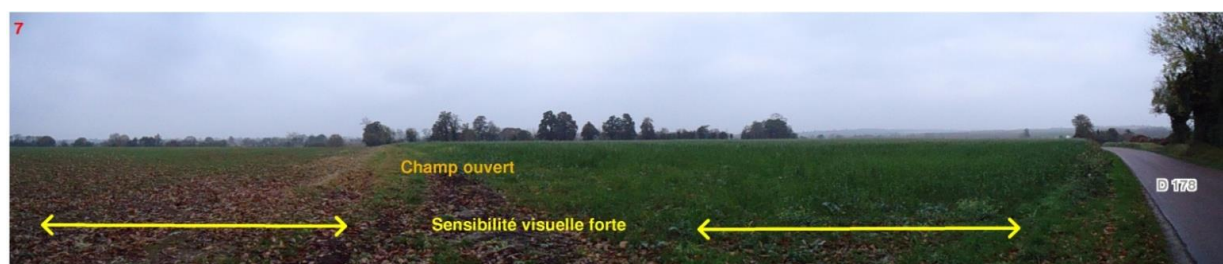
La route départementale n°6 qui permet de rejoindre Tilly-sur-Seulles, compte quelques constructions neuves situées en bordure de route. Le relief s'incline modérément vers l'Est en direction du vallon de la Seulles. Des haies arbustives atténuent la sensibilité paysagère.

#### ● La perception vers le Nord depuis la voie communale n°1



Le hameau des Hamelets se localise au Nord-Est de la commune à proximité de la rivière la Seulles. Ce secteur relativement plan (altitudes les moins élevées de la commune) est marqué par une végétation spécifique que l'on retrouve aux abords des cours d'eau. Le bâti présent dans ce secteur, encadré par cette végétation est peu perceptible.

#### ● La perception vers l'Ouest depuis la RD 178



Le Nord du territoire est marqué par un relief plan favorable aux cultures. La route départementale 178 offre une vue dégagée vers les grandes parcelles du Nord de la commune. L'absence de haies (à l'exception d'arbres résiduels) rend ce secteur particulièrement sensible sur le plan paysager.

### 3. Organisation des espaces et développement durable

#### ● La perception vers le Sud depuis la RD6



Le centre du territoire communal est marqué par une topographie régulière où figurent de grandes parcelles cultivées. Le Bourg de Bucéels se localise dans cet espace. Les habitations sont rendues particulièrement visibles compte tenu d'un couvert végétal peu dense.

#### ● La perception vers le Nord-Ouest depuis la voie communale n°4



L'Ouest de la commune au relief peu varié, permet de découvrir de vastes champs cultivés où le couvert végétal est inexistant. De ce fait, les constructions récentes particulièrement visibles, démontrent la nécessité de traiter avec soin l'urbanisation de ces espaces d'un point de vue paysager.

#### ● La perception vers l'Ouest depuis la voie communale n°10



En empruntant la voie communale n°10, après avoir traversé le secteur nouvellement urbanisé en continué du Bourg, le paysage évolue radicalement. L'urbanisation s'estompe pour laisser place à de vastes champs cultivés. L'absence totale de haies conjuguée à un relief peu varié rendent ce secteur très sensible d'un point de vue paysager.

### 3. Organisation des espaces et développement durable

## 2. Définition des espaces sensibles, zones à risques et mesures de protection

Bucéels s'inscrit dans un contexte écologique régional complexe et varié où s'opposent des potentialités naturelles prégnantes et de fortes implications anthropiques (agriculture...). Ainsi la commune se caractérise par des zones sensibles qu'il est nécessaire de préserver et/ou de mettre en valeur. Ces secteurs et les mesures de protection qui les accompagnent doivent faire l'objet d'une prise en compte dans tout document d'urbanisme.

### 2.1. Les zones humides

L'article 211-1 du code de l'environnement précise : « on entend par zone humide, les terrains exploités ou non, habituellement inondé ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »

Ces espaces comprennent des milieux très diversifiés tels que des plaines, des forêts riveraines de cours d'eau, des bras morts, des abords d'étangs, des zones d'estuaires ou de deltas.

De plus la Loi sur le Développement des Territoires Ruraux stipule que « la préservation et la gestion des zones humides... sont d'intérêt général ».

Quelle que soit leur taille, les zones humides ont une valeur patrimoniale (biodiversité des paysages et des milieux naturels) et hydrologique (régulation des débits, diminution de la pollution des eaux) qui impose d'arrêter la régression de ces zones, voire de les réhabiliter.

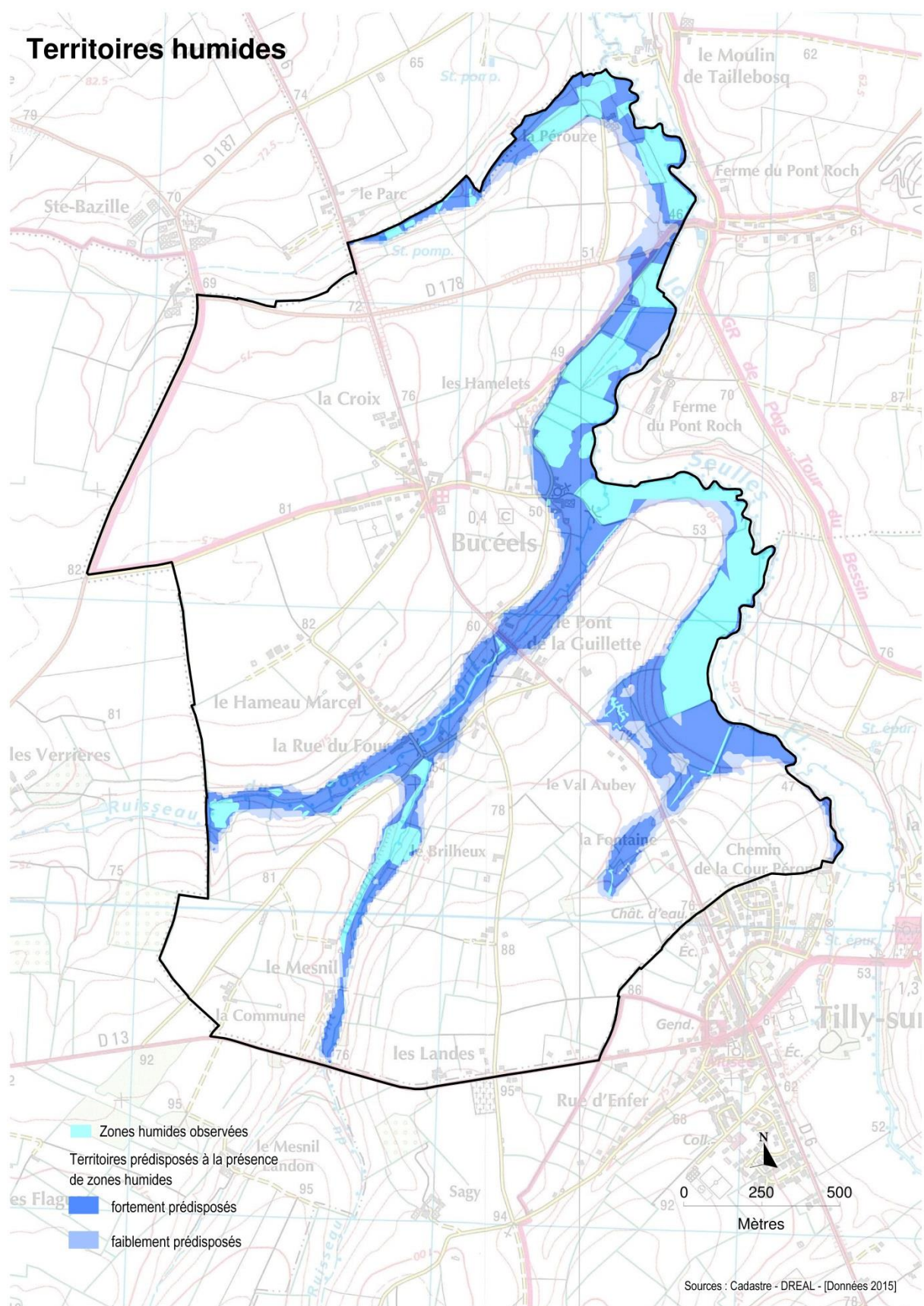
D'autre part, une formation végétale particulière mérite en outre d'y être distinguée : la ripisylve. Cette végétation où prédomine l'arbre, est dépendante et riveraine des cours d'eau et forme un écosystème forestier, inondé de façon régulière ou exceptionnelle. La préservation de cette végétation est essentielle car elle joue plusieurs rôles fondamentaux :

- Elle fait office d'écran vis-à-vis des rayons lumineux, limitant ainsi la température de l'eau et le développement de certains végétaux qui apprécient les fortes luminosités.
- Elle limite l'érosion par le biais des racines qui fixent les berges.
- Les végétaux, le sol et les micro-organismes de la ripisylve constituent un filtre naturel pour les pollutions qui arrivent dans les cours d'eau.
- Elle participe au ralentissement du courant lors des crues, limitant ainsi le niveau de celles-ci.
- Enfin, elle constitue un écosystème à part entière.

La cartographie des territoires humides (CTH) élaborée par la DREAL et ses partenaires n'a pas pour objet de délimiter des zones humides au sens réglementaire du Code de l'environnement. Les territoires cartographiés ne constituent donc son territoire d'application juridique. Le résultat est cependant suffisamment fiable et précis pour constituer un outil d'aide à la connaissance et un document d'alerte.



### 3. Organisation des espaces et développement durable





### 3. Organisation des espaces et développement durable

La cartographie des territoires humides présente des territoires humides diagnostiqués et des espaces prédisposés à la présence de zone humide.

Un certain nombre de terrains, classés en zones humides sur la commune, sont soumis à de fortes prédispositions. Leur présence est notamment liée aux cours d'eau présents sur le territoire, et tout particulièrement les vallées de la Seulles et du Pont Saint-Esprit.



*Prairies humides en vallée de la Seulles*



*La ripisylve (végétation d'accompagnement)  
de la Seulles*

#### 2.2. Les haies



*Haies bordant la RD178*

Les espaces boisés constituent des éléments irremplaçables pour l'aménagement. Ils contribuent à la diversité des paysages et constituent de très importantes sources de biodiversité.

La commune de Bucéels compte quelques espaces boisés localisés en bordure des cours d'eau, et plus particulièrement le long des ruisseaux du Pont Saint-Esprit et de Tueloup. Ceux-ci ont d'ores et déjà été classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer leur préservation. Il conviendra de prendre en compte cette richesse du patrimoine naturel de la commune dans les objectifs de développement qui seront retenus.

Par ailleurs, Bucéels présente des caractéristiques paysagères variées où les grands champs cultivés alternent avec les zones bocagères (bosquets, bandes boisées, haies). La localisation de la commune, entre la Plaine de Caen et le Bessin explique en partie cette diversité de milieux.

Même s'il tend à disparaître, ce réseau bocager contribue à délimiter un grand nombre de parcelles au Sud de la commune et autour des vallées. Il s'agit essentiellement de haies arbustives ou arborées, souvent de basses strates.

### 3. Organisation des espaces et développement durable

#### ● La composition des haies

Leur composition reflète à la fois les conditions bioclimatiques et leurs fonctions agricoles. Les haies sont de qualité moyenne, composées seulement d'une strate arbustive basse. Le frêne et le chêne sont les essences les plus rencontrées auxquelles viennent se mêler des aubépines diverses, sureaux et autres petits arbustes.

En bordure des axes de communication, des haies d'arbres régulièrement élagués forment des lignes minces mais nettes (dont certaines sont visibles au Nord de la commune). Les haies vives, larges et plus touffues où se multiplient les essences servent à délimiter les prairies bocagères. L'aspect de ces haies varie selon les saisons avec la pousse et la chute des feuilles.

#### ● Les fonctions des haies

Les fonctions des haies sont nombreuses ; affirmation de la propriété, source de bois de chauffage et de bois d'œuvre, protection des cultures, protection contre le vent et l'érosion du sol, obstacle au ruissellement superficiel.

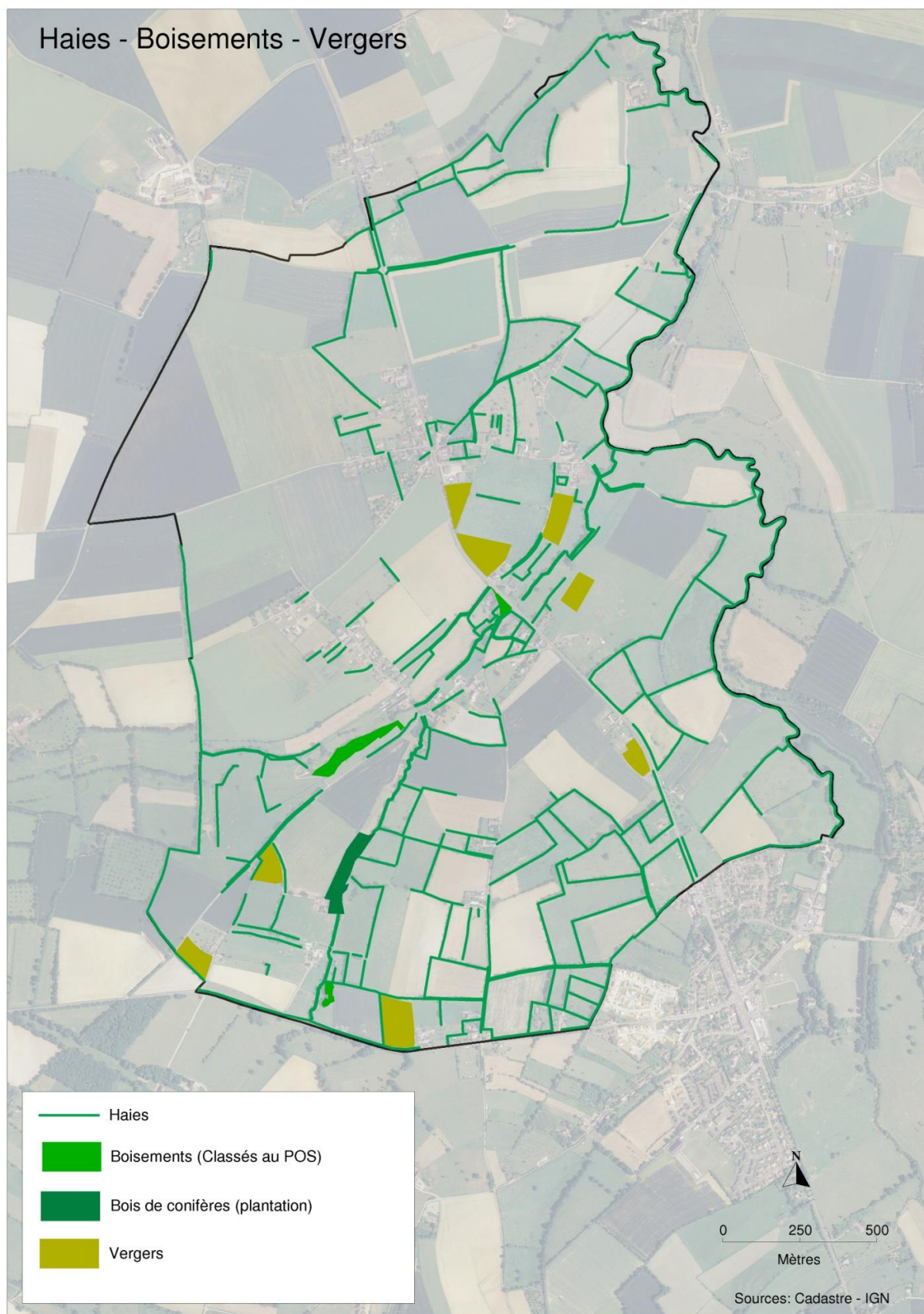
D'autre part, en dehors de leur rôle paysager, les haies assurent une régulation du système hydraulique des cours d'eau et favorisent l'épuration de l'eau. Elles améliorent l'infiltration et le stockage de l'eau dans les nappes souterraines et à la surface des sols. De même, elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Au regard des risques de remontée de la nappe, il semble bon de signaler que la présence de cette végétation permet également de limiter l'intensité des crues, de freiner le ruissellement et le lessivage des sols. Il est par conséquent nécessaire de maintenir les haies qui permettent ainsi d'absorber les excès d'eau et maintenir les sols. Les haies qui maillent le territoire communal relèvent donc d'une importance toute particulière dans la composition du paysage.

La plupart d'entre elles ont fait l'objet d'une protection particulière dans le POS par leur classement au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, et ont de ce fait, été conservées. Quelques éléments ont été par ailleurs identifiés au titre de la Loi Paysage. Il s'avérerait judicieux de maintenir, et le cas échéant de poursuivre cette politique de préservation dans le cadre du PLU.





### 3. Organisation des espaces et développement durable



### 3. Organisation des espaces et développement durable

#### 2.3. Eléments de définition d'une trame verte et bleue

La notion de trame verte et bleue repose sur le constat que les populations animales et végétales ont besoin, pour assurer leur subsistance, d'évoluer librement à travers des continuités de milieux naturels préservées de toute coupure.

Afin d'enrayer la perte de diversité animale et végétale, la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 a posé les bases d'une trame verte et bleue nationale à préciser à l'échelle de chaque région dans le cadre d'un Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE). Les Documents d'Urbanisme (SCOT, PLU, Cartes Communales) doivent s'assurer de leur compatibilité avec ce SRCE, et préciser à leur échelle la prise en compte locale de la trame verte et bleue.

Deux grands types d'espaces et de milieux sont concernés :

- Au titre de la trame verte : les ensembles naturels déjà inventoriés ou protégés pour leur intérêt biologique ainsi que les espaces naturels qui les relient. A une échelle plus fine, la mise en réseau des haies et des boisements d'un territoire participe également à la définition d'une trame verte de qualité.
- Au titre de la trame bleue, les cours d'eau et zones humides identifiés pour leur valeur biologique ou au regard de la ressource en eau.

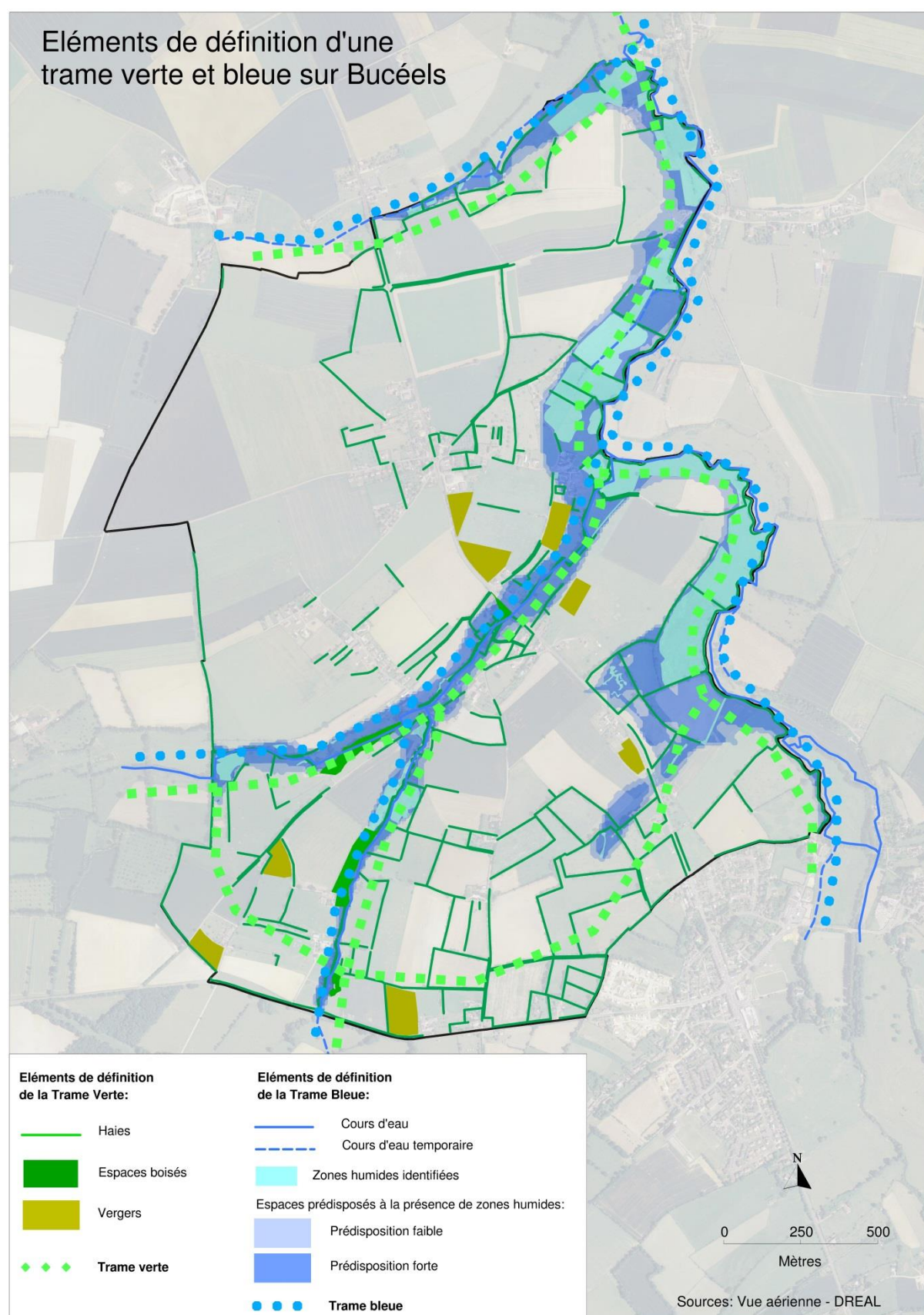
Actuellement, le SRCE de Basse-Normandie est en cours d'élaboration. Par ailleurs, le SCOT du Bessin, approuvé en 2008 avant les lois Grenelle, n'a pour l'heure pas intégré de trame verte et bleue dans son projet. Il revient donc au Plan Local d'Urbanisme de Bucéels de définir seul sa trame verte et bleue. En effet, l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (...) la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (...)* ».

L'analyse du territoire de Bucéels a permis de faire ressortir les éléments suivants :

- Les vallées constituent les « cœurs de nature » de la commune en même temps qu'elles permettent la circulation des espèces sur de plus longues étendues. Il s'agit donc de la trame majeure des continuités écologiques à préserver sur le territoire.
- La richesse des vallées concerne aussi bien la trame bleue, liée aux cours d'eau et aux zones humides qui les accompagnent, que la trame verte composée par l'encadrement bocager et boisé des talwegs.
- Au Sud du territoire, le maillage bocager encore bien présent (prés, haies, vergers) peut encore servir de support aux circulations entre les différentes vallées. Le maintien d'une politique de préservation d'éléments bocagers, déjà bien engagée dans le POS, pourrait ainsi s'avérer pertinente du point de vue de la sauvegarde de la biodiversité.



### 3. Organisation des espaces et développement durable



### 3. Organisation des espaces et développement durable

---

En parallèle de ces réflexions il est possible de favoriser la biodiversité au sein des secteurs urbanisés existants en mettant en avant des principes simples mais efficaces dans les aménagements à venir :

- Le maintien et la mise en place d'espaces verts dans les opérations
- Les équipements publics : les terrains de sports et espaces de jeux sont autant d'espaces non construits pouvant favoriser la mise en place de liaisons naturelles
- Les noues et bassin de rétention constituent des points d'accroche et peuvent, avec un traitement adapté, produire des milieux et paysages de grande qualité
- Les cheminements piétons et cyclables, lorsqu'ils sont végétalisés permettent de définir une trame au sein d'un espace urbanisé.

#### 3. La prise en compte des risques naturels

Quatre arrêtés ministériels portant constatation de l'état de catastrophes naturelles ont été pris sur la commune :

- Arrêté du 11 décembre 1986 : dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 21 juin 1986.
- Arrêté du 22 octobre 1987 : dommages consécutifs à la tempête des 15 et 16 octobre 1987.
- Arrêté du 6 février 1995 : dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 17 au 31 janvier 1995.
- Arrêté du 29 décembre 1999 : dommages consécutifs aux intempéries du 25 et 29 décembre 1999.

##### 3.1. Les zones inondables

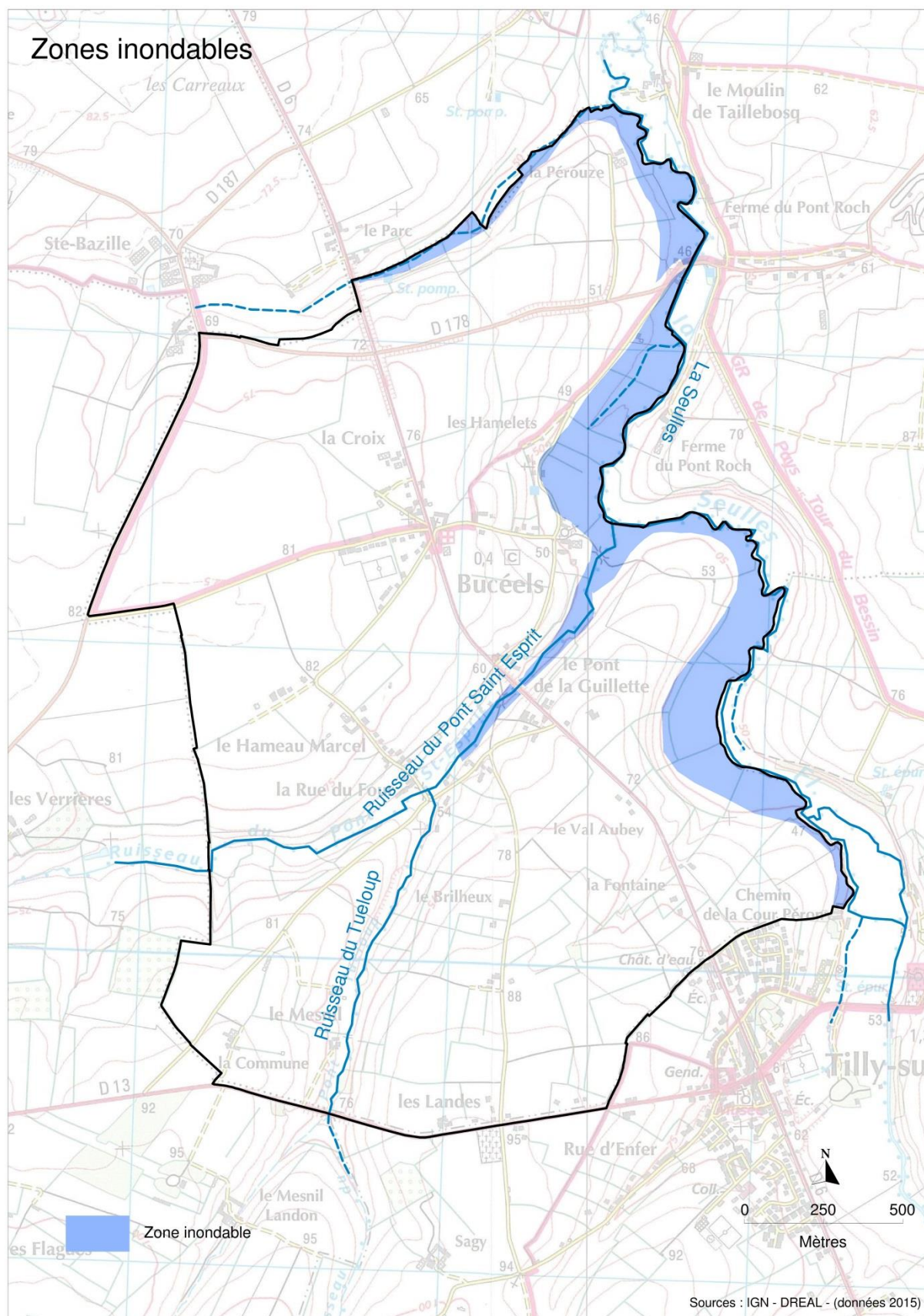
L'atlas des zones inondables de la DREAL fait apparaître des zones soumises à un risque inondable par débordements des cours d'eau sur la commune. Celles-ci se localisent le long de la rivière de la Seules et en bordure du ruisseau du Pont Saint-Espit.

En vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa (par exemple, proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues). Il convient, en ce sens, en présence de zones inondables, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. De même, en cas de grandes surfaces constructibles (de type lotissement), toute mesure devra être prise pour lutter contre le ruissellement urbain.

De façon générale et au-delà des zones identifiées inondables qui seront inconstructibles, il convient de limiter les constructions en bordure des cours d'eau et de favoriser les écoulements par la préservation des haies et l'entretien des fossés.



### 3. Organisation des espaces et développement durable





### 3. Organisation des espaces et développement durable

#### 3.2. Les remontées de la nappe phréatique

Les nappes phréatiques (également dites « libres » dans la mesure où aucune couche imperméable ne les sépare du sol), sont alimentées par la pluie qui s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. C'est au cours de la période hivernale que la recharge survient due à des précipitations importantes, à une évaporation moindre ainsi qu'à une végétation peu active. Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'«étiage». Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies, est supérieure à la moyenne habituelle.

D'autre part, lorsque des événements pluvieux exceptionnels surviennent, le niveau de la nappe en question peut atteindre la surface du sol et provoquer une inondation par remontée de nappe.

L'atlas des zones inondables de la DREAL recense les secteurs dont les caractéristiques d'épaisseur de la zone non saturée et l'amplitude de la zone de battement de la nappe superficielle sont telles, qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

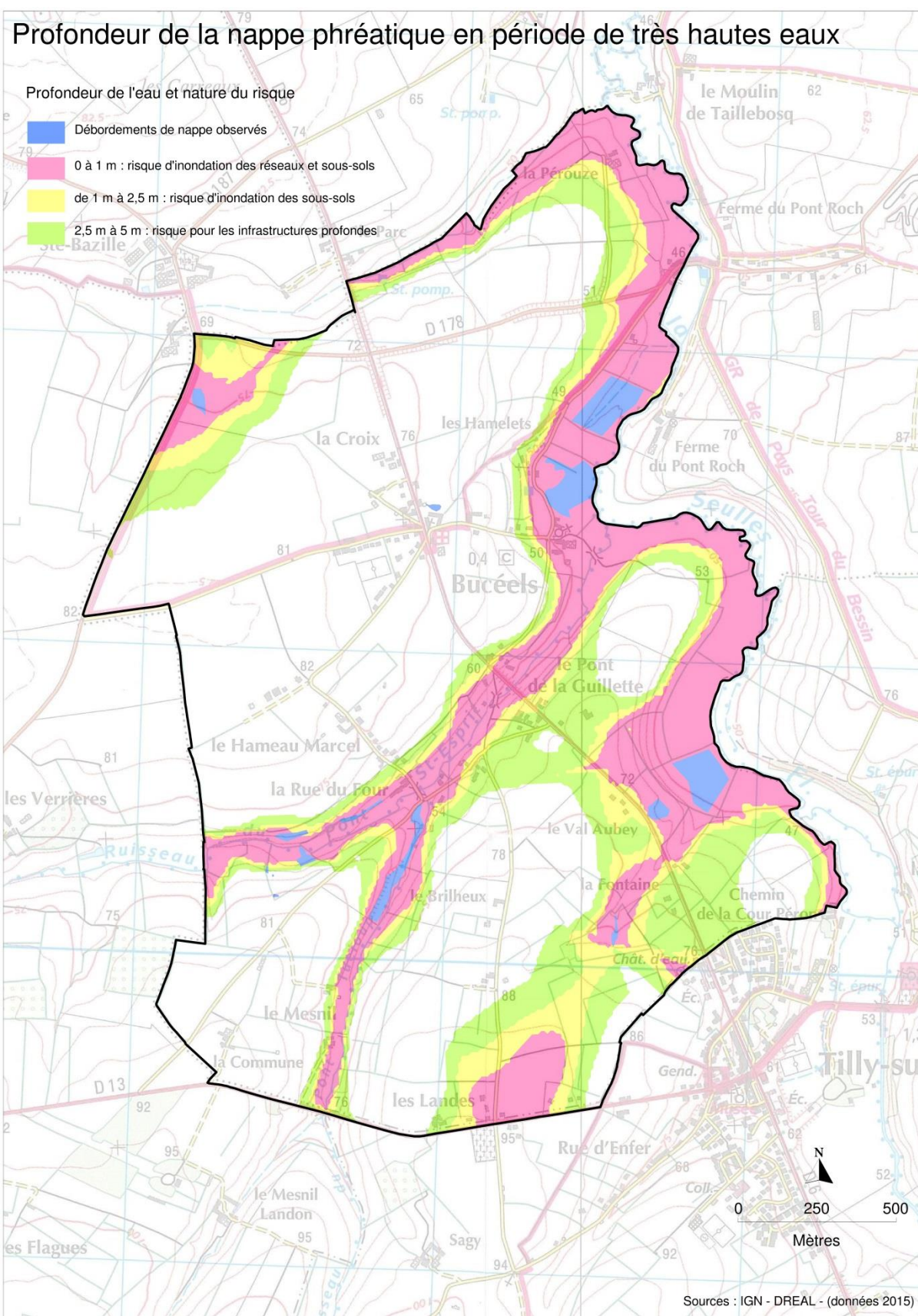
La commune de Bucéels est soumise à cet aléa, principalement dans les secteurs avoisinant les cours d'eau mais également au sein de La Croix.

Là encore, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles éventuellement inondables et ne pas augmenter l'aléa. Ainsi, toutes les constructions devront être interdites (à l'exception des bâtiments agricoles sans sous-sols), dans les secteurs particulièrement inondables des fonds de vallées de la Seulles, du Pont Saint-Esprit et du Pont Tueloup.

Par ailleurs, dans les secteurs où le niveau de la nappe peut se trouver à moins de 2,5 mètres, voire à moins de 1 mètre sous le niveau du terrain naturel en période de très hautes eaux, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. En conséquence, les sous-sols devront être interdits et les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où l'assainissement sera techniquement possible.

A noter que la commune n'a pas connaissance d'axes susceptibles d'être impactée par des phénomènes de ruissellements ou coulées de boue sur son territoire.

### 3. Organisation des espaces et développement durable



### *3. Organisation des espaces et développement durable*

---

#### **3.3. Le phénomène de retrait et gonflement des argiles**

Les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux provoquent des tassements hétérogènes des terrains qui peuvent engendrer des désagréments sur certaines constructions.

La carte réalisée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) vise à délimiter les zones a priori sujettes au phénomène de retrait gonflement des argiles, et à les hiérarchiser en quatre classes d'aléa :

- Fort : probabilité élevée d'apparition de sinistres importants
- Moyen : probabilité d'apparition et intensité des sinistres plus modérées
- Faible : sinistres possibles en cas de sécheresse importante pour les bâtiments les plus vulnérables
- A priori nul : terrain "a priori" sans argile (sauf particularité locale)

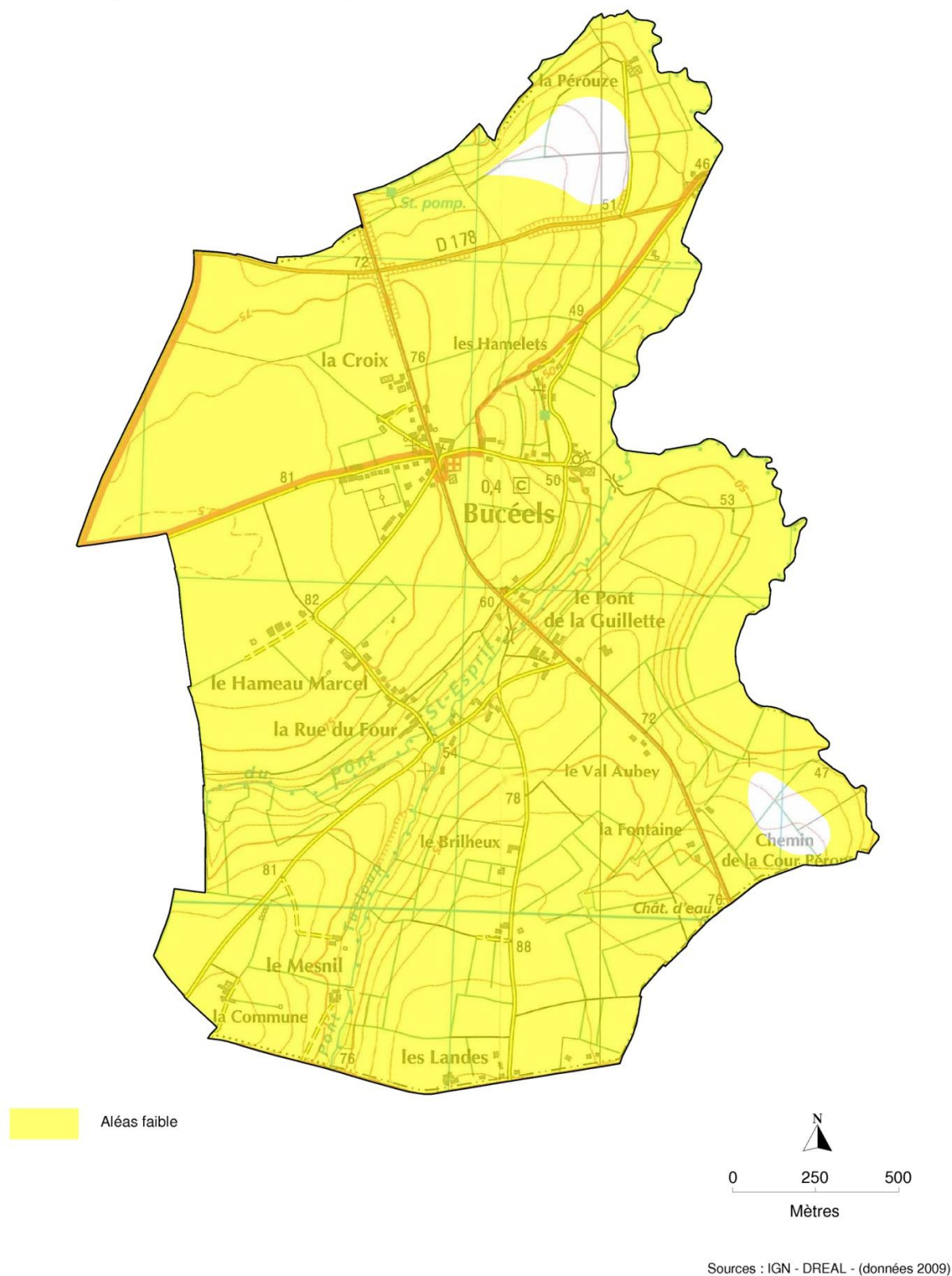
L'ensemble de la commune est concerné par un aléa faible. Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion de bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

Cet aléa ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle
- Réaliser des fondations appropriées
- Consolider les murs porteurs
- Désolidariser les bâtiments accolés
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments

### 3. Organisation des espaces et développement durable

Risques naturels -  
Retrait/gonflement des argiles





### 3. Organisation des espaces et développement durable

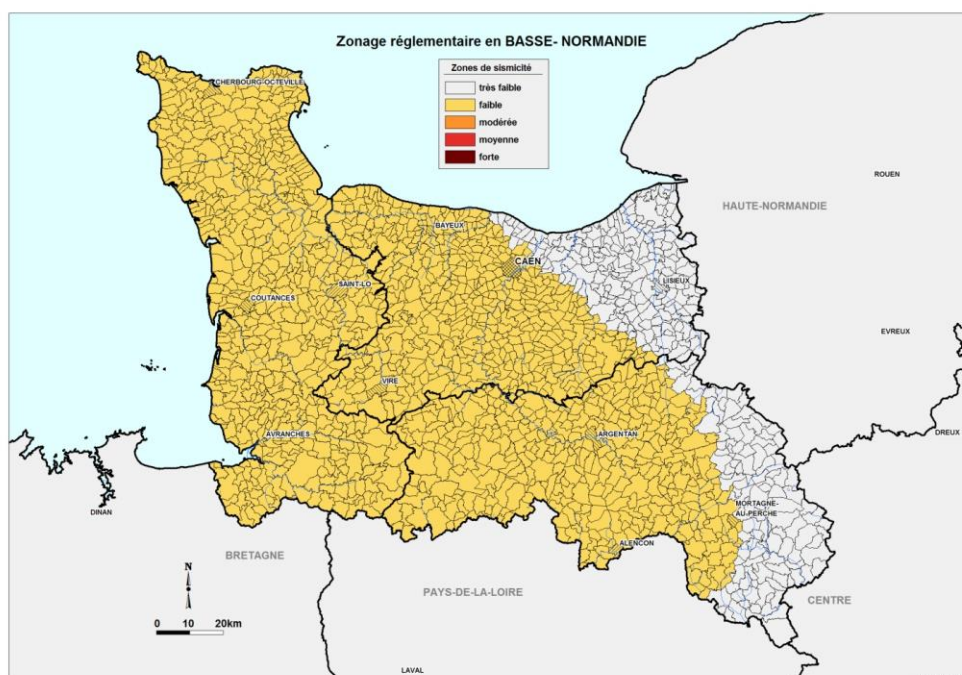
#### 3.4. Le risque sismique

Le territoire français est un pays où l'aléa sismique est relativement plus faible que dans d'autres pays. Cependant, certaines régions sont plus sensibles que d'autres (Alpes, Provence, Pyrénées, Alsace). Au-delà de l'intensité des tremblements de terre, les dégâts humains et matériels sont très liés à la qualité parasismique des constructions ainsi que la capacité de gestion de la crise et de la phase post-crise.

Par ailleurs, la France dispose d'un nouveau zonage sismique (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2001 d'après les articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement, modifiés par décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que de l'Arrêté du 22 octobre 2010). Celui-ci découpe le territoire en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes ;

- une zone de sismicité 1 où il ne figure pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).
- Quatre zones de sismicité de deux à cinq où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune de Bucéels se situe en zone de sismicité deux, soit en zone faible. Le classement en zone sismique faible ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III (établissements scolaires, établissements recevant du public de catégories 1, 2, 3, bâtiments > 28 mètres...) et IV (bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour la sécurité civile...) aux règles de construction parasismique (eurocode 8).



Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des transports et du Logement

### 3. Organisation des espaces et développement durable

#### ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

##### Maintenir l'identité paysagère

La commune présente des caractéristiques paysagères atypiques. Située au sein d'une zone de contact entre la Plaine de Caen et le Bessin ; il en résulte un paysage singulier où les espaces ouverts alternent avec un bocage plus ou moins dense. Cependant, la progression du labour tend à mettre en péril l'équilibre fragile entre les îlots d'enclos et les espaces ouverts. Facteur de biodiversité, régulateur hydrologique et agent de lutte contre l'érosion, le réseau bocager revêt une grande importance sur le plan paysager, en limitant l'impact visuel de l'urbanisation.

Dès lors, il semble opportun de s'interroger sur le devenir de ce paysage contribuant au patrimoine naturel communal.

##### Protéger les continuités écologiques

Les vallées qui traversent le territoire communal et composent sa topographie sont des espaces d'une grande valeur écologique et paysagère. Les entités qui les composent (terrains humides, ripisylves, coteaux d'encadrement) résultant de la présence de cours d'eau (rivière et ruisseaux) doivent être protégées à la fois par des mesures d'inconstructibilité, mais aussi le cas échéant par des dispositifs réglementaires de protection (Classement ou identification au titre de la Loi Paysage).

La végétation des reliefs bocagers du Sud de la commune assure également un rôle de lien entre les cœurs naturels des vallées. Ainsi certains linéaires de haies, de boisements et de vergers mériteraient également d'être maintenus en tant que corridors écologiques.

##### Prendre en compte les risques naturels

La configuration topographique ainsi que la présence de cours d'eau favorisent l'émergence d'un nombre important de risques sur le territoire communal. En ce sens, certains secteurs sont soumis à des risques d'inondations, de remontées de nappes et de retrait/gonflement des argiles.

Malgré le fait qu'ils soient situés dans des zones restreintes, ces aléas sont à prendre en considération et doivent faire l'objet de mesures particulières, notamment en ce qui concerne le choix de zones à urbaniser. En ce sens, il apparaît nécessaire de proscrire la construction de nouvelles habitations dans les secteurs inondables ou soumis à de forts risques de remontées de nappes. De même, il conviendra d'informer les habitations sur les risques encourus à l'échelle de la commune.

## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### 1. Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine

La commune, bien qu'elle soit d'une superficie modérée, est caractérisée par une grande variété de paysages. Sa position de jonction entre deux identités paysagères distinctes (le Bessin et la Plaine de Caen), fait de Bucéels un territoire atypique intéressant à étudier.

En ce sens, il est important d'analyser la configuration du bâti existant et de définir avec attention les futures zones d'urbanisation afin qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement.

On peut au final distinguer une organisation spatiale répartie selon trois formes d'habitat :

- Un ensemble principal s'étendant le long de la RD 6, au lieu-dit La Croix
- Trois hameaux principaux (le Hameau Marcel, Le Pont de la Guillette, L'Eglise / les Hamelets).
- Des implantations isolées et fermes éparpillées que l'on trouve en particulier sur la moitié Sud du territoire.

#### 1.1. Organisation et évolution des espaces bâtis

Le paysage observé dans la commune de Bucéels reste un exemple de paysage rural traditionnel malgré l'influence du petit pôle urbain de Tilly-sur-Seulles situé à proximité. Ce patrimoine paysager et architectural contribue à la création d'une identité ainsi que d'un cadre de vie qu'il est important de conserver et de mettre en valeur.

##### ● La Croix

Localisé au Nord de la commune, le long de la RD 6, cet ensemble s'est principalement développé au cours de ces dernières années. L'Ouest du lieu-dit est concerné par une forte croissance de l'urbanisation. Il s'agit désormais de la plus forte concentration d'habitations de la commune.

D'autre part, ce secteur présente la particularité de ne pas concentrer les principaux services (Mairie) et édifices (Eglise) que l'on retrouve traditionnellement dans les bourgs ruraux à l'exception de la maison de repos (dorénavant fermée), et d'un terrain utilisé pour les activités sportives.

Deux types de bâtis s'y rencontrent :

- Un bâti plutôt ancien en bordure de la route départementale comprenant néanmoins quelques constructions neuves en limite Nord. Organisées la plupart du temps en fermes (cours fermées), ces constructions constituent l'implantation originelle du lieu-dit.
- Un bâti plus récent caractérisé par des constructions neuves. Celles-ci se localisent le long de la voie communale n° 10 dite de « Charbonnier » ainsi qu'en bordure de l'axe menant au Hameau Marcel. Il s'agit de constructions récentes implantées selon un découpage parcellaire et une organisation bâtie typique des lotissements classiques.



## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



*Le bourg de Bucéels depuis la voie communale n°10*



*Nouvelles constructions depuis le chemin rural n°9*

### ● Les hameaux

Trois hameaux principaux se sont développés à proximité des axes de communication.



*Nouvelles constructions au Hameau Marcel*

#### - Le Hameau Marcel

Desservi par la voie communale n°4, le hameau s'est considérablement développé ces dernières années, principalement dans sa partie Nord (une douzaine d'habitations supplémentaires). Il s'agit de constructions de type pavillonnaire, implantées sous forme de lotissement. Ces constructions récentes disposent de parcelles de tailles comparables. Elles sont dotées d'un enduit de couleur claire ainsi que de tuiles.

Leur intégration au sein du paysage est parfois rendue délicate dans la mesure où le couvert végétal est peu présent (ce secteur figure parmi les plus ouverts de la commune). L'urbanisation s'étend également le long de la rue du Four où de nouvelles constructions sont apparues, cet étirement des espaces urbanisés accentuant d'autant plus leur présence.



*Le Pont de la Guillette – Une configuration plus diffuse*

#### - Le Pont de la Guillette

Ce hameau très diffus s'étend du Hameau Marcel à la RD 6, dans le vallon du ruisseau du Pont Saint-Esprit. La Mairie est localisée à l'extrémité Ouest de cet ensemble, en bordure de la départementale. La majeure partie du bâti existant est ancien et de composition traditionnelle. Quelques constructions neuves sont toutefois venues çà et là combler les grandes parcelles herbagères qui séparaient autrefois les propriétés anciennes, alors isolées.

## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



*Voie communale n°2 – l'Eglise*

### - L'Eglise et les Hamelets

Ce hameau établi le long de la voie communale n°1 dite de « Lingèvres », ainsi que de la voie communale n°2. Il compose les bas de pentes de la vallée de la Seulles. Le secteur est soumis au risque d'inondation. De ce fait, il est dépourvu de constructions récentes.

A noter que l'Eglise de la commune (Eglise Saint Germain datant du 11ème siècle) ainsi que la Chapelle des Soldats (1870) se localisent dans le hameau.

### ● Les habitations isolées

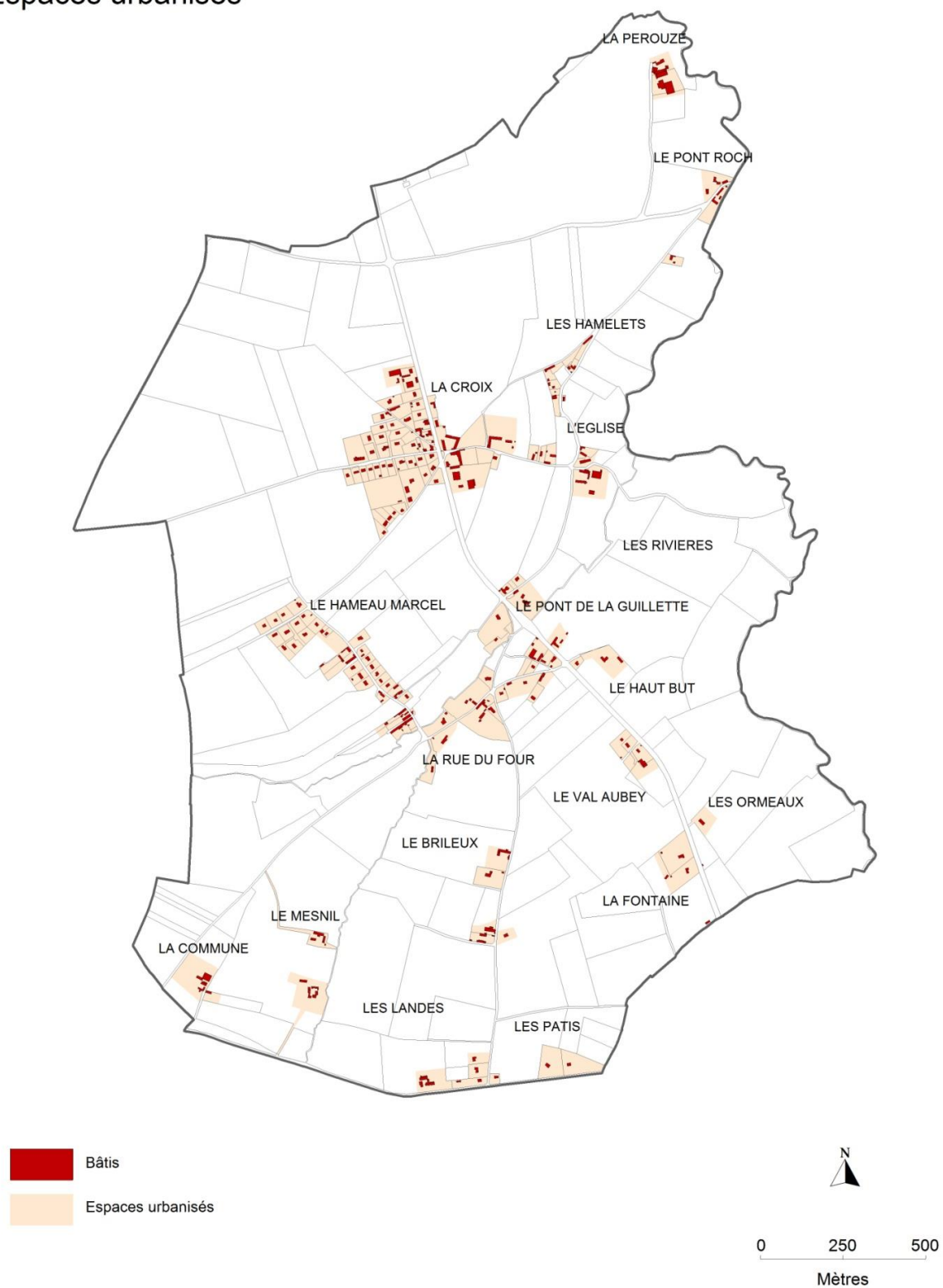


*Ferme isolée de la « Commune »*

Outre le Bourg et les trois principaux hameaux, la commune compte quelques habitations isolées. Il s'agit d'habitations pittoresques correspondant à un habitat diversifié, passant de l'ancien corps de ferme rénové au caractère rural, au pavillon individuel récent implanté sur des parcelles de grande taille. Bon nombre d'entre elles, autrefois vouées à l'activité agricole ont été réhabilitées ou rénovées afin de satisfaire un besoin d'habitation. Les voies de desserte sont généralement étroites et sans issue, ne desservant que les propriétés.

## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### Espaces urbanisés



Source : cadastre, orthophotoplans



## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### 1.2. Evolution de la trame urbaine

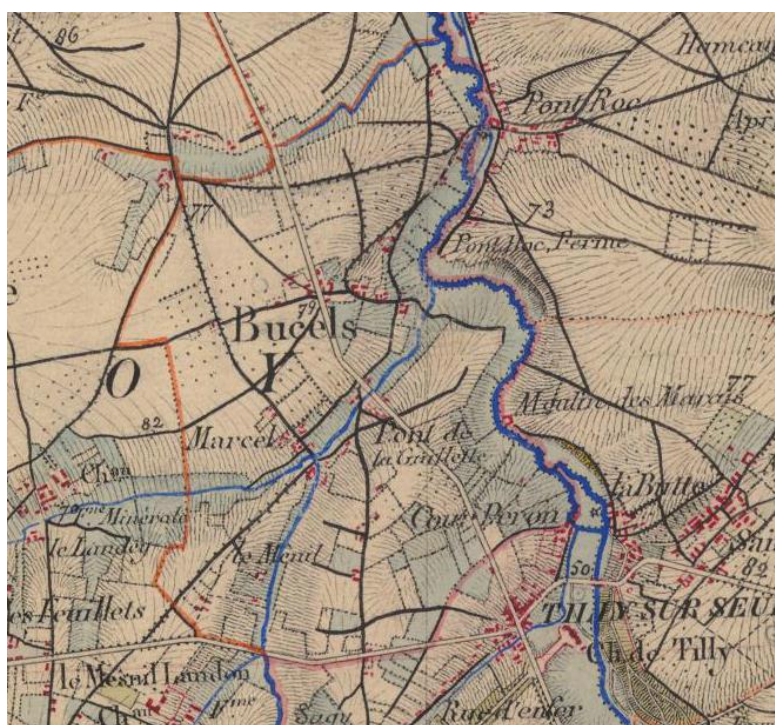
Comme cela est perceptible dans l'organisation du territoire, le développement de l'urbanisation s'est réalisé au gré des opportunités foncières et de l'activité agricole. Si les lieux de rassemblement de la population permettent d'identifier un groupement principal qui a incité à la réalisation de quelques habitations à la Croix, la grande majorité de l'habitat émane de l'activité agricole.

Les lieux-dits qui regroupent un petit nombre d'habitations émanent souvent quant-à-eux d'une activité agricole unique où la présence de nombreux bâtiments a donné lieu à des transformations d'usage et des réhabilitations.

La commune a connu une forte augmentation des nouvelles constructions ces vingt dernières années, principalement dans les secteurs du Bourg (à l'Ouest de la RD6) ainsi qu'au sein du Hameau Marcel. Réalisées dans un style architectural moderne pour la plupart, elles ont parfois des difficultés à se fondre dans le paysage, et tranchent souvent avec les implantations plus anciennes. La trame bocagère de la commune plutôt dense à l'Est et au Sud du territoire, contribue à leur intégration ce qui n'est pas le cas pour une large moitié Nord-Ouest, dépourvu de haies.

L'analyse des données statistiques et les échanges avec la municipalité confirment une certaine pression foncière, et donc la potentialité de nouvelles extensions d'urbanisation.

Dans l'idée d'un accueil futur de nouvelles populations, il conviendrait de procéder à un développement de l'urbanisation qui soit économe en termes d'espace et de privilégier des extensions qui soient respectueuses de la qualité paysagère, du cadre de vie, et du bâti.



Carte de l'état-major (1820-1866)

## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### 2. Morphologie urbaine

La typologie parcellaire identifie trois grandes formes d'organisation. Selon le degré de précision des critères retenus, ce nombre de catégories pourrait être largement augmenté.

La structure urbaine est marquée par la trame réduite du tissu urbain ancien le plus souvent d'origine agricole qui contraste avec le parcellaire très plus rectangulaire associé au bâti récent.

#### ● Parcellaire étroit à géométrie irrégulière du bâti ancien



Ce type parcellaire se retrouve dans les groupements anciens d'habitat traditionnel. Le parcellaire est de taille modérée, souvent étroit et perpendiculaire à la voie.

Le bâti est implanté en limite des parcelles, à l'alignement ou en léger retrait par rapport à l'alignement des voies. L'orientation dominante est dictée soit par l'alignement à la voie, soit par la pente, soit par l'exposition (et parfois par la combinaison des trois).

Cette disposition permet de travailler sur la densité en assurant la continuité du bâti mais également de proposer des espaces privés avec la présence de jardinets à l'avant ou à l'arrière des constructions.

#### ● Parcelles calibrées à géométrie régulière



Ce parcellaire caractérise les constructions récentes de type pavillonnaire. Celles-ci sont principalement localisées au sein du Hameau Marcel ainsi que dans la partie Ouest du Bourg.

Il s'agit de parcelles individuelles, de taille similaire où les habitations sont implantées en milieu de parcelle, orientées par rapport aux axes de communication.

Cette organisation plus normée issue de modèles techniques urbains laisse plus de place à l'aménagement paysager privé, les propriétaires disposant généralement d'un espace important de terrain à l'avant de la construction à agrémenter selon leurs souhaits. Les jardins véritablement privatifs se trouvent à l'arrière des habitations.



## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### ● Parcellaire de grande taille



Ce type de parcellaire est hérité d'anciennes traditions rurales et agricoles. Il est caractérisé par des corps de ferme, de grandes demeures, ainsi que par du bâti ancien d'origine agricole.

Les constructions ne présentent pas de hiérarchie particulière étant implantées de manière hétérogène sur les parcelles. Il s'agit majoritairement d'ensembles de bâtiments isolés, en retrait de l'urbanisation existante, desservis par de petits chemins de terre souvent sans issue. Le plus souvent, on retrouve des organisations en cours plus ou moins fermées.

Il serait souhaitable, afin de préserver le caractère rural de la commune, d'éviter l'urbanisation de ces espaces peu marqués par les constructions.

L'analyse parcellaire de la commune permet de montrer l'évolution de celle-ci. Le cœur ancien de la Croix, composé d'habitations et de corps de fermes relativement anciens, se caractérise par un parcellaire de taille moyenne. Le nombre de logement à l'hectare est relativement élevé. La taille des parcelles est comprise entre 100 et 1000 m<sup>2</sup> pour les plus grandes, avec une densité moyenne de près de 15 logements par hectare (soit une taille moyenne du parcellaire comprise entre 500 et 600 m<sup>2</sup>).

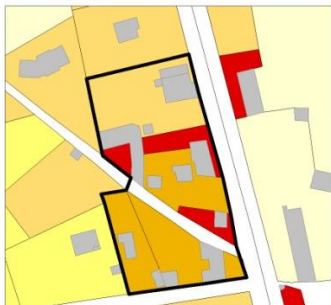
A contrario, les constructions de type individuel pur, plus récentes, se sont implantées sur un parcellaire plus important, souvent supérieur à 1500 m<sup>2</sup> notamment au sein du hameau Marcel. Dans ces secteurs, on rencontre des densités moindres, de l'ordre de 6 à 7 logements par hectare.

La gestion économe de l'espace est l'un des objectifs majeurs fixé aux Plans Locaux d'urbanisme. Une attention particulière devra ainsi être portée d'une part à la densification dans les espaces déjà urbanisés, et d'autre part à la fixation d'objectifs cohérents en matière de compacité des nouveaux secteurs d'urbanisation.

## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### Analyse parcellaire

#### La Croix



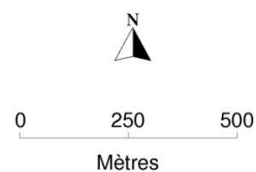
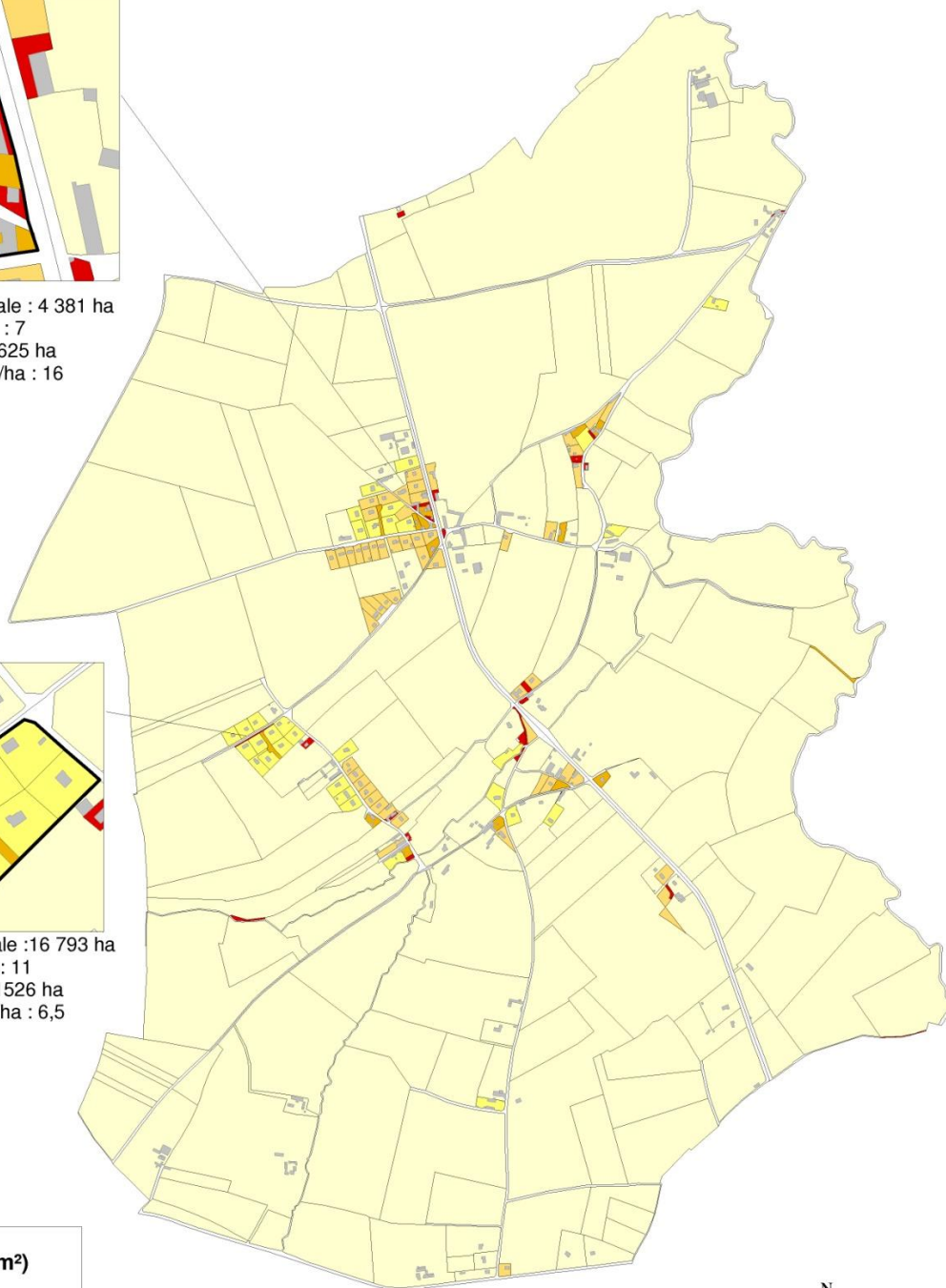
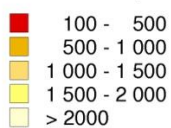
Surface parcellaire totale : 4 381 ha  
 Nombre de logements : 7  
 Moyenne parcellaire : 625 ha  
 Nombre de logements/ha : 16

#### Le Hameau Marcel



Surface parcellaire totale : 16 793 ha  
 Nombre de logements : 11  
 Moyenne parcellaire : 1526 ha  
 Nombre de logements/ha : 6,5

#### Parcellaire (en m²)



Source : Cadastre

## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### 3. Patrimoine bâti et culturel

#### 3.1. Le patrimoine remarquable

La commune ne recense pas d'édifice protégé sur son territoire.

Plusieurs édifices méritent cependant d'être signalés car ils présentent un intérêt patrimonial certain :

- L'Eglise Saint Germain :

Edifiée durant la seconde partie du 11ème siècle, elle a été presque entièrement reconstruite au 19ème siècle. Elle présente un style architectural roman de transition.

- La Chapelle des Soldats :

Située au sein du Hamelets, elle a été élaborée en 1897. Elle est dédiée à Notre-Dame-de-Lourdes et est surplombée par un calvaire érigé à la suite des apparitions de la Vierge à Tilly-sur-Seulles. Elle honore également les soldats de la Guerre de 1870 avec la présence d'une grotte construite en 1920 en dessous de la Chapelle.

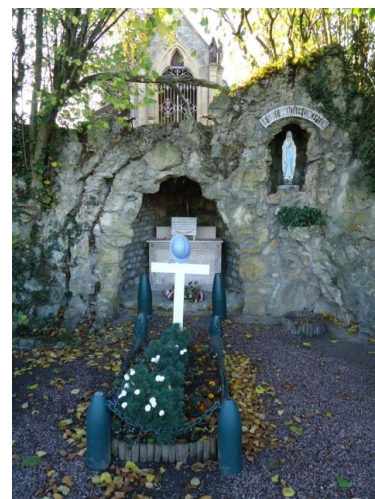
A noter d'autre part, l'existence de deux périmètres de protection de monuments historiques situés sur la commune de Tilly-sur-Seulles ayant une emprise au Sud-est du territoire de Bucéels. Il s'agit de l'Eglise Saint Pierre (classée aux Monuments Historiques depuis le 24 janvier 1927) et de la Chapelle Notre-Dame-Du-Val (classée aux Monuments Historiques depuis 11 septembre 1963).



Eglise Saint-Germain (11<sup>ème</sup> siècle)



Chapelle des soldats (1897)



Grotte en l'honneur des soldats de 1870 (1920)

## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



### 3.2. Les vestiges archéologiques

En application des lois du 17 janvier 2001 et du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive, tout projet d'urbanisme situé sur un site archéologique reconnu doit faire l'objet d'un examen particulier de l'Etat. Ainsi, sur l'ensemble du territoire de la commune, tous les projets de lotissement, de ZAC, d'aménagements précédés d'une étude d'impact devront obligatoirement être examinés par le Service Régional de l'Archéologie.

En ce qui concerne la commune de Bucéels, la DRAC ne recense pas de site archéologique

### 3.3. Typologie du bâti

La commune se définit par une typologie variée en termes d'habitations, sa localisation en limite de la Plaine de Caen et du Bessin confère à son architecture traditionnelle des qualités empruntées à ces deux identités paysagères. De ce fait, bon nombre d'habitations, construites avec des matériaux locaux, continuent d'exister et de vivre dans leur état originel sans subir de transformations importantes comme cela peut être constaté pour les habitations anciennement vouées à l'activité agricole, désormais réhabilitées en logement.

Par ailleurs, suite à une forte croissance de la population ces dernières années, de nombreuses constructions récentes ont été élaborées devenant ainsi le type de bâti prédominant sur la commune.



## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Dès lors, selon les périodes de construction et la destination d'usage du bâti, les formes et matériaux employés varient. Cependant, malgré cette diversité, trois formes de bâti d'architecture distincte peuvent être rencontrées

### ● Les maisons anciennes



Localisées sur l'ensemble du territoire communal, ces habitations sont de taille relativement importante. Elles sont généralement composées d'un étage ainsi que de combles pouvant faire l'objet d'un aménagement (hauteurs entre 9 et 11 mètres). L'épaisseur des bâtiments (ou largeur du pignon) n'excède pas 7 à 8 mètres.

Les façades sont constituées de matériaux de construction locaux (maçonneries de calcaire et pierre de taille). Les ouvertures sont plus hautes que larges, généralement organisées de manière symétrique sur la façade.

Les toitures sont de type traditionnel à deux pans symétriques d'environ 45°, en ardoise ou en tuile. Des cheminées garnissent les pignons ou se situent parfois en milieu de faîtage. Les rares toitures à quatre pans caractérisent des bâtiments plus importants et travaillés (maisons de maîtres).

Les combles sont généralement éclairés par des chassiss dans le rampant du toit, et plus rarement par des lucarnes de style local, droites ou à capucine.

Le bâti ancien de Bucéels contribue au maintien d'une identité rurale. En ce sens, ces entités se doivent d'être préservées et valorisées.



### ● Le bâti des années 70-80



Les constructions classiques des années 70-80 s'illustrent généralement par des logements surélevés implantés en milieu de parcelle avec garage en sous-sol. Les volumes sont bas, avec un rez-de-chaussée et des combles aménagés.

Avec des façades enduites, ces maisons affichent une toiture en tuile ou en ardoise de deux ou quatre pans, prédominante dans le volume de la construction. Les ouvertures restent généralement plus hautes que larges et respectent encore une certaine symétrie de composition.



## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Les enduits souvent très clairs tranchent avec les couleurs de la pierre locale. Toutefois l'utilisation ponctuelle de matériaux locaux de construction pour les soubassements, les clôtures ou certains éléments de façade permet à ces pavillons de s'intégrer parfois plus facilement dans le paysage.

Ces maisons individuelles se retrouvent dans tous les secteurs de la commune.

### ● Le bâti récent



Il s'agit de maisons de type pavillonnaire, qui se localisent essentiellement au sein du hameau Marcel ainsi que dans la partie Ouest de la Croix, nouvellement urbanisée. Elles reprennent les volumes généraux des constructions des années 70-80 : un rez-de-chaussée et des combles aménagés. Une petite annexe est parfois présente, accolée à la résidence, faisant office de garage.

Ces habitations sont construites au niveau naturel du terrain, sans surélévation ni sous-sols. Elles se caractérisent par des toitures en tuile aux couleurs orangées ou en ardoise, ainsi que par des murs enduits de couleur claire. Les teintes utilisées rompent avec les couleurs plus sombres du bâti ancien rendant beaucoup plus perceptibles ces nouvelles constructions.

Les ouvertures prennent des formes plus carrées et allongées, et l'on constate généralement peu de symétrie dans la composition des façades, ce qui constitue une grande différence avec le bâti traditionnel.

Les parcelles sont de taille modérée mais néanmoins suffisante pour laisser place à un jardin.

La commune de Bucéels présente une homogénéité et une authenticité dans la conception de son bâti traditionnel qu'il serait préférable de conserver.

Les nouvelles constructions tendent à s'intégrer difficilement dans le paysage créant une rupture avec le style architectural plus ancien.

Il semble intéressant dans le cadre de la réalisation du PLU de mener une réflexion sur l'aspect du bâti et son implantation parcellaire afin d'améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage. En effet, à terme, celles-ci tendent à gommer la spécificité rurale du territoire, atout pourtant principal de la commune.

## 4. Voirie et déplacements

Le tissu urbain est décomposé en différentes strates. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier stade, puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires et chemins, dans un deuxième temps. Son exploitation doit permettre de comprendre les principales règles qui régissent la croissance du tissu urbain.

## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

La commune de Bucéels présente un réseau de voies de communication relativement bien développé. L'accès à la commune s'effectue principalement par la RD 6 qui traverse le territoire du Nord au Sud. Cet axe dessert le groupement principal de La Croix de Bucéels ainsi que le Pont de la Guillette où se situe la mairie.

Les hameaux sont quant à eux desservis par des routes secondaires qui quadrillent le territoire dans sa partie Sud. Il s'agit de petites routes pouvant quelquefois être étroites.

Le réseau routier tend à perdre en qualité au fur et à mesure que l'on pénètre dans les secteurs plus isolés. Ceux-ci sont parfois desservis par des chemins de terre qui ne desservent qu'une seule habitation.

Par ailleurs, il semble bon de noter que la RD 6 qui permet de rejoindre Tilly-sur-Seulles est très empruntée. Certaines voies communales aboutissent sur cette route engendrant des croisements particulièrement dangereux à l'instar du carrefour du Pont de la Guillette.

### ● Le réseau principal

Il regroupe l'ensemble des voies de première et de seconde catégorie qui structure et porte l'urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue, organisent un réseau principal cohérent. Ce premier réseau est représenté par l'axe majeur de la commune : la RD 6. Il constitue la voie de desserte privilégiée par les habitants qui peuvent facilement rejoindre Tilly-sur-Seulles. La RD 6 comptait une moyenne de 4 494 véhicules/jour en 2005 (comptage effectué au Nord du Bourg de Tilly). Entre 2005 et 2009, un accident a été recensé sur cet axe, au niveau du carrefour du Pont de la Guillette. Il existe en effet de véritables problèmes d'accès entre les routes secondaires et cet axe fréquenté, marqué par des lignes droites et des vitesses souvent importantes.

La commune compte également deux autres axes majeurs que sont la RD 178 (prolongée par la RD 187) située au Nord du territoire qui permet de rejoindre Audrieu et la RD 13 en limite Sud de la commune en direction de Tilly-sur-Seulles. Cette dernière constitue un axe de transit important entre Caen et l'Ouest du département (2016 véhicules/jour d'après des comptages réalisés en 2006).

Pour toutes ces départementales, un retrait des accès de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée doit être respecté



RD6



RD 178



RD13

## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

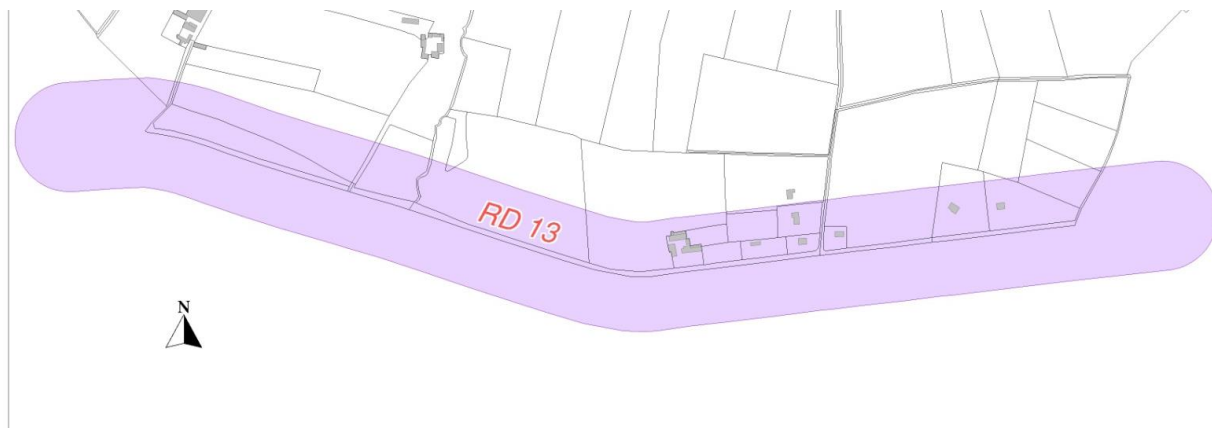
La RD 6 et la RD 13 sont identifiées comme axes de transits pour les convois exceptionnels de toutes catégories. Cela limite les aménagements envisageables le long de ces axes, ceux-ci ne devant pas entraver la circulation des convois.

Un retrait de construction de 35 mètres est par ailleurs imposé de part et d'autre de l'axe de la RD 6 hors des secteurs déjà urbanisés.

La RD 13 est quant-à-elle une route classée à grande circulation, et est à ce titre soumise aux dispositions des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, relatif au traitement des entrées de villes (adopté au titre des dispositions de la Loi « Barnier » du 2 février 1995). Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.

Il est toutefois possible de déroger à cette règle en motivant via une étude particulière l'urbanisation projetée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La nécessité d'une telle étude dépendra du projet communal.



### ● Le réseau secondaire

Il regroupe les routes communales qui desservent les hameaux. Ces routes sont organisées hiérarchiquement et se subordonnent au réseau majeur. Certains secteurs sont caractérisés par une topographie marquée tel que le Hameau Marcel.

Ces routes constituent un élément fondamental dans la mesure où elles permettent d'assurer les liaisons avec les zones bâties. De plus, elles sont d'une importance primordiale quant aux choix des zones d'urbanisation futures. Leur capacité à accueillir des flux supplémentaires sera à prendre en compte.

## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Voie communale n°1



Voie communale n°4

### ● Les chemins ruraux



Chemin rural n°21

La commune compte quelques chemins ruraux localisés au centre et au Sud du territoire. Il s'agit de chemins de terre, souvent sans issue, qui desservent des parcelles agricoles. D'autres servent de liens entre les différentes voies communales.

Ce réseau semble essentiel quant au rôle qu'il tient concernant la préservation des haies ainsi que l'écoulement naturel des eaux. En outre, il apparaît intéressant de conserver certains secteurs.

### ● Aménagements des entrées de bourg et des voiries



RD 6 : La traversée de la Croix



L'entrée du bourg de Tilly-sur-Seulles

Les entrées de bourgs sont des espaces à traiter avec soin dans la mesure où ils assurent la transition avec les espaces urbanisés. Ainsi, ils doivent encourager les véhicules à adapter leur vitesse, et à un partage de la voirie entre les différents usagers. L'entrée de bourg constitue également la première image que dégage la commune. Pour cette raison, il est important de les mettre en valeur et d'éviter une rupture trop nette entre espaces naturels et espaces bâtis.

La difficulté pour Bucéels émane de la RD 6. Très fréquentée, elle est sujette à des excès de vitesse et qui plus est, dans des secteurs habités. Aussi, la plupart des routes secondaires de la commune aboutissent sur cet axe engendrant des carrefours particulièrement dangereux.

Ceci est d'autant plus vrai dans la traversée de la Croix, ainsi qu'aux carrefours du Pont de la Guillette. Dans ces secteurs, il conviendra de ne pas aggraver les problèmes de sécurité en veillant à ne pas multiplier les sorties sur l'axe départemental et en privilégiant une



## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

urbanisation en profondeur sur appuyée sur le réseau secondaire.

Actuellement, les seuls aménagements routiers envisagés concernent un réaménagement de l'entrée du Bourg de Tilly-sur-Seulles, en lien avec la réalisation de la nouvelle zone d'habitat.

### ● Le stationnement



*Stationnements sur rue*

La commune compte 2 stationnements au niveau de la mairie, d'une dizaine de places en face de la mairie, et de six places à côté de la mairie.

Le reste des possibilités de stationnement se fait sur rue ou au sein des parcelles privées.

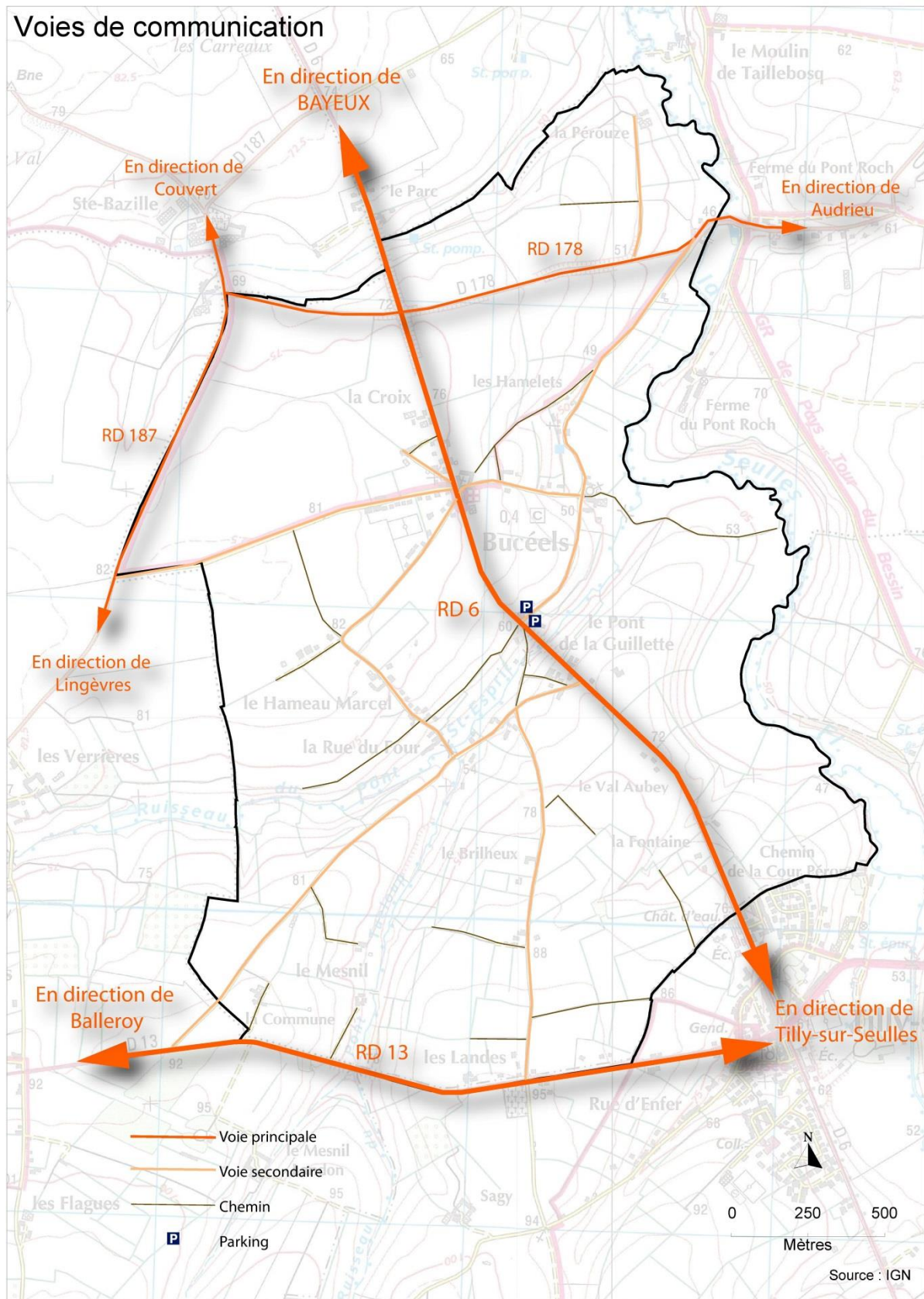
Les aires de covoiturage les plus proches se situent à Maisonnelles-Pelvey, à 20 km au Sud, avec une capacité de 44 places, et Saint-Martin-des-Entrées, à 11 km au Nord, avec une capacité de 28 places.



*Stationnements à la mairie*



#### 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

#### Assurer un développement harmonieux en préservant le caractère rural

La commune se caractérise par une dispersion de son habitat. Seuls quelques hameaux (secteur du La Croix, le hameau Marcel) présentent une urbanisation plus dense. Dans l'optique d'une urbanisation future, il convient de définir les secteurs les plus à même à accueillir de nouvelles habitations. En ce sens, il pourrait être profitable de conforter l'habitat dans des secteurs déjà bâtis, ce qui permettrait de minimiser les extensions de réseaux, de rentabiliser les équipements tout en favorisant l'animation de la vie communale. A contrario, il serait souhaitable de se prémunir contre le développement d'un habitat isolé ou diffus dans les secteurs encore majoritairement naturels ou agricoles.

#### Equilibrer le développement entre projets communaux et intercommunaux

Les extensions récentes de l'urbanisation communale se sont concentrées sur les lieux-dits « historiques » de Bucéels. De par sa position limitrophe de Tilly-sur-Seulles, la limite Sud de la commune est parallèlement située dans le prolongement direct du Bourg de Tilly, qui organise une partie de son extension en direction du Nord.

Le projet communal devra donc s'attacher à donner une place à ces deux objectifs de développement, en intégrant de manière proportionnée les projets d'aménagements intercommunaux et tillois, par ailleurs encouragés par le SCOT du Bessin, et en poursuivant parallèlement l'évolution démographique nécessaire au maintien du dynamisme et de l'identité communale.

#### Préserver la qualité architecturale de la commune

Une riche variété de constructions mêlant les caractéristiques traditionnelles de la partie Est du Bessin composent le paysage bâti de la commune. Il est important de favoriser la poursuite de ces organisations traditionnelles en incitant la réhabilitation des bâtiments vacants et en favorisant l'intégration des constructions neuves par la qualité de leur bâti et leur environnement paysager.

## 4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

---

### Sécuriser les déplacements, notamment les entrées de bourg et les principaux carrefours

Le territoire communal présente une voirie relativement importante et parfois inadaptée compte tenu du trafic enregistré. Une réflexion doit être menée sur les aménagements nécessaires à sa sécurisation et parallèlement sur les accès aux futures zones à urbaniser. Plus particulièrement, ce sont les croisements des voies secondaires avec la RD 6, particulièrement dangereux, qui pourront faire l'objet d'éventuels réaménagements (secteur du Pont de la Guillette ainsi que du Bourg). Le projet d'aménagement de l'entrée du Bourg de Tilly, situé sur le territoire communal, devra également être intégré aux réflexions communales.

## *5. Données socio-économiques et aménagement du territoire*

---

# DIAGNOSTIC



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

### 1. Population

#### Contexte

##### départemental

Afin d'appréhender les évolutions enregistrées par Bucéels, il est intéressant de replacer la commune à l'échelle du département. Le Calvados peut se caractériser actuellement par quelques tendances dominantes :

- Un département attractif avec une population en progression qui lui confère une dynamique privilégiée au niveau régional (+16% depuis 1982 et 76% de la croissance régionale)
- Un territoire dominé par un pôle d'influence régionale, la région caennaise et des pôles secondaires (Bayeux, Lisieux, Vire, Falaise)
- Un nombre important de communes rurales mais souvent sous influence urbaine ou périurbaine
- Un taux de natalité en légère baisse (12.8°/° entre 1990 et 1999 pour 12.2°/° entre 2006 et 2011) mais compensé par une forte attractivité du département matérialisé par un solde migratoire positif et croissant (+0.4% entre 2006 et 2011).
- Un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation de la tranche d'âge des 75 ans et plus entre 2006 et 2011 (8 ;2% de la population en 2006 pour 9,3% en 2011) et une stagnation des classes d'âge les plus jeunes.

#### Contexte

##### intercommunal

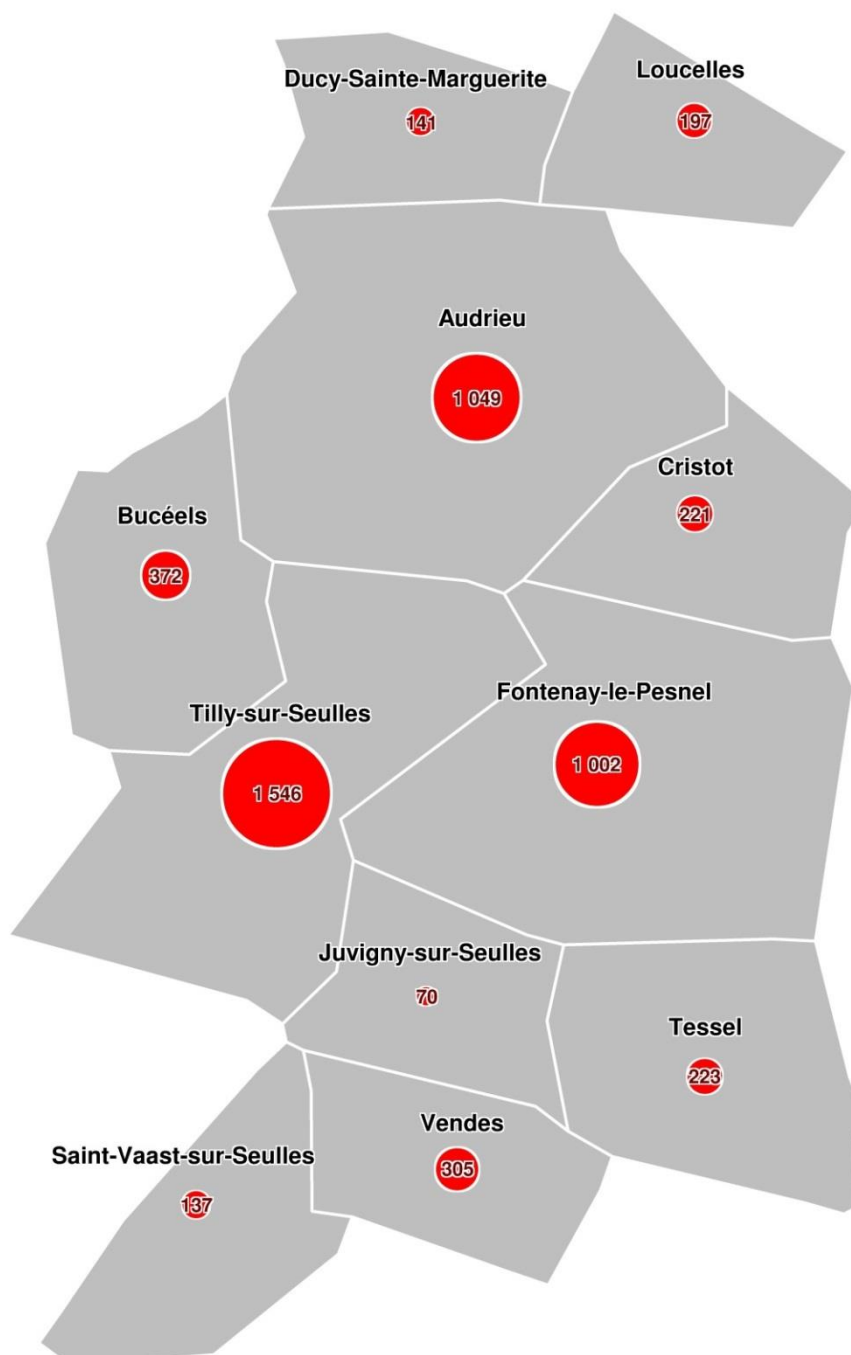
La commune de Bucéels fait partie de la communauté de communes du Val de Seules regroupant 11 communes dont 10 du canton de Tilly-sur-Seules et une (Bucéels) du canton de Balleroy. Elle totalise 5 566 habitants en 2011.

Il s'agit principalement de communes rurales, de taille modeste, dont la population est inférieure à 400 habitants. Seules les communes de Audrieu, Fontenay-le-Pesnel et Tilly-sur-Seules (chef-lieu) se démarquent avec une population souvent proche de 1 000 habitants voire davantage.

D'une manière générale, la population de la communauté de communes croît régulièrement depuis 1975 avec une augmentation plus marquée entre 1975 et 1982 (+2,8% par an) et entre 1982 et 1990 et 2006 et 2001 (+1,7%). Le territoire bénéficie en effet de sa position privilégiée entre Caen et Bayeux, et de sa bonne desserte (proximité de la RN 13 et de l'A84, RD 9 et 13, desserte ferroviaire d'Audrieu)

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Répartition géographique de la population Communauté de Communes du Val de Seulles  
INSEE 2011



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

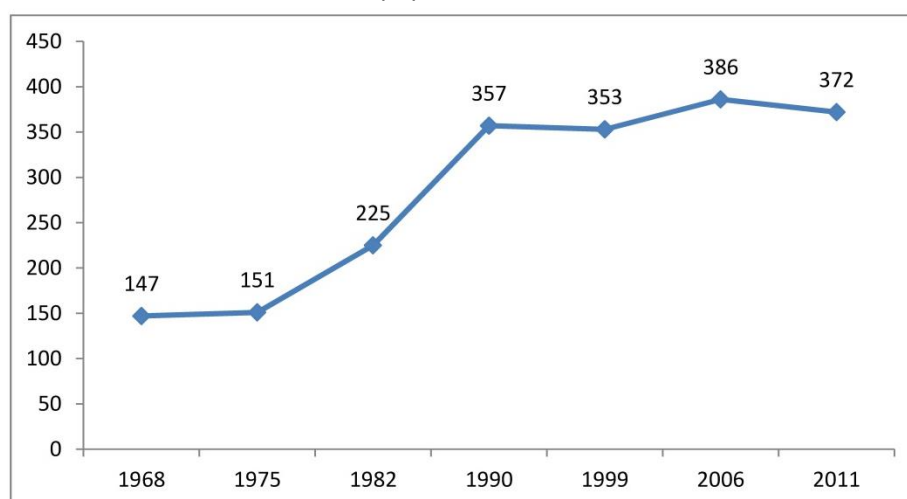
### 1.1. Démographie

La commune de Bucéels a connu une importante évolution concernant sa démographie. Dans un premier temps modérée entre les années 1968 et 1975 (+2,7%), cette hausse s'est considérablement accentuée entre 1975 et 1990, la population passant de 151 à 357 habitants, soit une hausse de 136%.

Il faut noter que cette forte hausse est pour partie due à l'ouverture d'une Maison de Retraite de 55 résidents entre les recensements de 1982 et 1990. Celle-ci a cessé son activité en 2009. La perte brute de population associée a donc été répercutée dans les chiffres du recensement 2011, avec une baisse de 3,6% entre 2006 et 2011. La commune compte 372 habitants en 2011.

En somme, sur l'ensemble de la période, la population de Bucéels a presque triplé en l'espace de 40 ans.

Evolution de la population de Bucéels - INSEE



	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	147	151	225	357	353	386	372
Densité moyenne (hab.km <sup>2</sup> )	30,4	31,2	46,5	73,8	72,9	79,8	76,9

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,4	+5,8	+5,9	-0,1	+1,3	-0,7
Due au solde naturel en %	+1,1	+0,1	-0,9	-3,8	-3,6	-2,9
Due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,7	+5,8	+6,8	+3,7	+4,9	+2,2

Le solde migratoire largement positif sur l'ensemble de la période allant de 1975 à 2011 explique en partie cette évolution venant compenser un mouvement naturel négatif (-2,9% /an entre 2006 et 2011).

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

La communauté de communes enregistre des évolutions semblables avec une croissance marquée de la population entre 1975 et 1990 (augmentation de 39%). Plus légère entre 1990 et 1999 (+1,6%), cette croissance s'accroît de nouveau depuis 1999 (+7,9% entre 1999 et 2006, +8,7 entre 2006 et 2011).

Concernant le solde migratoire, celui-ci, bien que positif, enregistre des taux plus faibles que pour Buceels (+1,7% entre 1999 et 2009). A l'inverse, contrairement à Buceels, le mouvement naturel de l'intercommunalité est légèrement positif entre 1968 et 2011.

Au global, la communauté de communes jouit d'une certaine attractivité avec un taux de variation annuel de +1,7% par an entre 2006 et 2011.

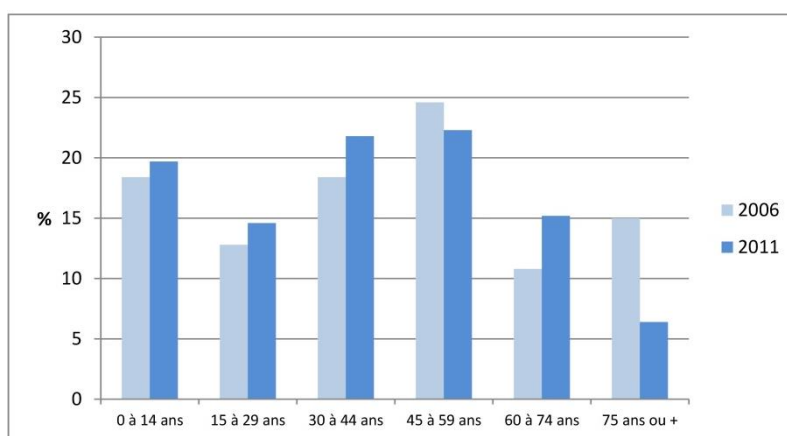
### 1.2. Un rajeunissement de la population

La répartition de la population de Buceels en fonction des classes d'âge révèle une population actuelle relativement homogène avec néanmoins une tranche d'âge dominante ; celle des 45-59 ans puisqu'elle représente 22,3% de la population en 2011. Viennent ensuite les 30-44 ans (21,8%) puis les 0-14 ans (19,7%).

Malgré une certaine homogénéité, la tendance va vers un rajeunissement de la population. En effet, malgré une hausse des 60-74 ans, les classes d'âge inférieures à 40 ans enregistrent des augmentations, avec en parallèle une baisse de la classe d'âge des 75 ans ou plus. En effet, les classes d'âge plus jeunes connaissent une augmentation avec respectivement +2,8% pour les 0-14 ans et +10% pour les 15-29 ans.

*Evolution de la population selon les classes d'âge - INSEE*

	2011	%	2006	%
<b>Ensemble</b>	<b>372</b>	<b>100</b>	<b>386</b>	<b>100</b>
0 à 14 ans	73	19,7	71	18,4
15 à 29 ans	54	14,6	49	12,8
30 à 44 ans	81	21,8	71	18,4
45 à 59 ans	83	22,3	95	24,6
60 à 74 ans	56	15,2	42	10,8
75 ans ou plus	24	6,4	58	15

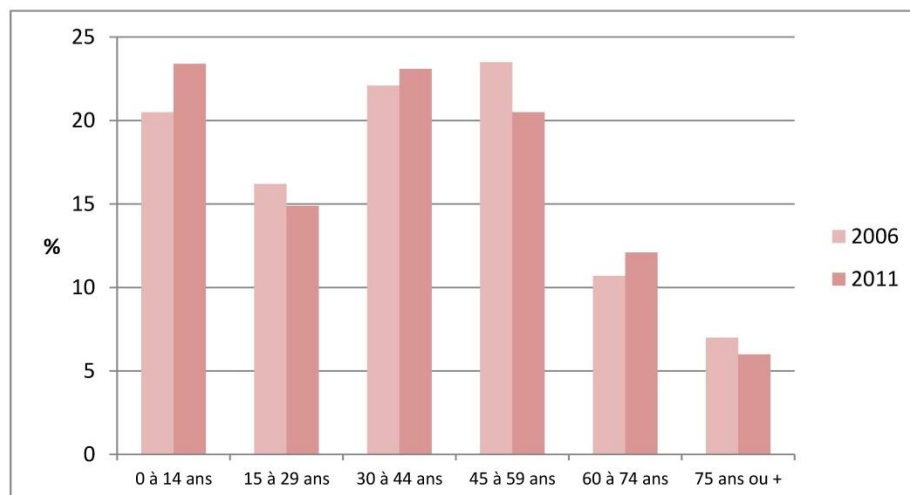




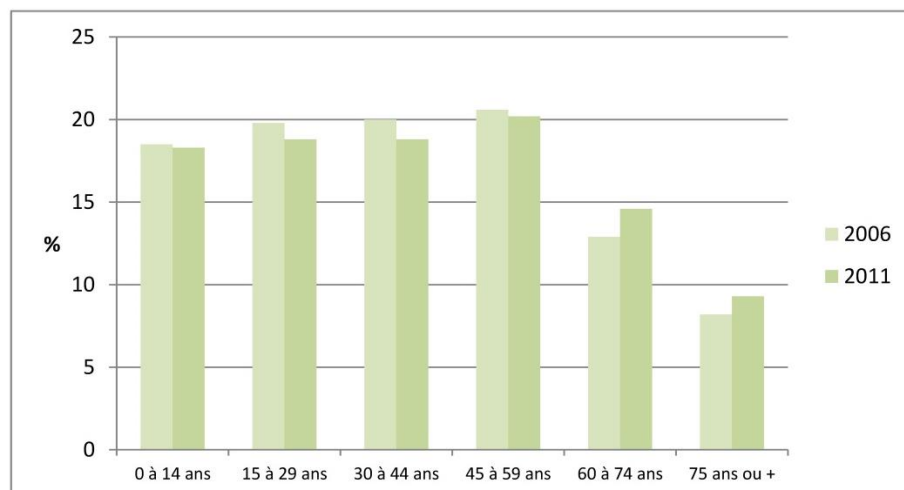
## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Par ailleurs, notons que le poids des jeunes dans la commune de Bucéels reste inférieur à celui de la CDC mais supérieur à celui du département du Calvados. En ce sens, la part des 0-14 ans représente 23% de la population de la CDC contre 20% pour la commune de Bucéels et 18% pour le département. La CDC présente des taux similaires pour les 15- 29 ans (14,9% contre 14,6% pour Bucéels) et les individus âgés (+ de 75 ans) (6%, contre 6,4% pour Bucéels).

*Evolution de la population selon les classes d'âge – CDC - INSEE 2011*



*Evolution de la population selon les classes d'âge – Département - INSEE 2011*



L'analyse de l'indice de jeunesse de 1,7 en 2011, confirme cette tendance au rajeunissement puisque celui-ci était de 1,1 en 2006. Cette tendance est similaire à celle enregistrée par la CDC où la population tend à rajeunir (indice de jeunesse de 1,9 en 2006 contre 2,4 en 2011).

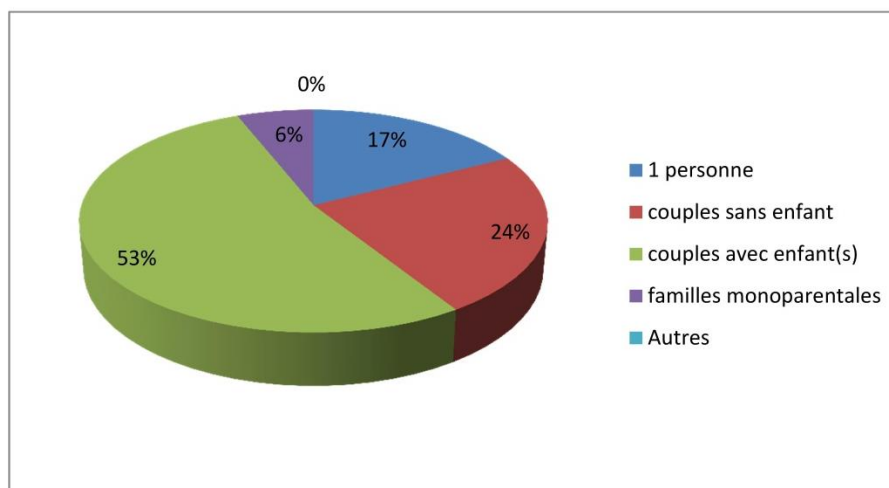
Ces évolutions tendent à montrer la nécessité de renouveler les générations afin de pérenniser le dynamisme de la commune.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

### 1.3. Les ménages

Le dernier recensement 2011 de l'INSEE démontre une part importante des ménages de 2 personnes (24% des ménages de la commune), caractéristique de l'évolution de la composition familiale depuis ces dernières décennies où les familles nombreuses sont de moins en moins fréquentes. Cependant les ménages de 3 personnes et plus sont également bien présents regroupant plus de la moitié des ménages de la commune (53%). Notons également la présence non négligeable (17%) des ménages de très petite taille (1 personne). En outre, ces données vont de pair avec l'évolution démographique de la commune avec une classe d'âge des 45-59 ans dominante. Cela s'explique par le départ des enfants de ces familles devenus actifs, ainsi que par l'allongement de la durée de vie et le maintien des populations âgées vivant seules à leur domicile.

Composition des ménages - INSEE 2011



Depuis 40 ans, le nombre de ménages augmente de manière régulière pour atteindre 133 ménages en 2011, contre 123 en 2006.

Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,7, chiffre identique à celui de 2006, mais inférieur à celui de 1999 (2,9).

Par ailleurs, il semble bon de noter que ces tendances sont également visibles à l'échelle du territoire français depuis ces 40 dernières années. On assiste à une évolution du modèle familial « de base », impactant sur l'évolution démographique des communes. La tendance va donc vers une réduction de la taille des ménages, une augmentation des familles monoparentales, ainsi qu'une augmentation des personnes âgées vivant seules en restant dans leur domicile.

***En somme, la commune de Buceels a connu une progression importante de sa population et ce, particulièrement entre les années 1975 et 1990 (+136% sur la période). L'arrivée d'une maison de retraite entre 1982 et 1990 explique pour partie cette augmentation, et a influé de manière non négligeable sur les statistiques démographiques depuis lors.***

***On retiendra toutefois une légère décroissance entre 1990 et 1999, (-1,1%) et entre 2006 et 2011 (-3,6%).***

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

---

*D'une manière générale, les dernières évolutions démographiques traduisent un rajeunissement de la population avec l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants d'où un taux non négligeable (19,7%) de jeunes âgés de 0 à 14 ans en 2011.*

*La commune compte une part importante de ménages de petite taille (1 et 2 personnes), qui représentent à eux seuls près de la moitié des ménages de la commune.*

*Dès lors, afin de continuer à accueillir une population jeune, la construction de nouveaux logements et équipements s'avèrent être indispensables afin d'atténuer une baisse démographique.*

*Il sera aussi important d'apporter une attention particulière au nombre de personnes âgées qui, dans un avenir proche, tendra à augmenter davantage. Cela suppose entre autres, des besoins particuliers en matière de services.*

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

### 2. Le parc de logements

#### Contexte

#### départemental

A l'échelle départementale, le parc de logements peut se définir par les évolutions et caractéristiques suivantes :

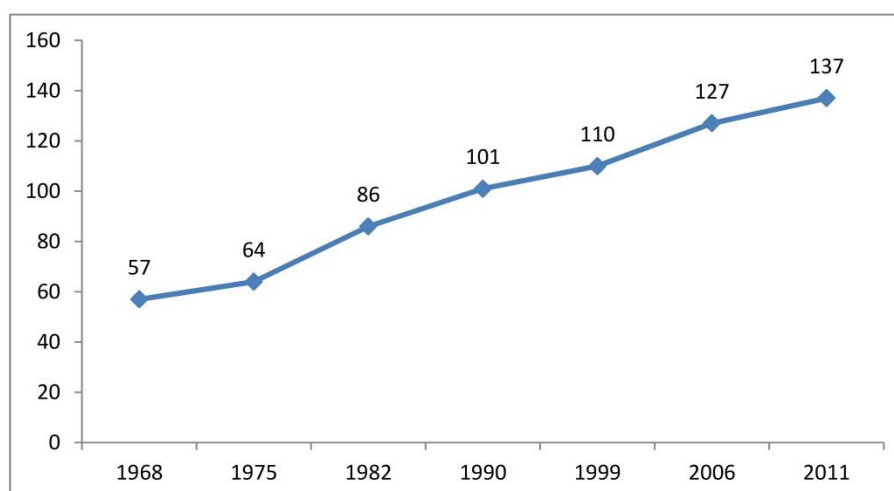
- Un parc départemental de 389 792 logements en 2011. Ce parc a augmenté de 5% entre 2006 et 2011.
- Une prépondérance de résidences principales avec 76.6% du parc total de logements. Leur nombre s'est accru de 5% entre 2006 et 2011.
- Un nombre de logements vacants en légère hausse dans le département représentant 5,6% du parc total en 2011.
- Une légère diminution du nombre de résidences secondaires de 1,1%, représentant 17,8% du parc total de logements.
- Un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 2.2, contre 2.3 en 2006 et 2,4 en 1999.

#### 2.1. Evolution du parc existant

La commune compte 137 logements lors du dernier recensement de 2011 de l'INSEE. Le nombre de logements sur la commune a considérablement augmenté ces quarante dernières années. La croissance la plus importante a eu lieu entre 1975 et 1982 (+34%) en lien avec une forte augmentation de la population sur la même période. Par la suite, la croissance du nombre de logements a diminué jusqu'à la fin des années 90 avant de connaître de nouveau une hausse. En somme, en l'espace de 40 ans, le nombre de logements sur la commune a plus que doublé.

Ces fluctuations traduisent les évolutions du modèle familial actuel avec une demande en matière de logements plus importante.

Evolution du nombre de logements- INSEE



Ce sont essentiellement les résidences principales qui ont profité de ces évolutions avec une augmentation de 9% entre 2006 et 2011. Celles-ci sont prépondérantes sur la commune puisqu'elles représentent 97% du parc de logements. En ce sens, notons la faible part des résidences secondaires dont

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

le nombre est en baisse depuis 1999 passant de 7 à 2 résidences secondaires seulement (soit environ 1% du parc de logements). Cette évolution est également constatée à l'échelle de la CDC où le nombre de résidences secondaires a chuté de 21%, passant de 58 résidences en 2006 à 46 résidences secondaires en 2011. Le département du Calvados enregistre une très légère baisse de 1% sur cette période.

	1999	2006	2011	Evolution 2006/2011
<b>Résidences principales</b>				
<b>Bucéels</b>	<b>102</b>	<b>122</b>	<b>133</b>	<b>+9%</b>
CDC	1 594	1 839	2 037	+11%
Département	258 334	283 806	298 644	+5%
<b>Résidences secondaires</b>				
<b>Bucéels</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>-50%</b>
CDC	79	58	46	-21%
Département	65 193	70 220	69 464	-1%
<b>Logements vacants</b>				
<b>Bucéels</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>+100%</b>
CDC	43	81	98	+21%
Département	15 261	16 551	21 684	+31%

Cette analyse démontre l'importance de la dynamique foncière qui affecte actuellement Bucéels. De même, la commune compte très peu de logements vacants (seulement deux logements vacants recensés sur la commune en 2011). La CDC ainsi que le département enregistrent des taux de vacance beaucoup plus élevés, en forte augmentation (+21% pour la CDC et +31% pour le département). Cette faible vacance à Bucéels insiste encore davantage sur la nécessité de renouveler le parc de logement face à une demande accrue d'installation de nouveaux ménages.

Selon l'INSEE un logement vacant concerne un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- logement proposé à la vente ou à la location,
- logement déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- logement en attente de règlement de succession,
- logement conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- logement gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple d'un logement très vétuste).

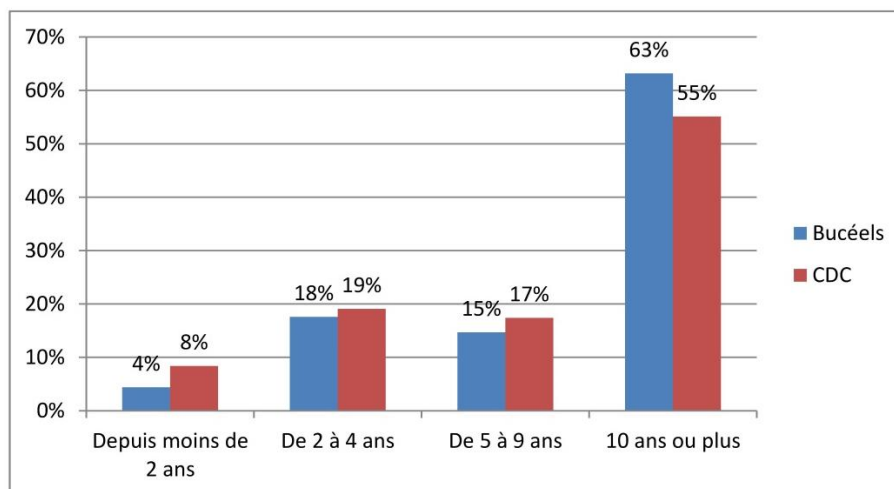
D'autre part, il est estimé que, pour un bon fonctionnement du marché du logement, un taux de vacance de 5 à 7 % est nécessaire. En ce sens, la commune de Bucéels semble présenter d'excellentes conditions en matière de dynamique immobilière (taux de 1%). Ce faible taux de vacance sera à prendre en considération lors des choix futurs d'extension de l'urbanisation.



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

### ● Date d'emménagement

Date d'emménagement des ménages - INSEE 2011



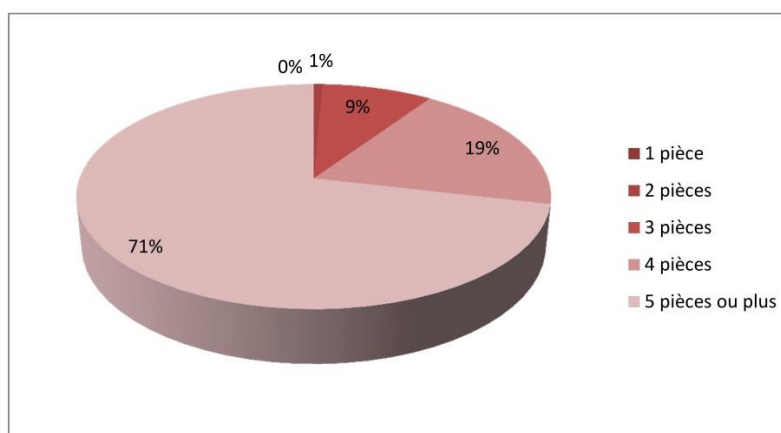
La commune de Bucéels compte un grand nombre de ménages ayant emménagé depuis 10 ans et plus (63% des ménages). Cette constatation va de pair avec la forte augmentation de population ayant eu lieu au cours des années 80. A contrario, seulement 22% des ménages ont emménagé il y a moins de 4 ans.

A l'échelle de la CDC, le cas de ménages ayant emménagé récemment sont plus fréquents. En effet, même s'ils sont plus de 50% à avoir emménagé depuis 10 ans et plus, ils sont 27% à avoir emménagé il y a moins de 4 ans.

### ● Taille des logements

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles. De ce fait, force est de constater que Bucéels compte en majeure partie des logements de grande taille (71% des logements de la commune sont composés de 5 pièces et plus). A l'inverse, le nombre de logements plus petits (3 et 4 pièces) est beaucoup plus réduit (19% des logements comptent 4 pièces et seulement 9% comptent 3 pièces). De plus, les très petits logements (composés d'une à deux pièces) sont inexistant sur la commune (1%).

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces - INSEE 2011

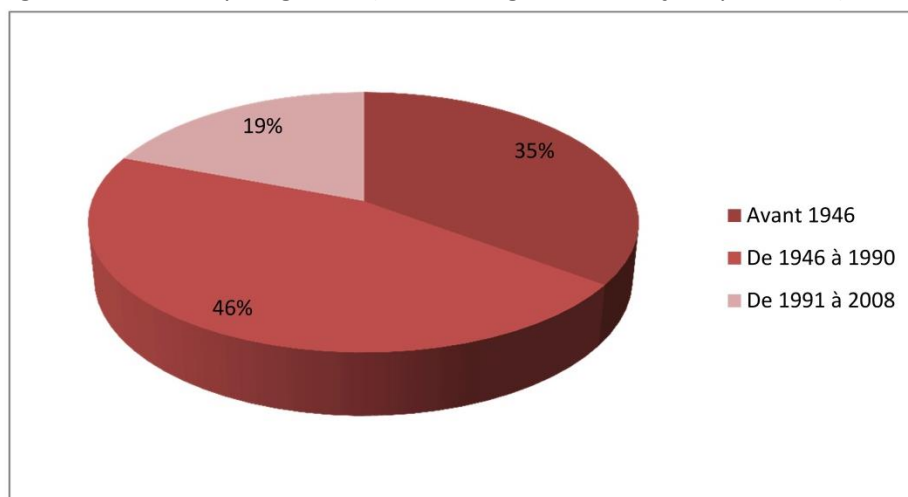


## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

### ● Ancienneté du parc

L'analyse de l'ancienneté du parc de logements révèle la présence d'un nombre important de logements relativement anciens avec 35% de logements construits avant 1949. D'autre part, il semble bon de noter que 46% des logements datent des années 1946 – 1990, époque qui corrobore avec la forte augmentation démographique. A titre de comparaison, la situation de la CDC est légèrement différente avec une part de logements anciens moins importante (27% des logements ont été construits avant 1949) et une part de logements récents plus grande (26% des logements conçus après 1990).

Ancienneté du parc -  
INSEE 2011



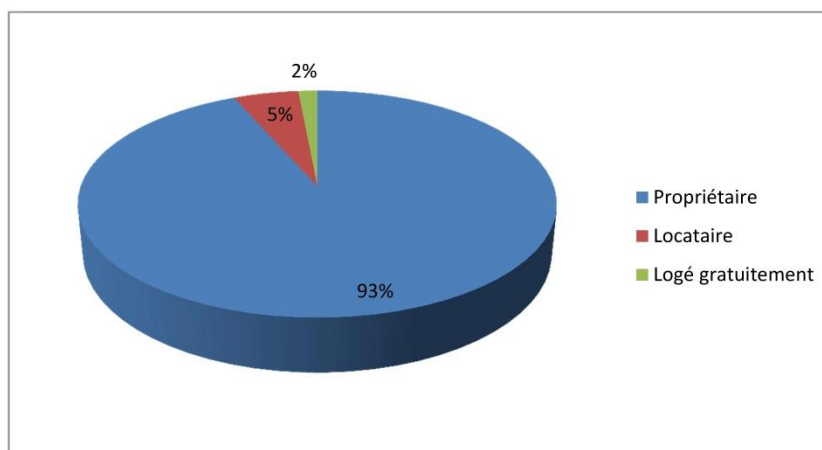
### ● Statut d'occupation

La répartition du parc de logement selon le statut d'occupation révèle une caractéristique spécifique aux petites communes rurales, où le taux de ménages propriétaires de leur logement est élevé. En ce sens, Buceels compte 93% de propriétaires contre seulement 5% de locataires. Cette offre locative ne comprend pas de locations HLM.

En outre, afin de favoriser une mixité sociale et un renouvellement de la population, développer le logement locatif privé et social permettrait à la commune d'augmenter le taux de rotation de la population.

A noter également, la présence de deux logements loués à titre gratuit. Buceels dispose par ailleurs d'un logement locatif communal.

Statut d'occupation -  
INSEE 2011

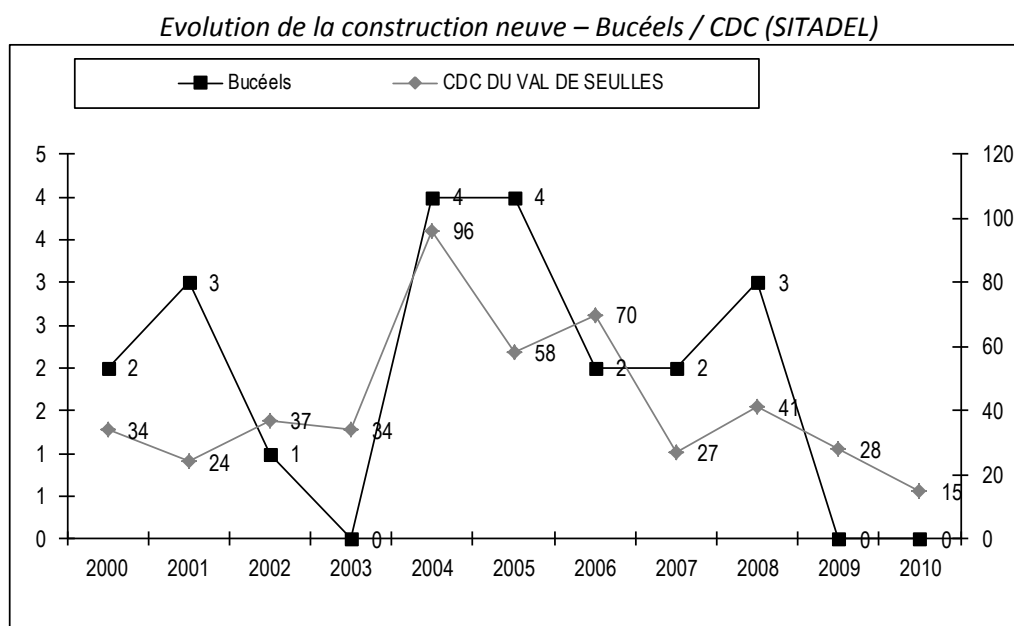


## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

### 2.2. La dynamique de production de logements

Depuis une dizaine d'années, la construction neuve évolue de manière irrégulière sur la commune de Bucéels. Celle-ci totalise 21 nouveaux logements pour une moyenne d'environ 2 logements par an. Le rythme de constructions est irrégulier avec une dynamique décroissante entre 2000 et 2003 (pic de 3 logements en 2001, puis taux nul en 2003). Par la suite, Bucéels bénéficie d'une dynamique positive entre 2004 et 2009 (constructions de 4 logements en 2004 et 2005), puis la dynamique de constructions neuves s'essouffle à nouveau à partir de 2009 (nombre de constructions nul).

La CDC enregistre une évolution peu ou prou similaire avec une dynamique plutôt irrégulière entre 2000 et 2008, ponctuée de fluctuations parfois importantes (+ 182% entre 2003 et 2004, le nombre de constructions neuves passant de 34 à 96 constructions). Cependant, la tendance globale tend vers la décroissance, principalement à partir de 2008.



*Répartition des logements commencés – Bucéels– SITADEL*

Sur les 21 nouvelles constructions que compte Bucéels depuis 2000, toutes sont des constructions individuelles. La même tendance est constatée à l'échelle de la CDC où le nombre de constructions individuelles est majoritaire à l'exception de l'année 2004, où 40 logements collectifs ont vu le jour.

La commune a également connu quelques rénovations et changements d'affectation touchant le bâti ancien. On en compte 4 sur la période 2002-2012. Vu le parc ancien restant et la vacance très faible, on peut cependant considérer que le potentiel de production de logements au sein du parc ancien est désormais faible. La commune ne recense ainsi qu'une propriété pouvant être susceptible d'être transformée pour produire de nouveaux logements : il s'agit de l'ancienne maison de retraite.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Cette dynamique de production de logements positive semble vouée à se maintenir si l'on considère la demande : la commune de Buceels enregistre ainsi 4 demandes d'achats de parcelle à construire par an en moyenne, et ce depuis 5 ans.

### Dynamique de construction (2002 à 2012)



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

---

*D'une manière générale, le parc de logements de la commune de Buceels s'est considérablement développé depuis 2000, et ce malgré des taux de constructions parfois fluctuants. Cette dynamique semble se ralentir dans la mesure où aucune construction neuve n'a vu le jour depuis 2009. La demande reste toutefois bien présente, avec une vacance très faible et des demandes régulières de terrains enregistrées en mairie.*

*L'observation du parc dénote toutefois une prédominance des propriétaires et des logements de grande taille, ce qui semble en contradiction avec la structure des ménages, majoritairement de petite taille. Il serait ainsi souhaitable de diversifier davantage l'offre de logements, en favorisant la création d'une offre de logements locatifs, de taille plus réduite, afin d'envisager une croissance de la population adaptée à la commune. En outre, cette diversification permettrait une rotation plus importante avec l'accueil de populations nouvelles.*



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

### 3. Activités

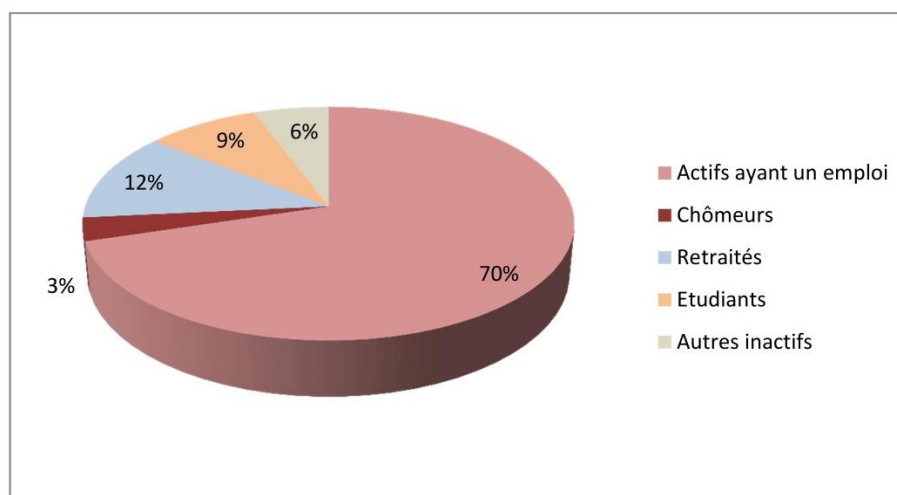
#### 3.1. Emploi – population active - chômage

Située au sein du Bessin, la commune de Bucéels appartient au bassin d'emploi de Caen mais bénéficie d'un accès au bassin d'emploi de Bayeux.

##### ● La population active

Population active  
(15 -64 ans)  
Source INSEE 2011

	2011	2006
<b>Actifs</b>	<b>73,4%</b>	<b>72,1%</b>
Actifs ayant un emploi	70,2%	65,4%
Chômeurs	3,2%	6,7%
<b>Inactifs</b>	<b>26,6%</b>	<b>27,9%</b>
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	8,6%	9,3%
Retraités ou préretraités	12,2%	8,9%
Autres inactifs	5,7%	9,7%



En 2011, la part d'actifs ayant un emploi est de 70,2%, contre 65,4% en 2006, contre 70% pour la CDC et 63 % dans le département.

À l'image des tendances nationales en matière d'emploi, la population active féminine est plus touchée par le chômage que celle des hommes.

##### ● Chômage

En 2011, le taux de chômage a été évalué à 4,3% de la population, contre 9,4% en 2006. La situation de la CDC est différente avec une stagnation du nombre de chômeurs à 8%.

Taux de chômage  
Source INSEE 2011

	Bucéels		CDC		Département	
	2011	2006	2011	2006	2011	2006
Hommes	4%	9,7%	7,6%	6,9%	11,6%	9,8%
Femmes	4,8%	9%	8,2%	9,6%	12,2%	12,4%
Taux de chômage	4,3%	9,4%	7,9%	8,2%	11,9%	11,1%

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

### ● Revenus

Le niveau moyen de revenu de Bucéels est inférieur à celui de la CDC, et à celui du département. Le taux de personnes imposables est quant à lui inférieur à celui de la CDC et du département.

Le niveau des ressources est à mettre en parallèle avec le taux d'activité, les professions et catégories socioprofessionnelles ainsi que la répartition des classes d'âge caractérisée par une forte représentation des personnes en activité. En outre, la forte présence d'ouvriers et d'employés aux revenus souvent modestes expliquent en partie ce taux d'imposition plus faible que pour la CDC et le département.

Revenus

Source IRCOM 2009

	Bucéels	CDC	Calvados	Basse-Normandie
Revenu imposable moyen	20 923 €	23 054 €	22 175 €	21 149 €
Taux d'imposés	52%	58%	53%	50%
Nbre de foyers fiscaux	221	2 683	380 841	825 780
Nbre de foyers fiscaux imposables	115	1 567	201 262	415 331

CDC: CDC DU VAL DE SEULLES

### ● Les navettes domicile-travail

Lieu de résidence – lieu de travail

Source INSEE 2011

	2011	2006
<b>Travaillent :</b>		
Dans la commune de résidence	6,8%	9,7%
Dans une autre commune	93,2%	90,3%
Située dans le département de résidence	86,9%	85,8%
Située dans un autre département de la région de résidence	4%	3,9%
Située dans une autre région en France métropolitaine	2,3%	0,6%
Située dans une autre région hors de France métropolitaine	0%	0%

En 2011, 6,8% des actifs de la commune de Bucéels travaillent et résident sur la commune tandis que 93,2% travaillaient dans une autre commune. Cela s'explique en partie par la proximité du pôle d'emploi de Caen.

### ● Modes de transport

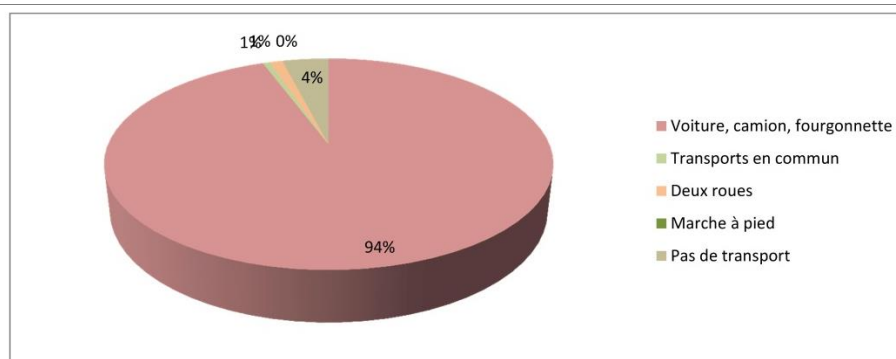
L'analyse des moyens de transports révèle la prédominance de la voiture particulière utilisée par 94% des actifs. Cette donnée sera à prendre en considération lors de la construction de nouveaux logements en intégrant entre autres, des places de stationnement.

En outre, près de 96,3% des ménages disposent d'au moins une voiture, et 66,2 % de deux voitures et plus.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Transport des actifs

Source INSEE 2011



Emplacements de stationnement et nombre de voiture - Source INSEE 2011

	2011	2006
Ménages ayant au moins un emplacement réservé au stationnement	86%	66,7%
Ménages ayant au moins une voiture	96,3%	99,2%
1 voiture	30,1%	36,6%
2 voitures ou plus	66,2%	62,6%

### 3.2 Répartition par secteurs d'activités

#### ● L'activité agricole

La commune de Bucéels se situe dans la région agricole du Bessin, s'intégrant dans un paysage de bocage traditionnel en jonction avec la plaine de Caen aux paysages plus ouverts. De ce fait, le paysage observé est hétérogène composé de champs ouverts ainsi que de parcelles plus petites bordées de haies.

SAU : 81% du territoire communal

La superficie agricole utilisée représente 81% du territoire communal soit 393,5 ha en 2010.

Le nombre d'exploitations ayant leur siège à Bucéels est en baisse constante depuis 1988 passant de 9 exploitations à 4 exploitations en 2010. Selon l'enquête agricole, ce nombre serait aujourd'hui réduit à 3. Au moins 6 sièges extérieurs exploitent par ailleurs des terres sur la commune.

	2010	2000	1988
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	4	6	9
Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	6	8	11
Superficie agricole utilisée en hectare	301	319	404
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	300	308	485
Orientation technico-économique de la commune	Bovins lait	Polyculture et polyélevage	-
Superficie en terres labourables en hectare	0	166	174
Superficie en cultures permanentes en hectare	0	s	0
Superficie toujours en herbe en hectare	111	152	231

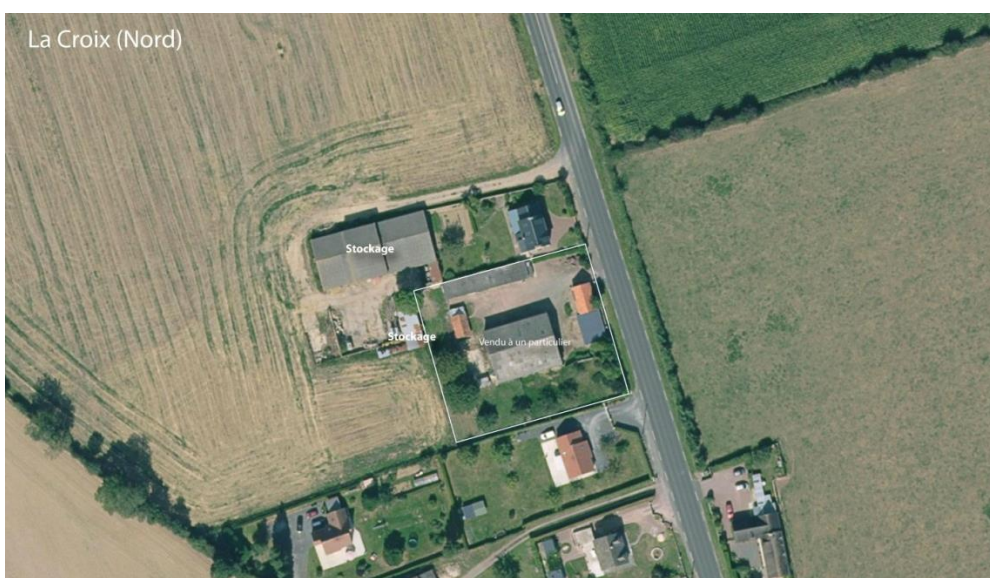
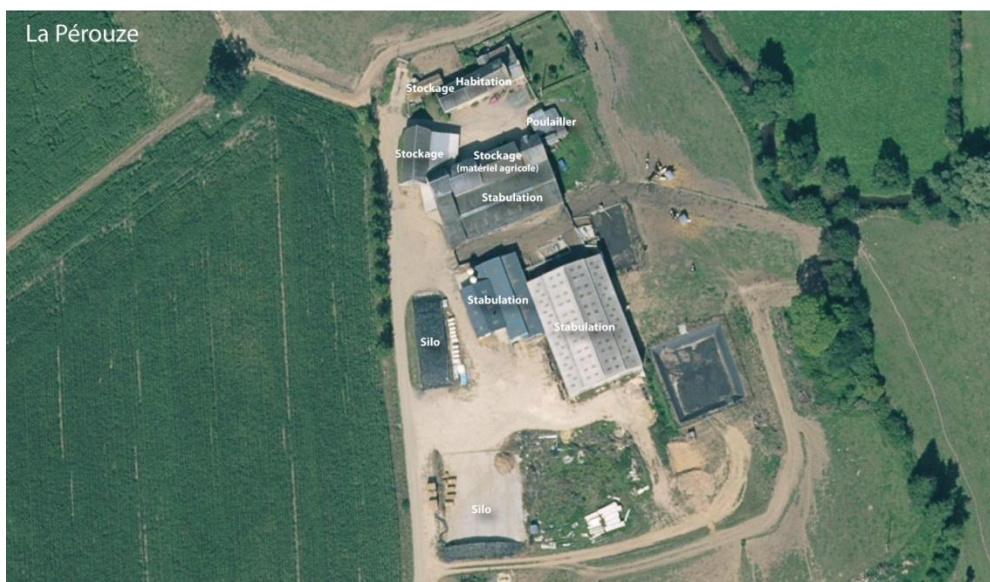
## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Cette baisse du nombre d'exploitations est une tendance départementale voire nationale qui s'explique par plusieurs raisons :

- L'augmentation de la taille moyenne des exploitations et un regroupement de parcelles
- Le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite,
- La réduction du nombre d'exploitants
- La baisse des revenus agricoles
- Le développement de l'agriculture extensive

A Buceels, la pérennité des 3 exploitations restantes sur la commune semble pour l'heure assurée :

- La première, répartie entre deux sites à la Pérouze et la Croix, est gérée en GAEC par des exploitants ayant repris récemment l'activité. Le site de la Croix a été en partie vendu à un particulier, l'activité se recentrant sur le site de la Pérouze



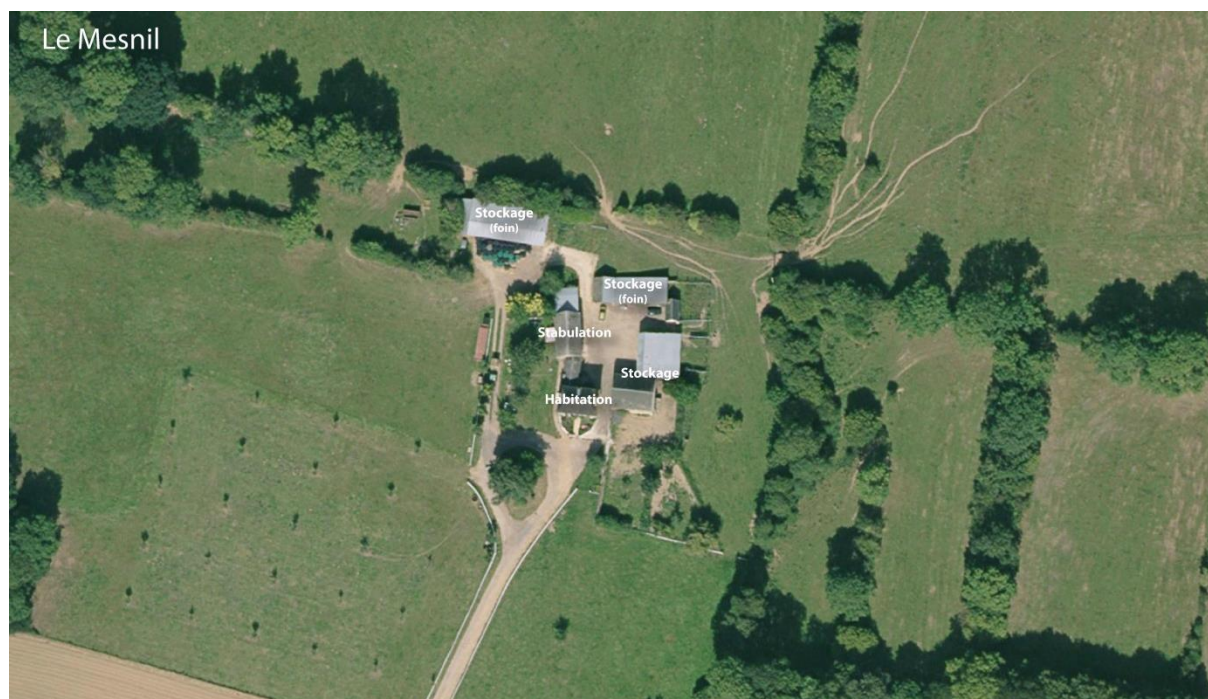


## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

- La seconde, installée à la Croix, doit être reprise dans les années à venir par les enfants des exploitants actuels



- Le chef d'exploitation de la troisième, implantée au Mesnil, a 52 ans. Il n'envisage toutefois pas l'arrêt de son activité dans les années à venir





## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

La répartition de l'occupation du sol de la SAU démontre une activité encore tournée vers l'élevage bovin, mais une progression forte en faveur des cultures est à noter.

Sur les 393 ha de SAU recensés en 2010, 40% sont encore consacrés aux herbages. L'élevage bovin reste donc une activité importante.

En 2010, trois élevages sont répertoriés au service des installations classées, dont deux soumis au régime du Règlement Sanitaire Départemental et un soumis au régime de déclaration. Ces exploitations doivent disposer de surfaces épandables et respecter la législation concernant l'épandage des effluents d'élevage.

Il est dans ce sens nécessaire d'éviter le mitage des constructions qui fait perdre d'importantes surfaces épandables et réduit les potentialités d'évolution des corps de fermes. Il conviendra également de prendre en considération les zones d'épandage existantes lors de la définition de nouvelles zones d'urbanisation

La part majoritaire de la SAU (59%) est quant à elle consacrée à diverses cultures notamment le blé (22%), le maïs (24%), l'orge (4%), le colza (5%) et les protéagineux (5%). Elle traduit la progression des espaces de grandes cultures en marge de l'openfield céréalier de la plaine de Caen.

Par ailleurs, la commune de Buceels est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Pont l'Evêque ».

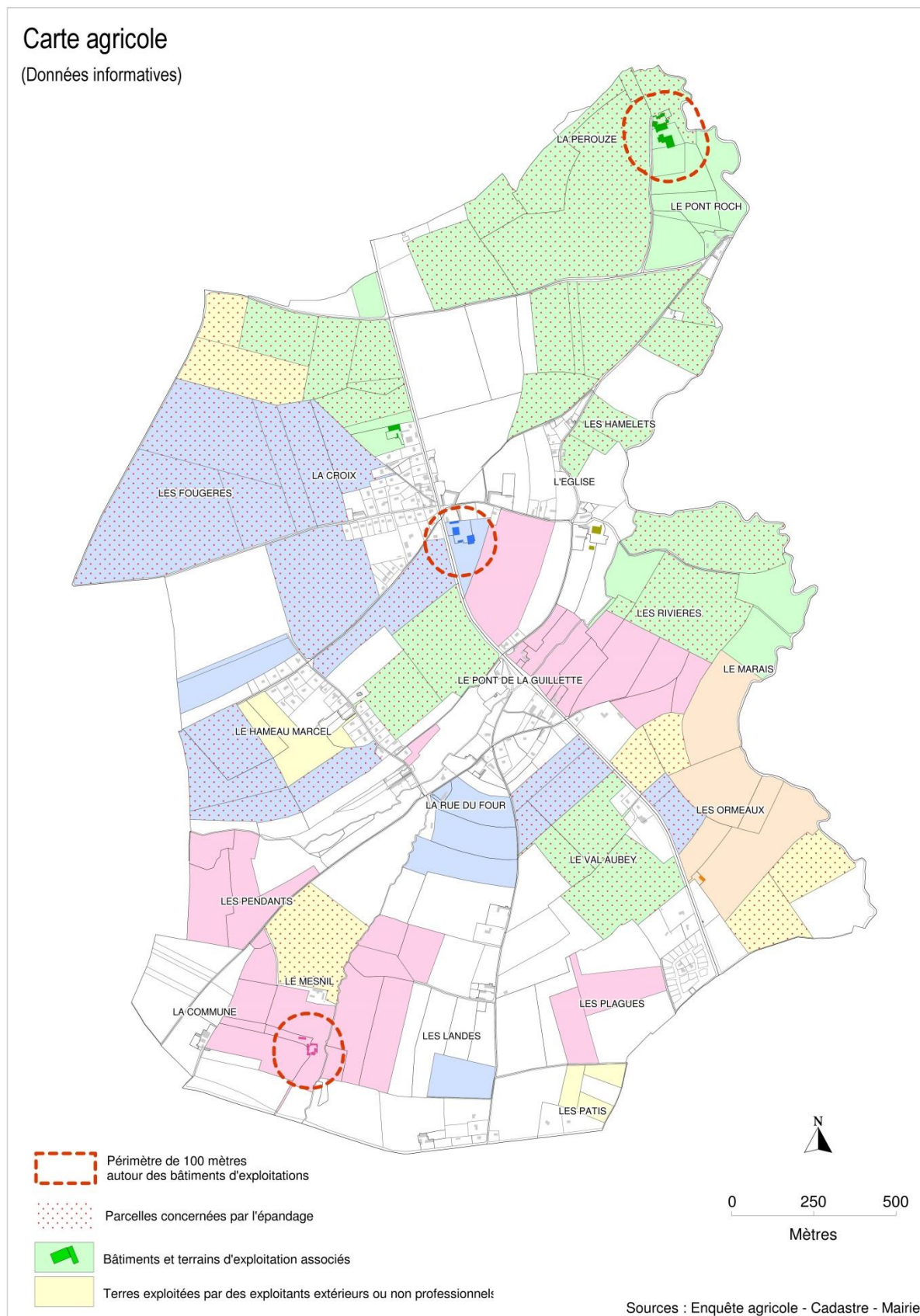
Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Calvados » (vins), « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie » et « Volailles de Normandie ».



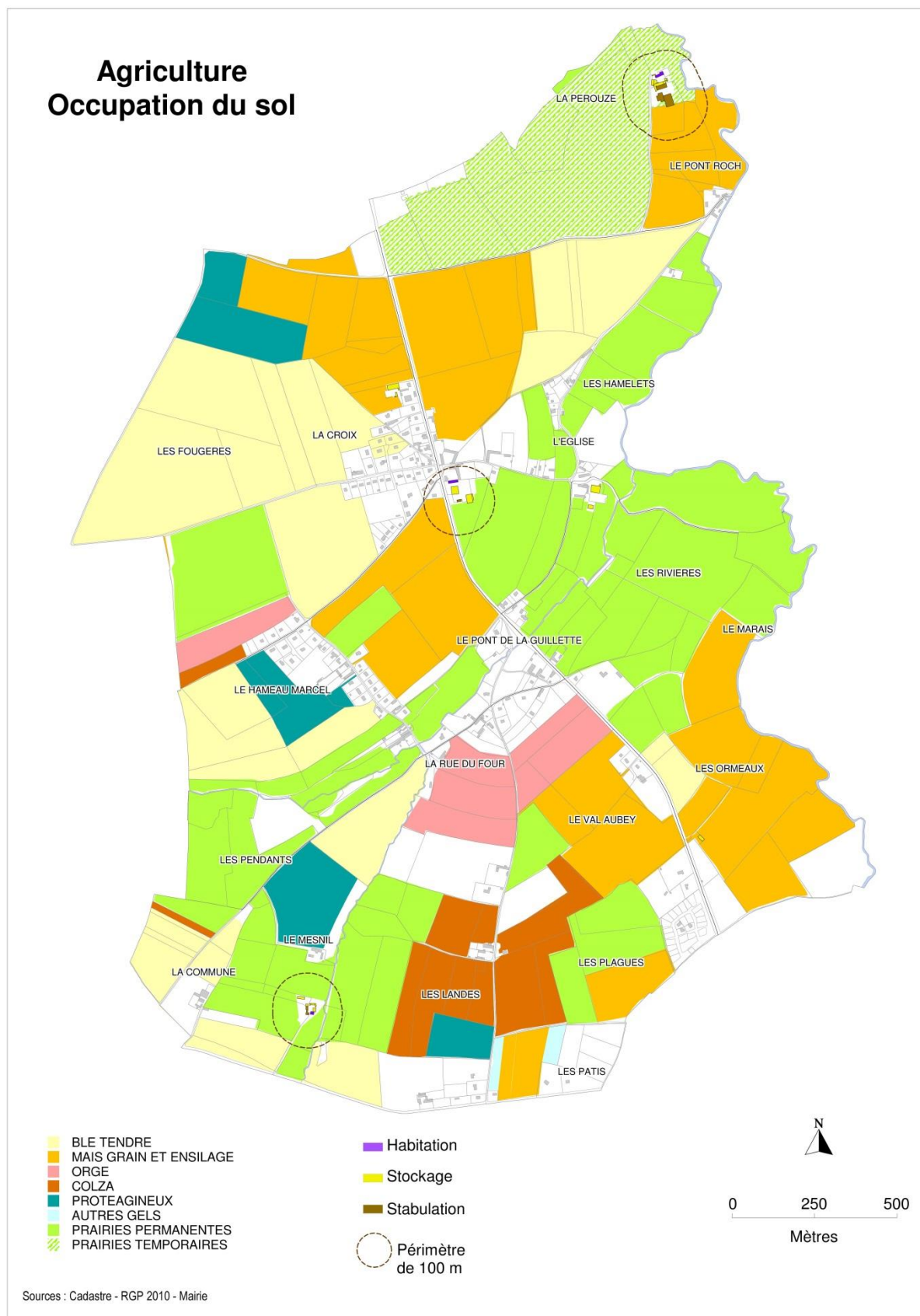
## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

### Carte agricole

(Données informatives)



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

---

L'urbanisme en secteur rural est souvent confronté à la difficulté de protéger le développement de l'activité agricole, tout en assurant l'accueil de nouveaux habitants. Dans ce sens, l'article R.111-14 du Code de l'Urbanisme permet d'éviter le mitage et de protéger ainsi l'activité agricole qui a besoin d'espace disponible pour pouvoir s'exercer en respectant notamment le règlement sanitaire départemental.

Dans cette optique, il est nécessaire de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations, et il est recommandé de ne pas établir de zone constructible à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitations et des stabulations. L'extension des zones d'habitat ne devra ainsi pas nuire à la protection des espaces agricoles.

Une attention toute particulière devra être portée à cette question dans le secteur de La Croix, où se trouvent deux corps de ferme. L'un est encore en activité tandis que le second a été récemment revendu à un particulier non exploitant. Seul un bâtiment de stockage encore en activité demeure sur ce site. Il est utilisé par la ferme située à la Pérouze.

Les corps de fermes des exploitations de la Pérouze et du Mesnil sont situés à l'écart des principaux secteurs habités et ne connaissent de ce point de vue aucune contrainte pour leur développement.

Il en est de même pour un bâtiment agricole appartenant à une exploitation extérieure situé aux Ormeaux. L'exploitant concerné projette la création d'un nouveau bâtiment à proximité de ce dernier. Le PLU devra en tenir compte.

### ● **Activité artisanale et commerciale**

La commune de Buceels, essentiellement résidentielle, ne dispose pas de commerces de proximité. La commune voisine de Tilly-sur-Seulles, chef-lieu de canton, dispose de l'essentiel des services (médecin, infirmier, pharmacie, vétérinaire, commerces).

L'activité artisanale est inexistante sur la commune.

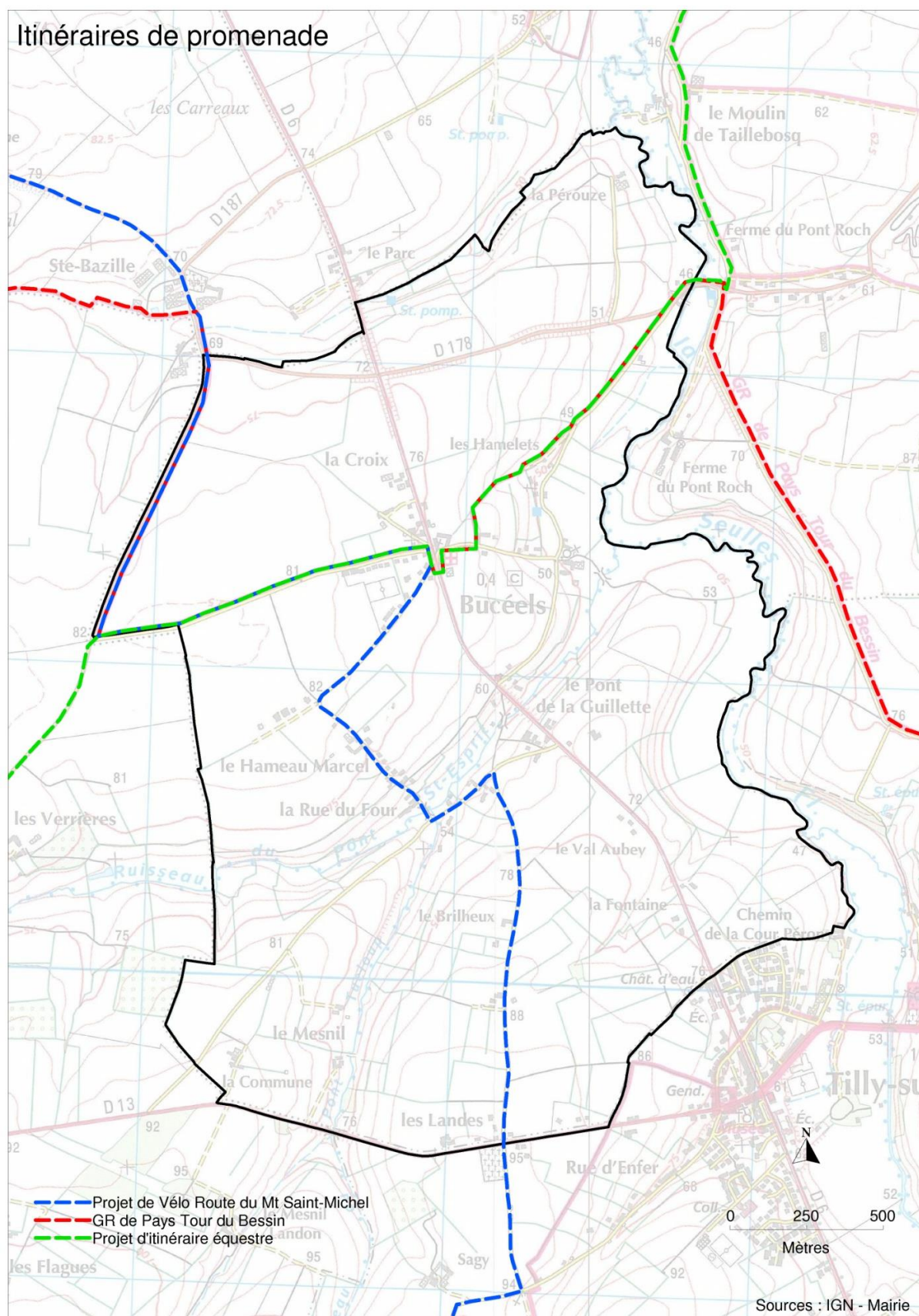
### ● **Activité touristique**

La commune se situe dans une zone de confluence entre deux identités paysagères bien distinctes à savoir la Plaine de Caen et le Bessin. Forte de ces paysages atypiques et d'une architecture de qualité, Buceels s'insère dans une région au fort potentiel touristique.

La commune est traversée par deux circuits de randonnée qui permettent de découvrir ce patrimoine paysager dont le sentier de « Grande Randonnée de Pays Tour du Bessin ». Elle est également traversée par le circuit équestre « la Chevauchée de Guillaume » et se situera dans le périmètre du circuit vélo du Mont-Saint-Michel actuellement en cours d'élaboration.



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire





## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

---

### 3.3 Equipements et services

#### ● Scolarité

La commune de Bucéels ne dispose pas d'école. Elle n'intègre pas de regroupement pédagogique.

Les écoliers de la commune (primaires et maternelle) se rendent à Tilly-sur-Seulles tout comme les collégiens.

Les lycéens vont à Bayeux ou à Caen.

Le syndicat à vocation scolaire (SIVOS) de Tilly-sur-Seulles assure le ramassage des écoliers et des lycéens.

#### ● Equipements et offre de services

La commune bénéficie de peu de services puisqu'elle se trouve à proximité immédiate de Tilly-sur-Seulles.

Néanmoins, Bucéels dispose d'une association ; « l'association détente de loisirs de Bucéels » qui organise régulièrement de nombreuses activités (vide grenier, arbre de Noël, randonnées pédestres, concours de pétanque).

En termes d'équipements la commune dispose d'une salle polyvalente construite récemment qui jouxte la mairie.

En matière d'équipements sportifs, Bucéels possède un terrain de football (plus utilisé actuellement) ainsi qu'un terrain de pétanque.

#### ● Transports

La commune est desservie par les Bus Verts du Calvados à raison d'une ligne reliant Bayeux à Villers-Bocage. A noter que cette ligne est principalement empruntée par les scolaires, celle-ci étant interrompue durant la période estivale (juillet et août).

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

### 4. Prévisions de développement - logements

La définition d'une hypothèse d'évolution de la population de la commune de Buceels a principalement pour but d'évaluer le nombre de logements nécessaires permettant de répondre aux évolutions démographiques à l'horizon 2025.

Il est à noter qu'au recensement de 2011, la population communale comptait 372 habitants et 137 logements, dont 133 résidences principales.

Les hypothèses utilisent comme mode de calcul le nombre de personnes par résidences principales recensées par l'INSEE, en sachant qu'il était de 2,7 personnes lors du recensement de 2011.

Le desserrement des ménages est une réalité observée au niveau national et dont il est nécessaire de tenir compte dans les évolutions. Le nombre de personnes par ménage est en baisse depuis une vingtaine d'années à Buceels. Celui-ci est par ailleurs déterminé à 2,2 pour le département du Calvados.

Pour les hypothèses, il sera donc retenu un taux moyen de 2,6 personnes par ménage.

#### 4.1 Rappel des données observées

Population

2006 : 386 habitants

2011 : 372 habitants

Taux de variation annuel communal :

2006/2011 : -0,7%

1999/2006 : 1,3%

Taux de variation annuel intercommunal 2006/2011 : 1,7%

Nombre de personnes par ménage 2011 : 2.7

#### 4.2 Calcul du point d'équilibre ou « point mort »

Celui-ci permet de définir le nombre de logements nécessaire pour une population stagnante. Il résulte de la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement des ménages.

##### ● Le renouvellement ou remplacement de logements

La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits.

Logements 2006 = 127

Logements 2011 = 137

Constructions neuves sur la période 2006 – 2011 = 11

- **R** (constructions neuves – variation du parc de logement entre 2006 et 2011) = **1 logement**

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

### ● L'évolution du parc des résidences secondaires et des logements vacants

Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. Toutefois, la transformation de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants ou de leur revente est un phénomène à prendre en compte dans les besoins de logements.

La diminution du nombre de logements vacants suppose la remise sur le marché de ces logements, à moins qu'ils ne soient supprimés ou convertis dans un autre usage (activités, services, équipements...) phénomène marginal.

Résidences secondaires en 2006 = 4

Logements vacants en 2006 = 1

Résidences secondaires en 2011 = 2

Logements vacants en 2011 = 2

- **EP** (variation entre les résidences secondaires et les logements vacants entre 2006 et 2011) = **-1 logement**

### ● Le desserrement des ménages

D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.

Population des ménages en 2006 = 386

Taille moyen des ménages en 2011 = 2,7

Nombre de résidences principales en 2006 = 122

- **D** (pop 2006 / taille des ménages en 2011 – résidences principales en 2006) = **21**

### ● Le point d'équilibre

D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.

- **Point mort**  $(R+EP+D)/10 = 2,1$

En moyenne, il convient donc de ne pas produire en dessous de 2 logements par an pour maintenir la population, soit 20 logements sur 10 ans.

### 4.3 Le développement de Tilly-sur-Seulles et les objectifs du SCOT

*Bucéels : une commune rurale à conforter de manière proportionnée, en compatibilité avec les orientations du SCOT...*

*...mais située en limite d'un pôle destiné à un développement plus conséquent.*

Le Document d'Orientation Général (DOG) du SCOT du Bessin a été approuvé le 14 février 2008. Celui-ci a émis une hypothèse concernant le taux de croissance de la population sur l'ensemble de son territoire qui serait de 1,1% par an à l'horizon 2020. Compte tenu de l'obligation de respecter ce document d'orientations, la commune Bucéels se basera sur une hypothèse raisonnable en raison des évolutions actuellement constatées.

La particularité de la situation communale réside dans sa proximité immédiate de deux pôles intermédiaires du SCOT : les communes d'Audrieu et de Tilly-sur-Seulles. Le Bourg de Tilly-sur-Seulles poursuit d'ailleurs actuellement sur le territoire communal son développement au Nord, par la réalisation d'un lotissement (25 parcelles) et de 6 logements adaptés aux personnes âgées (sur le modèle « Papyloft »).

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Il est vrai que cet accueil de population va être répercuté statistiquement parlant au bénéfice de la commune de Bucéels...

Dans les faits, bien qu'étant situé sur le territoire communal, ce projet se définit avant tout comme une extension du Bourg de Tilly. Il va venir participer à la dynamique de production de logements du pôle, dynamique encouragée par le SCOT du Bessin :

« Le renforcement des pôles intermédiaires du Bessin se traduira par :

- l'accueil d'environ 50% de la croissance démographique du Bessin à l'horizon 2025, soit 9 000 habitants supplémentaires (ce qui représente un peu moins de 5 400 logements à construire),
- la réserve des terrains et une dynamique de montage d'opérations visant à créer commerces, services et équipements et également des logements (locatifs, aidés, en accession) de façon à attirer une population diversifiée et gagner en autonomie pour les services de proximité, afin de limiter les déplacements systématiques vers Bayeux. »

Cet objectif de population correspond à une augmentation de 4 500 habitants sur 10 ans sur les 9 pôles, soit une croissance annuelle proche de 2,5% par an.

Le SCOT fixe par ailleurs un objectif d'augmentation de la densité moyenne des opérations nouvelles fixé à 15 logements/hectare pour les pôles intermédiaires, et à 10 logements/hectare pour les communes rurales comme Bucéels.

Dans son PLU, la commune de Tilly-sur-Seulles prévoit de respecter cet objectif de densité de 15 logements/hectare et de réaliser près de 220 logements supplémentaires pour l'horizon 2025. Ainsi, le PADD du PLU de Tilly-sur-Seulles prévoit que :

« la mise en œuvre du projet pourrait donc accroître la population d'environ 350 habitants, soit une population communale de l'ordre de 1 800 habitants à l'horizon 2025.

Le rythme de la croissance annuelle s'établirait ainsi aux alentours de 1,8% par an(...) »

*Dans le cadre des objectifs fixés par le SCOT, le pôle intermédiaire de Tilly-sur-Seulles est en mesure d'intégrer des développements supplémentaires*

Au regard de ces chiffres, si le projet de la commune de Tilly-sur-Seulles est cohérent avec les objectifs du SCOT, il reste toutefois en deçà des objectifs de croissance (2,5% par an environ) induits par le document. La commune de Tilly-sur-Seulles conserve donc la possibilité d'accueillir des populations en sus de son objectif initial, ce qui lui laisse une marge de manœuvre appréciable pour faire évoluer son projet dans les années à venir.

Dans ce contexte, et dans l'objectif de définir des objectifs de croissance cohérents et justes vis-à-vis des situations et des projets des deux communes de Bucéels et de Tilly-sur-Seulles, il est proposé de retenir, en tenant compte du projet de lotissement au Sud du territoire (soit une trentaine de constructions), une croissance limitée sur le reste de la commune, afin de permettre uniquement une densification des principaux espaces urbanisés existants.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

	1ere hypothèse : Croissance limitée	2ème hypothèse : Croissance actuelle Prévisions du SCoT
Nombre envisagé de constructions supplémentaires	10	20
Croissance projetée (Taux de croissance annuel)	0,5 %	1,1 %
Population supplémentaire estimée (basée sur la construction de résidences principales)	30 hab	60 hab
Superficie à prévoir – Densité moyenne de 10 logements/ha prescrite par la SCoT	Environ 1 ha	Environ 2 ha

**Scénario retenu**



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

### ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

#### Définir une croissance adaptée à l'échelle communale

Selon les hypothèses de développement : 10 ou 20 nouveaux logements en une dizaine d'années ; de nouveaux secteurs voués à l'habitat seront à détailler dans le PADD dans le cadre d'un aménagement cohérent, afin de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements.

Située à proximité de Caen et de Bayeux et bénéficiant d'une bonne desserte routière, la commune enregistre des demandes de constructions. Il s'agit pour la commune de définir sa capacité à poursuivre son développement résidentiel en tentant de mettre en place une offre diversifiée qui consisterait à s'adresser aux familles mais aussi aux jeunes et aux personnes âgées. En ce sens, il sera intéressant d'envisager une diversification des programmes de constructions afin de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements.

Par ailleurs, la commune voisine de Tilly-sur-Seulles projette le développement de son urbanisation (en continuité de son Bourg) sur des parcelles situées sur la commune de Buceels, qui sera à prendre en compte lors des réflexions concernant le développement de l'urbanisation de Buceels.

#### Soutenir l'activité agricole

L'activité agricole joue un rôle majeur dans l'identité de la commune de Buceels, tant dans la valorisation de son territoire que dans le développement de son économie. En ce sens, il semble important de conserver les exploitations existantes et d'en permettre le développement. Les futures zones constructibles devront ainsi être suffisamment éloignées des exploitations existantes afin de ne pas nuire à leurs activités.

Il s'agira également de permettre l'adaptation de ces exploitations, en tenant compte des éventuels projets de nouveaux bâtiments.

---

*LES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS*

*LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT*

*LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES*

*INDICATEURS POUR L'EVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU*

## 6. Les choix d'aménagement

### 1. Rappel des atouts et faiblesses de la commune

Le diagnostic socio-démographique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager les caractéristiques de la commune. C'est à partir de ce constat qu'ont été définis les choix d'aménagement pour les dix prochaines années.

#### ● Facteurs dynamisants

- Commune voisine de Tilly-sur-Seulles,
- Proximité de Caen et Bayeux,
- Une desserte routière depuis la RD6, reliant Bayeux à Vire,
- Un rajeunissement de la population,
- Très peu de logements vacants,
- Une aptitude des sols globalement favorable sur les principaux secteurs urbanisés,
- Un paysage naturel et agricole préservé,
- Des continuités écologiques préservées,
- Une structure bocagère encore dense dans les fonds de vallée,
- Une activité agricole encore bien présente sur le territoire,
- Un potentiel touristique vert,
- Des risques d'inondation éloignés des zones construites.

A terme, l'ensemble de ces facteurs devraient favoriser l'émergence d'une image valorisée et de qualité de vie pour la commune.

#### ● Facteurs limitatifs

- Une démographie décroissante depuis 2006, due à un solde naturel négatif, compensée cependant par un solde migratoire positif,
- Un parc de logements constitué à 90% de maisons de 4 pièces et plus, et 93% de propriétaires,
- Une voirie et des carrefours à sécuriser, notamment les croisements des voies secondaires avec la RD6,
- Un bourg inexistant, avec une urbanisation dispersée.

Certains de ces facteurs peuvent devenir également des éléments dynamisants dans le cadre d'une planification d'aménagements à moyen et long termes.

## 6. Les choix d'aménagement

### 2. Les choix d'aménagement de la commune

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement retraçant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la commune, la municipalité a souhaité définir un projet d'aménagement qui permet l'accueil d'une nouvelle population tout en préservant le cadre de vie et en assurant la protection de ses paysages naturels et agricoles.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'organise autour de trois axes de réflexion :

- Permettre le dynamisme démographique en conservant l'identité rurale de la commune
- Proposer un cadre de vie de qualité
- Préserver l'environnement naturel et paysager

#### 2.1. Permettre le dynamisme démographique en conservant l'identité rurale de la commune

Située entre Bayeux et l'agglomération caennaise, Bucéels enregistre des demandes régulières de familles souhaitant s'installer sur son territoire. Dans ce cadre, la municipalité souhaite proposer un habitat diversifié adapté à tous et favorisant un renouvellement plus important de ses habitants tout en préservant son caractère rural.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre un renouvellement de la population</li> <li>▪ Des demandes de terrains constructibles</li> <li>▪ Une densification du bâti à privilégier</li> <li>▪ Intégrer de manière proportionnée les projets d'aménagements intercommunaux et tillois et poursuivre parallèlement l'évolution démographique nécessaire au maintien du dynamisme et de l'identité communale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définir un potentiel urbanisable permettant la réalisation de 10 logements sur 15 ans, en cohérence avec la capacité d'accueil des infrastructures communales.</li> <li>▪ Maîtriser la consommation d'espace en préconisant une densité moyenne de 10 logements/hectares en conformité avec les objectifs du SCoT et les contraintes de l'assainissement individuel.</li> <li>▪ Conforter l'habitat dans les secteurs déjà bâtis : la Croix, le Hameau Marcel et le hameau du Pont de la Guillette.</li> <li>▪ Conserver les autres hameaux et lieux dits dans leur forme actuelle</li> <li>▪ Limiter à environ 1 ha l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à échéance du PLU, soit 13 fois moins que dans le POS en vigueur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densification des principaux hameaux de la commune, La Croix, le Hameau Marcel et le hameau du Pont de la Guillette, par un classement en zones U (potentiel de densification : 1,3 ha de surface brute, soit la possibilité de construire une dizaine de nouveaux logements)</li> <li>▪ Identification du lotissement en cours d'urbanisation au Sud de la commune, en prolongement de la commune de Tilly-sur-Seulles, en zone U.</li> <li>▪ Classification du reste du bâti de la commune en zone A ou N</li> </ul>

## 6. Les choix d'aménagement

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une architecture traditionnelle à préserver</li> <li>▪ Intégration paysagère des nouvelles constructions à étudier avec soin afin de conserver l'identité villageoise</li> </ul>	<p>⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mettre en valeur et protéger le bâti ancien de qualité</b></li> <li>▪ <b>Préserver le site de l'Eglise et la Chapelle</b></li> <li>▪ <b>Soigner l'intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser</b></li> </ul> <p>⇒</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection de certains éléments patrimoniaux de la commune au titre de la Loi Paysage</li> <li>▪ Mise en place de dispositions réglementaires adaptées, notamment pour la réhabilitation des bâtiments anciens (art. 11 du règlement écrit)</li> <li>▪ Préservation et création de haies dans les OAP</li> <li>▪ Classement des lieux-dits et hameaux en zones A et N</li> <li>▪ Dispositions dans l'OAP et règlement écrit (art.11 et 13) afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement et favoriser le développement durable</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une activité agricole jouant un rôle majeur dans l'identité de la commune, dans la valorisation de son territoire, et dans son économie</li> <li>▪ Un potentiel touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Protéger les espaces agricoles par la définition de zones réglementaires spécifiques.</b></li> <li>▪ <b>Assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles en évitant l'urbanisation à proximité des exploitations.</b></li> <li>▪ <b>Favoriser le développement du tourisme et des activités de loisirs.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identification d'une zone agricole (A) sur 75% du territoire</li> <li>▪ Identification des exploitations agricoles sur le plan de zonage avec le maintien d'un cône de développement</li> <li>▪ Maitrise du développement de l'urbanisation</li> <li>▪ Possibilité de réhabilitation et de changement de destination de certains bâtiments en zones A dans le règlement écrit du PLU</li> </ul>



## 6. Les choix d'aménagement

### 2.2. Proposer un cadre de vie de qualité

Afin de conforter le caractère rural de Bucéels, on privilégiera l'urbanisation des espaces déjà bâtis, notamment le hameau de la Croix.

La commune souhaite préserver les espaces agricoles, qui valorisent cette identité rurale du territoire, et favoriser l'émergence d'une activité de loisir et de tourisme de qualité.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une aptitude des sols globalement favorable pour l'assainissement autonome dans les principaux espaces urbanisés</li> <li>Présence d'une canalisation de transport de gaz à proximité du hameau Marcel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser les espaces publics.</li> <li>Favoriser la réhabilitation de l'ancienne maison de retraite en logements.</li> <li>Développer et valoriser les réseaux.</li> <li>Tenir compte de la capacité des sols à recevoir un assainissement individuel dans le choix des zones constructibles et mise en conformité de l'assainissement des habitations existantes.</li> <li>Prendre en compte la proximité de la canalisation de transport de gaz qui traverse la commune dans le choix des zones à urbaniser.</li> <li>Prendre en compte la gestion des eaux pluviales lors de l'aménagement des nouvelles zones à urbaniser.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Possibilité de réaliser des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.</li> <li>Classement de l'ancienne maison de retraite en zone U.</li> <li>Identification du projet de stationnements et d'espaces verts en lien avec la réhabilitation de l'ancienne maison de retraite en zone Ua</li> <li>Identification du projet de stationnements en face de l'église par un emplacement réservé.</li> <li>Une densification des principaux secteurs urbanisés avec des parcelles urbanisables à proximité des réseaux.</li> <li>Une urbanisation éloignée de la canalisation de transport de gaz, identifiée par ailleurs dans le rapport de présentation, le PADD, et le plan des servitudes d'utilité publiques.</li> <li>Une gestion des eaux pluviales sur site afin de ne pas aggraver les écoulements (art.4 du règlement écrit)</li> </ul>

## 6. Les choix d'aménagement

- 
- |  |   |  |   |   |
|--|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une voirie importante et parfois inadaptée au du trafic enregistré</li> </ul> | ⇒ | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proscrire le développement de l'habitat qui aurait pour seul accès la RD6.</li> <li>▪ Sécuriser les axes de déplacement et les carrefours principaux, notamment par la réflexion sur l'aménagement de la traversée de la Croix et du hameau du Pont de la Guillette afin de limiter la vitesse de circulation.</li> <li>▪ Sécuriser les ramassages scolaires.</li> <li>▪ Réflexion sur la signalétique dans la commune (noms de rue, numérotation des habitations, indication des espaces publics,...)</li> <li>▪ Intégrer dans les nouveaux programmes d'habitat des réflexions sur le fonctionnement interne de la zone en termes de voirie et d'espaces publics.</li> <li>▪ Repérer et définir les problèmes de stationnements ponctuels le long des voies étroites afin de proposer des réponses adaptées.</li> </ul> | ⇒ | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un développement urbain très limité venant s'insérer dans le tissu bâti existant et bénéficiant d'une voirie déjà présente, sans accès direct sur la RD6</li> <li>▪ Des accès encadrés par le règlement écrit (article 3)</li> </ul> |
|--|---|--|---|---|
-

## 6. Les choix d'aménagement

### 2.3. Préserver l'environnement naturel et paysager

Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leurs paysages doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Le Plan Local d'Urbanisme doit également intégrer la gestion des eaux et des risques.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Commune située entre la plaine de Caen et le Bessin : les espaces ouverts alternent avec un bocage relativement dense</li> <li>De nombreux vallons qui traversent le territoire communal et composent sa topographie sont des espaces d'une grande valeur écologique et paysagère (zones humides, boisements...)</li> <li>Favoriser la circulation des eaux et conserver les barrières naturelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et valoriser les espaces agricoles et bocagers de la commune par la protection des paysages et la gestion économe de l'espace</li> <li>Sauvegarder les espaces naturels sensibles et leur biodiversité en garantissant la protection des ruisseaux du Pont Saint Esprit et du Pont Tuloup par leur classement en zone naturelle.</li> <li>Maintenir les Espaces Boisés Classés du POS et identifier des éléments paysagers de qualité au titre de la Loi Paysage : boisements, haies à protéger au regard de leur intérêt anti-érosif, hydraulique, écologique ou encore paysager.</li> <li>Préserver les continuités écologiques</li> <li>Restaurer des haies existantes et morcelés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Classement en zones naturelles inconstructibles (N) des vallons (21 % du territoire communal)</li> <li>Protection des espaces boisés et de certaines haies au titre de la Loi Paysage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Existence de plusieurs risques naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver la ressource en eau et les zones humides</li> <li>Maîtriser les ruissellements</li> <li>Prendre en compte les zones inondables par débordement de cours d'eau en les déclarant inconstructibles</li> <li>Prendre en compte les zones de remontées de nappe par des mesures règlementaires adaptées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation des abords des cours d'eau et des zones humides par un classement en zones naturelles (N)</li> <li>Protection des haies faisant obstacle aux écoulements au titre de la Loi Paysage</li> <li>Prise en compte des risques d'inondation et de remontées de nappe dans le règlement écrit (art.1 et 2)</li> </ul>

## 6. Les choix d'aménagement

### 3 - L'exposé des motifs de l'évolution entre le POS et le PLU

Le POS de Bucéels a été approuvé le 20 mai 2000 et a fait l'objet de trois révisions simplifiées en 2007 et 2009 et une modification en 2009.

Les principaux objectifs du POS étaient :

- Assurer la protection des paysages de grande qualité
- Concevoir une extension modérée du bâti dans le respect de la protection des paysages

Le passage du POS au PLU s'inscrit dans la continuité de ces principaux objectifs, notamment en terme de recherche d'équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces naturel et agricole.

L'évolution du contexte législatif encourage les communes à se doter d'une véritable réflexion stratégique mettant en avant le projet. Le passage du POS au PLU marque une évolution forte d'un document de planification (le POS) très normatif vers un document traduisant plus précisément une vision à moyen terme de l'évolution du territoire local dans la diversité de ses composantes.

*Evolution du contexte législatif*

Les lois SRU et UH offrent également de meilleurs outils pour appréhender le renouvellement urbain. Enfin, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II » engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme. Cela se traduit par de nouvelles exigences en ce qui concerne la protection de l'environnement mais aussi par de nouveaux mécanismes qui orientent « la croissance dans des directions plus respectueuses de l'environnement ».

Les nouvelles ambitions, l'évolution du cadre législatif et le bilan des dispositions du POS amènent à concevoir un document dont la traduction réglementaire apporte un certain nombre de modification par rapport à l'ancien document de planification.

Le zonage a connu un certain nombre d'évolutions pour tenir compte de la nouvelle nomenclature mais aussi pour traduire au mieux le projet de développement de la commune et l'évolution du contexte local.

#### ● La nouvelle nomenclature :

- Les zones UD et NB du POS sont devenues zones U
- Les zones 1NA et NA du POS ont été supprimées
- Les zones NC du POS sont devenues zones A
- Les zones ND du POS sont devenues zones N

#### ● L'évolution des limites de zones :

##### Zones urbaines :

Les zones U de PLU se composent par :

- Les deux anciennes zones UD, qui avaient une surface de 18 ha, identifiant le hameau de La Croix et le hameau de Marcel. Concernant le hameau de la Croix, le zonage a été revu en redéfinissant le tracé de la zone au plus près du bâti, en laissant deux parcelles sur le pourtour de la zone potentiellement

## 6. Les choix d'aménagement

constructibles. La zone U identifie par ailleurs l'emprise foncière de l'ancienne maison de retraite, le jardin et le projet de stationnements, anciennement classés en zone agricole, ont été classés en secteur Ua. Enfin, le terrain de sport fait désormais l'objet d'un classement spécifique Ue afin de permettre uniquement les équipements nécessaires à l'activité en place. La zone U du hameau Marcel a connu peu de modification, si ce n'est un tracé de la zone ajusté au plus près du bâti afin de favoriser uniquement sa densification.

- La zone NB, constructible, qui avait une surface de 5 ha, identifiant le troisième hameau important de la commune, à proximité de la mairie. La zone a été presque divisée par deux, délaissant les parcelles les plus proches du cours d'eau.
- La zone 1NA, qui avait une surface de 2 ha, vouée à accueillir une urbanisation future. Le secteur fait l'objet désormais d'une urbanisation en cours en prolongement du bourg de Tilly-sur-Seulles, ce qui justifie son classement en zone U.

### Zones à urbaniser:

Le POS identifiait deux types de zone à urbaniser : NA (à urbaniser suite à une modification du POS) au hameau Marcel et 1NA (à urbaniser immédiatement). Ces zones couvraient une surface de 4 ha.

Toutefois, l'évolution du contexte législatif et local a amené la commune à revoir ce potentiel à la baisse. Les lois SRU, HU, Grenelle et ALUR imposent aux communes une gestion économe de l'espace naturel et agricole et le document d'urbanisme supra communal, le SCoT du Bessin, impose également ces principes.

Compte tenu de l'ensemble des contraintes, et des besoins identifiés :

- La zone NA du hameau Marcel, qui n'a fait l'objet d'aucun projet depuis 2000, a été reclassée en zone agricole A.
- La zone 1NA, au Sud de la commune, en prolongement du bourg de Tilly-sur-Seulles et en cours d'urbanisation, a été classée en zone U.
- La zone 1NAe, de l'autre côté de la route, réservée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif, n'ayant pas non plus fait l'objet du projet d'implanter le siège de la CDC prévue par la révision simplifiée de 2009, a été reclassée en zone agricole A.

L'urbanisation prévue sur la commune de Bucéels s'organise donc par une densification des trois principaux hameaux de la commune, classés en zones U.

### Zones agricoles – A :

Les zones agricoles du PLU, d'une surface d'environ 363 ha, contre 354 ha pour les anciennes zones NC du POS, ont été redéfinies en fonction de l'occupation des sols et des contraintes naturelles de la commune.

Quelques secteurs, notamment ceux concernés par la protection des zones humides ou le risque d'inondation, ont été reclassés en zones naturelles, ce qui n'empêche pas l'exploitation des terres.



## 6. Les choix d'aménagement

### Zones naturelles – N :

Les zones N du PLU ont elles aussi été redéfinies en fonction des zones humides, des risques naturelles et des corridors écologiques. Elles représentent dans le PLU une surface de 100 ha, contre 103 ha dans le POS. L'ancienne zone NDi, correspondant aux terrains soumis aux débordements de la Seulles, a été intégrée en zone N, avec un tramage spécifique retranscrit dans le règlement écrit.

### ● Comparatif du zonage du POS et du PLU

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, la commune de Bucéels a retenu une hypothèse de développement de dix nouveaux logements pour les 15 années à venir. Sur la base d'une moyenne de 2,6 personnes par ménages, la population supplémentaire à l'horizon 2025 serait d'une trentaine d'habitants.

Pour accueillir ces nouveaux habitants, le zonage du PLU dégage une surface brute de parcelles vierges permettant de densifier les zones U d'environ 1,3 hectares (contre 13 ha dans le POS : 9 ha en zones UD et NB, et 4 ha en zones NA, 1NA et 1NAe). Cette surface est impactée par la configuration des parcelles et les divers aménagements nécessaires pour les futures constructions (accès).

## 4. Définition du zonage et du règlement

Le zonage et le règlement constituent la traduction du projet urbain de la commune, défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La définition du zonage répond aux objectifs de la commune de concentrer principalement l'urbanisation dans les principaux espaces urbanisés. Le choix et la destination des zones ont été déterminés de façon à assurer une densification de ces secteurs afin de préserver un cadre de vie agréable. Dans cette logique, le reste du territoire communal, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, est soumis à une urbanisation limitée.

Le territoire de la commune est ainsi divisé :

- en zones urbaines - U
- en zones agricoles - A
- en zones naturelles et forestières - N

### ● Les zones urbaines sont dites "zone U".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Etant donné la configuration de la commune, et dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels, quatre zones urbaines ont été définies sur le territoire : Le hameau La Croix, le hameau Marcel, le hameau du Pont de la Guillette et l'extension du bourg de Tilly-sur-Seulles au Sud de la commune de Bucéels en **zones U**.

Le hameau La Croix est localisé au Nord de la commune, le long de la RD6, et s'est principalement développé au cours de ces dernières années. Il s'agit désormais de la plus forte concentration d'habitations de la commune. Ce secteur présente la particularité de ne pas concentrer les principaux services (Mairie) et édifices (Eglise) que l'on retrouve

## 6. Les choix d'aménagement

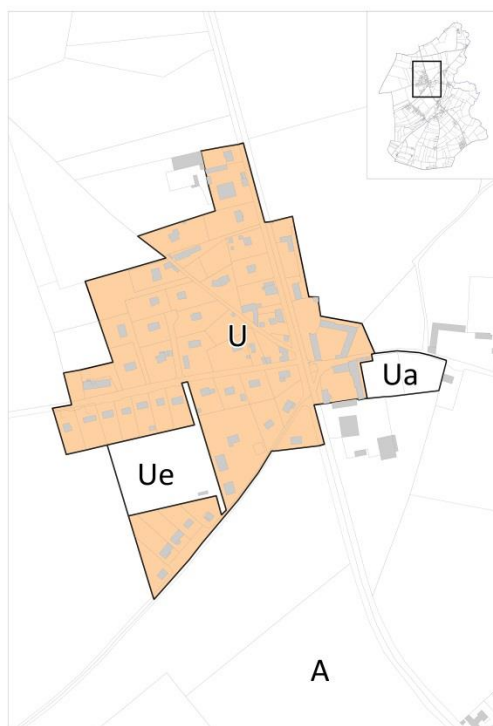
traditionnellement dans les bourgs ruraux, à l'exception de la maison de retraite (dorénavant fermée), et d'un terrain utilisé pour activités sportives.

Le hameau Marcel, desservi par la voie communale n°4, s'est considérablement développé ces dernières années, principalement dans sa partie Nord.

Le hameau du Pont de la Guillette est plus diffus que les précédents hameaux, mais se situe à proximité de la Mairie.

Le Sud de la commune fait l'objet d'une urbanisation de type mixte (logements pour les personnes âgées et habitations destinées à l'accession) en prolongement du bourg de Tilly-sur-Seulles. Ce dernier secteur se caractérise plus par l'extension de la commune de Tilly-sur-Seulles que par un développement de l'urbanisation de la commune de Bucéels.

L'objectif pour la zone U est d'assurer un développement harmonieux du territoire communal en préservant sa morphologie générale. La zone U définit donc les principaux espaces urbanisés de la commune de densité moyenne dans lequel habitat et services de proximité doivent pouvoir s'implanter.



Zone U– Le hameau la Croix



Le hameau la Croix

## 6. Les choix d'aménagement

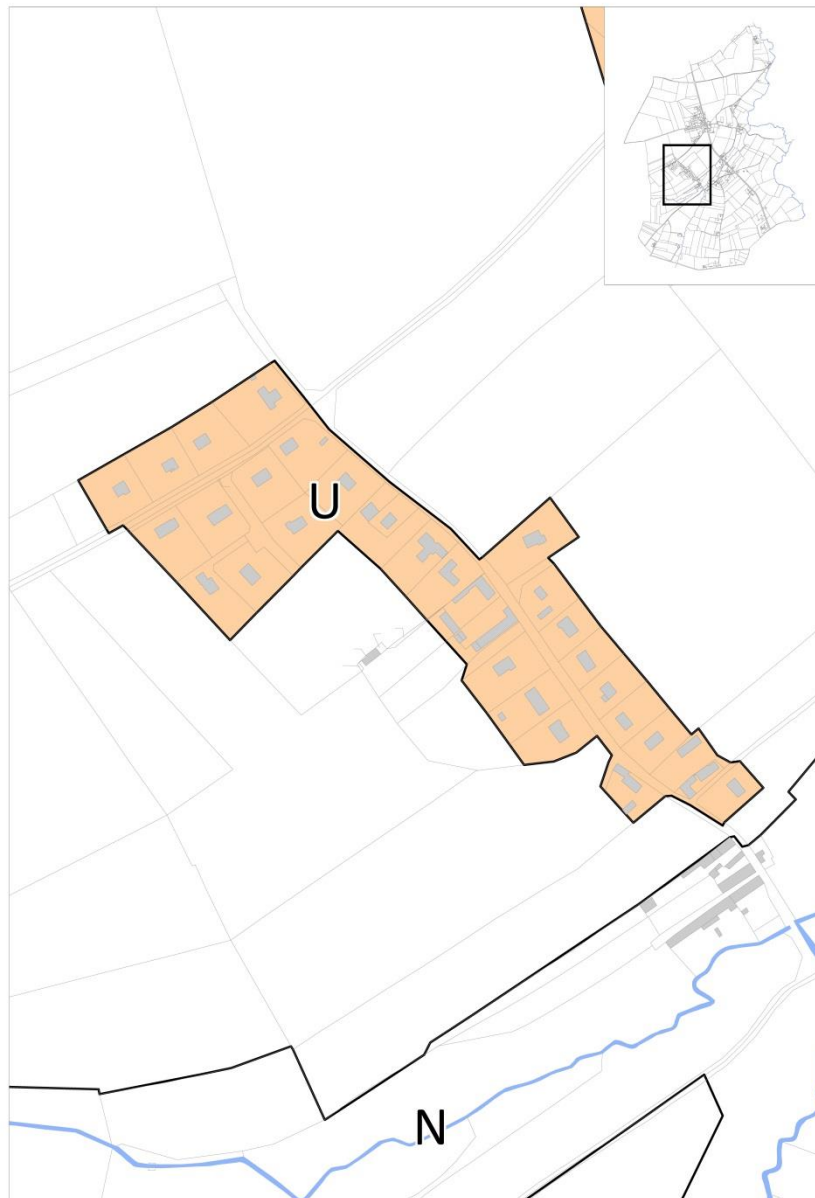
---



*Zone U – Le hameau La Croix – Vue aérienne*



## 6. Les choix d'aménagement



*Zone U- Le hameau Marcel*



*Le hameau Marcel*

## 6. Les choix d'aménagement

---

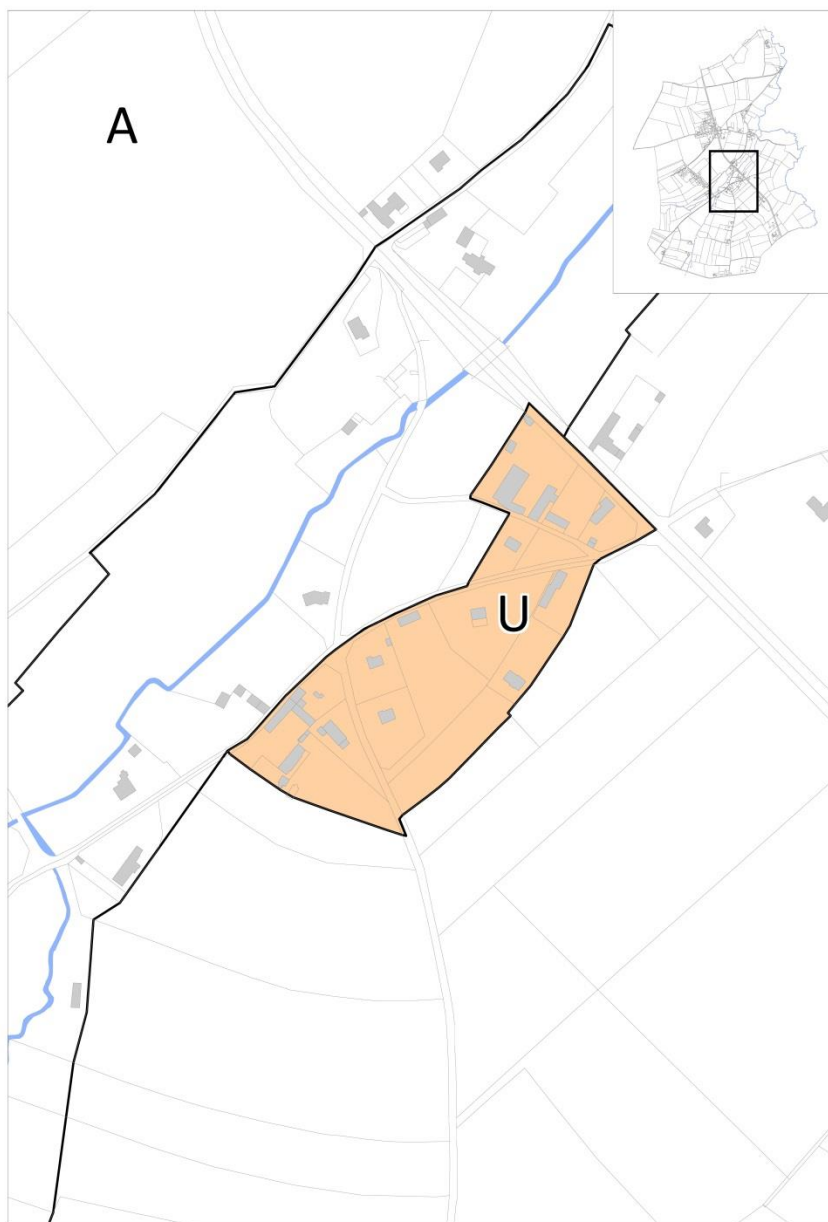


*Zone U – Le hameau Marcel – Vue aérienne*

*Deux constructions récentes au centre du hameau ne figurent pas encore sur la vue aérienne*



## 6. Les choix d'aménagement



*Zone U– Le hameau du Pont de la Guillette*



*Le hameau du Pont de la Guillette*

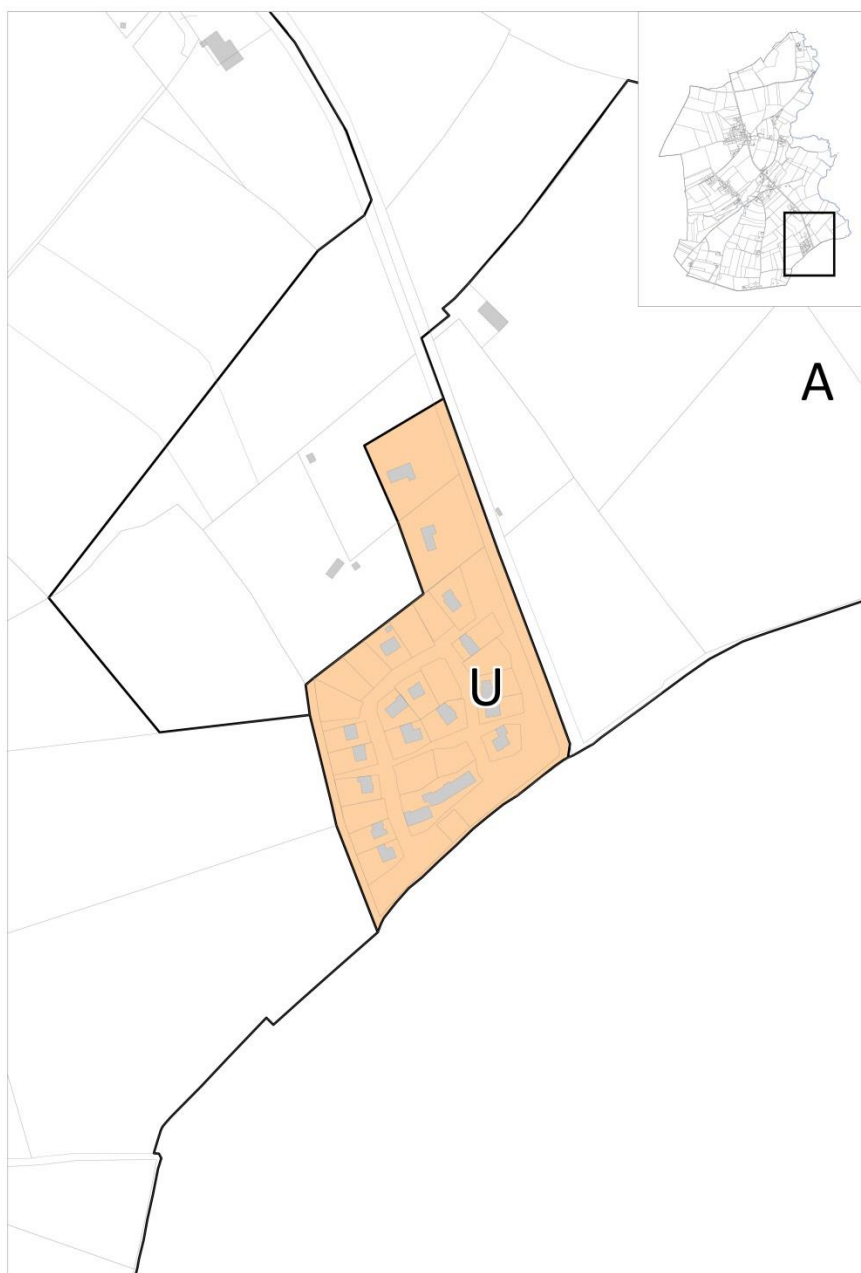
## 6. Les choix d'aménagement



*Zone U – Le hameau du Pont de la Guillette – Vue aérienne*

*Une construction récente au centre du hameau ne figure pas encore sur la vue aérienne*

## 6. Les choix d'aménagement



*Zone U– La Fontaine, développement de Tilly-sur-Seulles*



*Zone U en prolongement du bourg de Tilly-sur-Seulles*



## 6. Les choix d'aménagement



*Zone U – Au Sud de la commune de Bucéels – Vue aérienne  
L'aménagement de la zone ne figure pas encore sur la vue aérienne*

## 6. Les choix d'aménagement

Les zones U offrent des possibilités de constructions permettant en priorité de densifier le tissu bâti existant. Le potentiel de densification pour les 4 zones s'élève à environ 1,3 ha de « dents creuses », soit la possibilité de réaliser une dizaine de logements.

Le hameau La Croix offre un potentiel de densification d'environ 0,5 ha, soit la possibilité de réaliser environ 4 logements en dents creuses (contre 4 ha dans le POS).





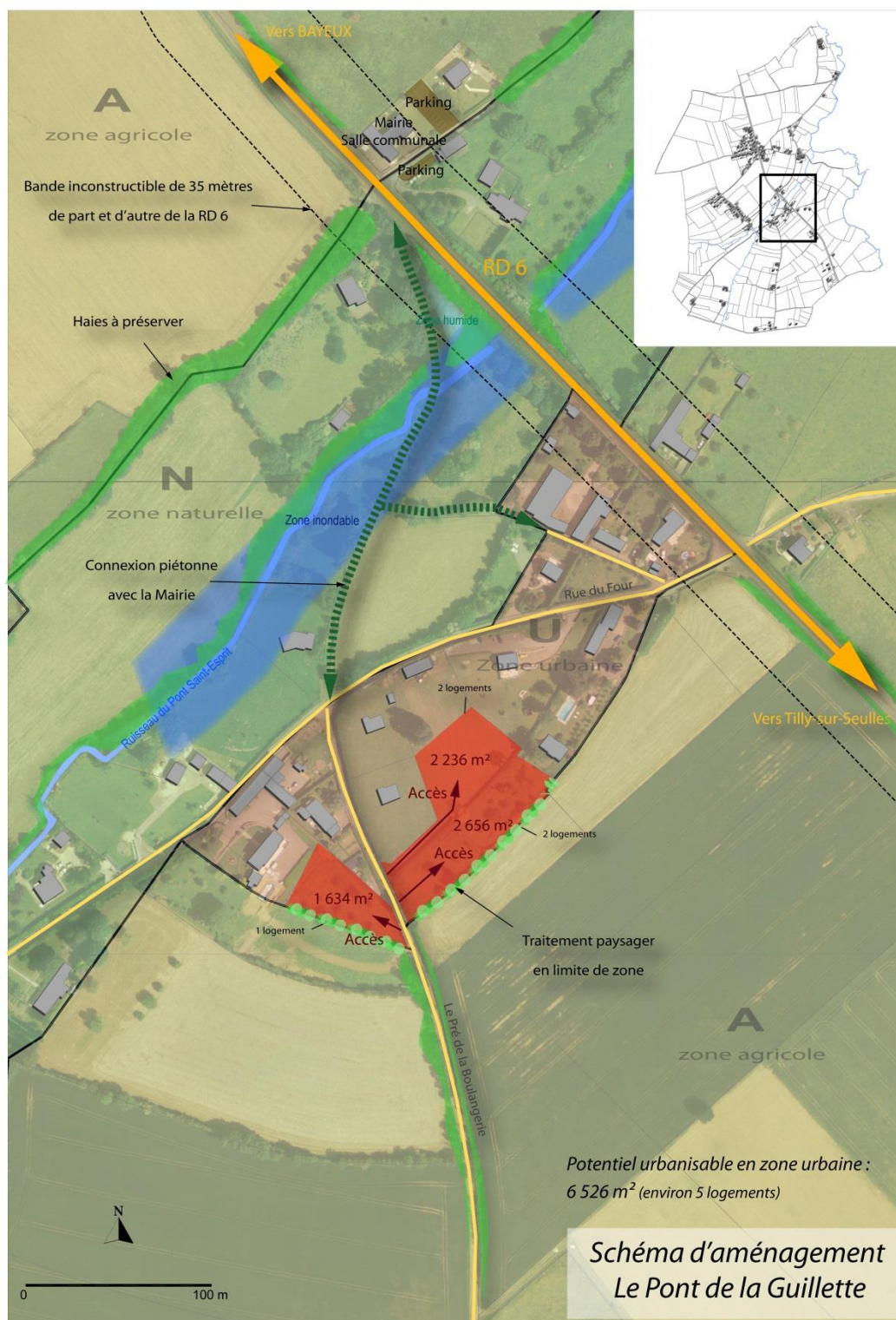
## 6. Les choix d'aménagement

Le hameau Marcel offre un potentiel de densification d'environ 0,1 ha, soit la possibilité de réaliser 1 logement en dent creuse (contre 3,5 ha dans le POS (dont 1 ha en zone NA)).



## 6. Les choix d'aménagement

Le hameau du Pont de la Guillette offre un potentiel de densification d'environ 0,6 ha, soit la possibilité de réaliser environ 5 logements en dents creuses (contre 2,8 ha dans le POS).



## 6. Les choix d'aménagement

---

Dans une recherche de dynamique et d'attractivité des principaux espaces urbanisés, les articles 1 et 2 du règlement autorisent toutes les destinations de constructions, à l'exception des activités et occupations du sol pouvant générer des nuisances pour l'habitat.

L'article 6, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, reprend les caractéristiques de l'organisation du bâti traditionnel. La construction doit être à l'alignement des constructions existantes, de la voie, ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

Afin de favoriser la densification, l'article 7 impose que les constructions soient implantées en limites séparatives, ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

L'article 9 indique que l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle. En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.

L'article 10 constitue un outil indispensable pour modeler le paysage de la commune. Ses dispositions sont rédigées, dans la zone U, de façon à conserver les hauteurs constatées afin d'assurer une cohérence et une harmonie des hauteurs sur le long terme. Elles répondent ainsi à la volonté de composer une ligne de faîtage harmonieuse et de respecter la silhouette existante.

Ainsi, en zone U, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, une attention particulière est portée au respect du bâti ancien et à l'intégration de la nouvelle construction dans son environnement.

Si le règlement ne se veut pas trop restrictif, l'instructeur devra s'assurer notamment de la compatibilité du choix des teintes avec le site environnant.

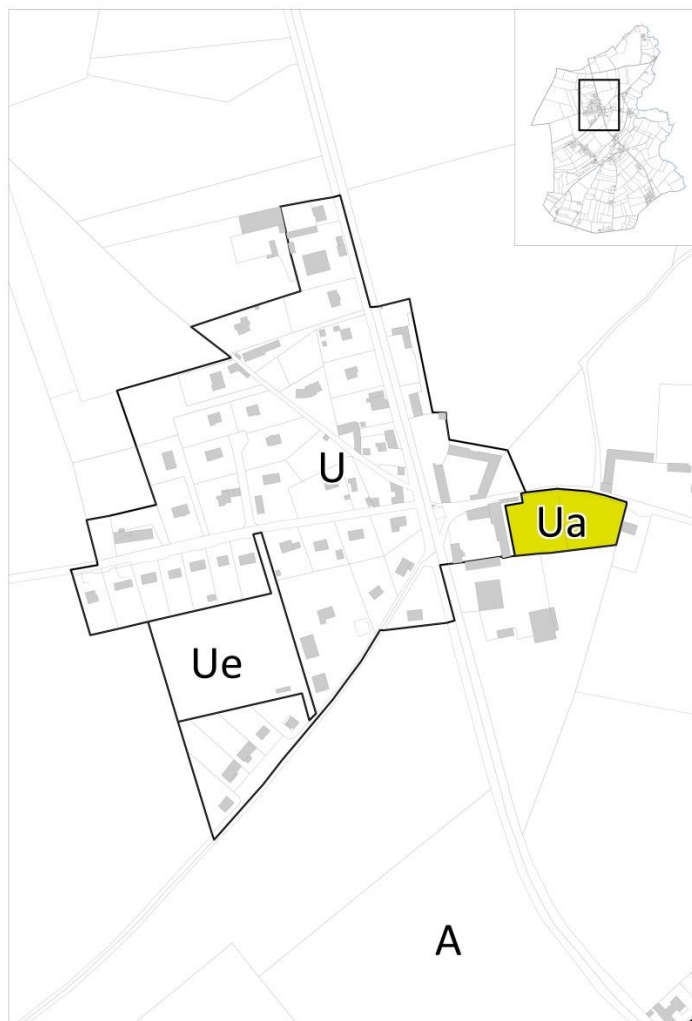
Par ailleurs, une souplesse réglementaire sera appréciée en fonction du projet notamment dans le cadre d'une démarche architecturale et surtout dans la perspective de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluies...).



## 6. Les choix d'aménagement

**Le secteur Ua** identifie les parcelles appartenant à l'ancienne maison de retraite où seul est autorisé l'aménagement de stationnements et les espaces verts.

En effet, l'ancienne maison de retraite doit être requalifiée pour créer environ 9 logements.



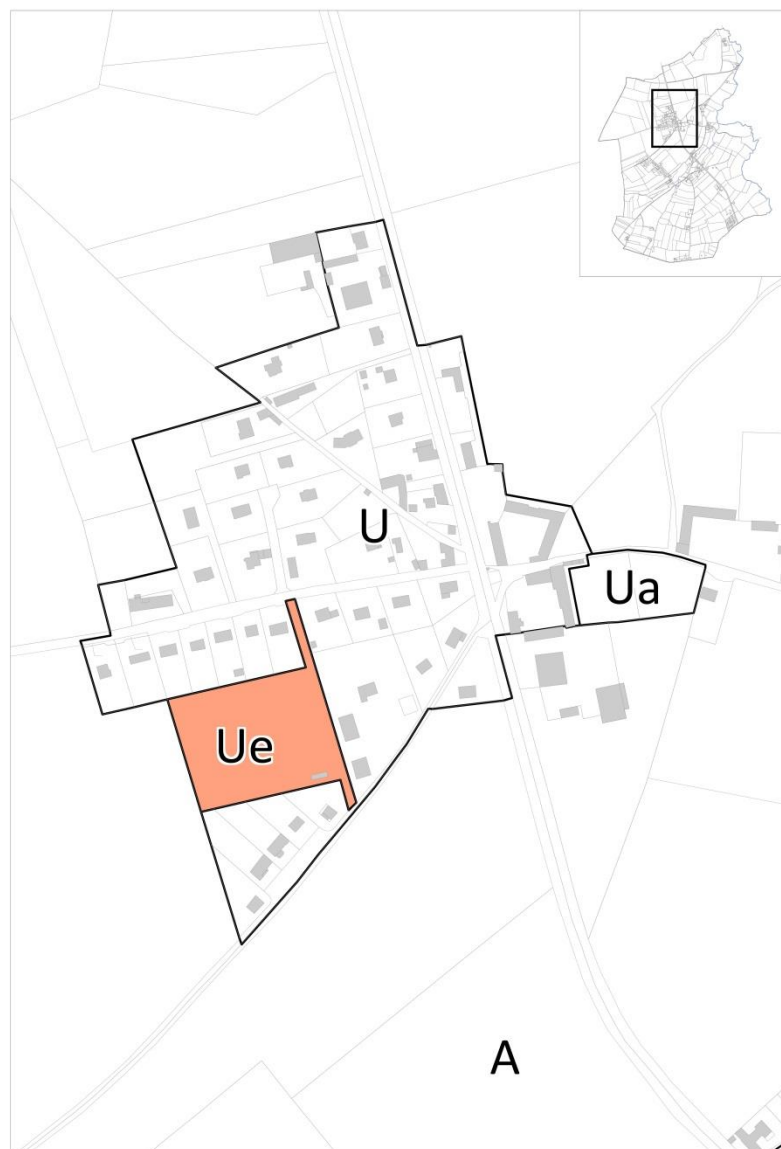
*Zone Ua – Hameau la Croix*



*Zone Ua – Parcelle ZB 7 devant être aménagée en parking*

## 6. Les choix d'aménagement

**Le secteur Ue** identifie le terrain de sport localisé au hameau La Croix. Le choix de ne pas l'intégrer dans la zone U, comme c'était le cas dans le POS, repose sur la volonté de ne pas le rendre constructible. En effet, en secteur Ue, seuls sont autorisés les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, et les extensions des bâtiments existants.



*Zone Ue – Hameau la Croix*



*Zone Ue - Terrain de sports*



## 6. Les choix d'aménagement

### ● Les zones agricoles sont dites "zones A".

La **zone A** est l'expression de la prise en compte de l'activité agricole qui joue un rôle majeur dans l'identité de la commune de Bucéels.

Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.

Elle représente 75% du territoire communal.

Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme, « peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime, et les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».

De nouvelles dispositions ont été introduites au Code de l'Urbanisme par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR du 24 mars 2014), la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (loi LAAAF du 13 octobre 2014) et la loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron du 6 août 2015)

La loi ALUR avait rendu impossible l'évolution du bâti existant en zone agricole et naturelle en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).

La Loi d'avenir pour l'agriculture a réintroduit la possibilité de réaliser des extensions pour les habitations existantes, dès lors que le règlement du PLU en prévoit les conditions.

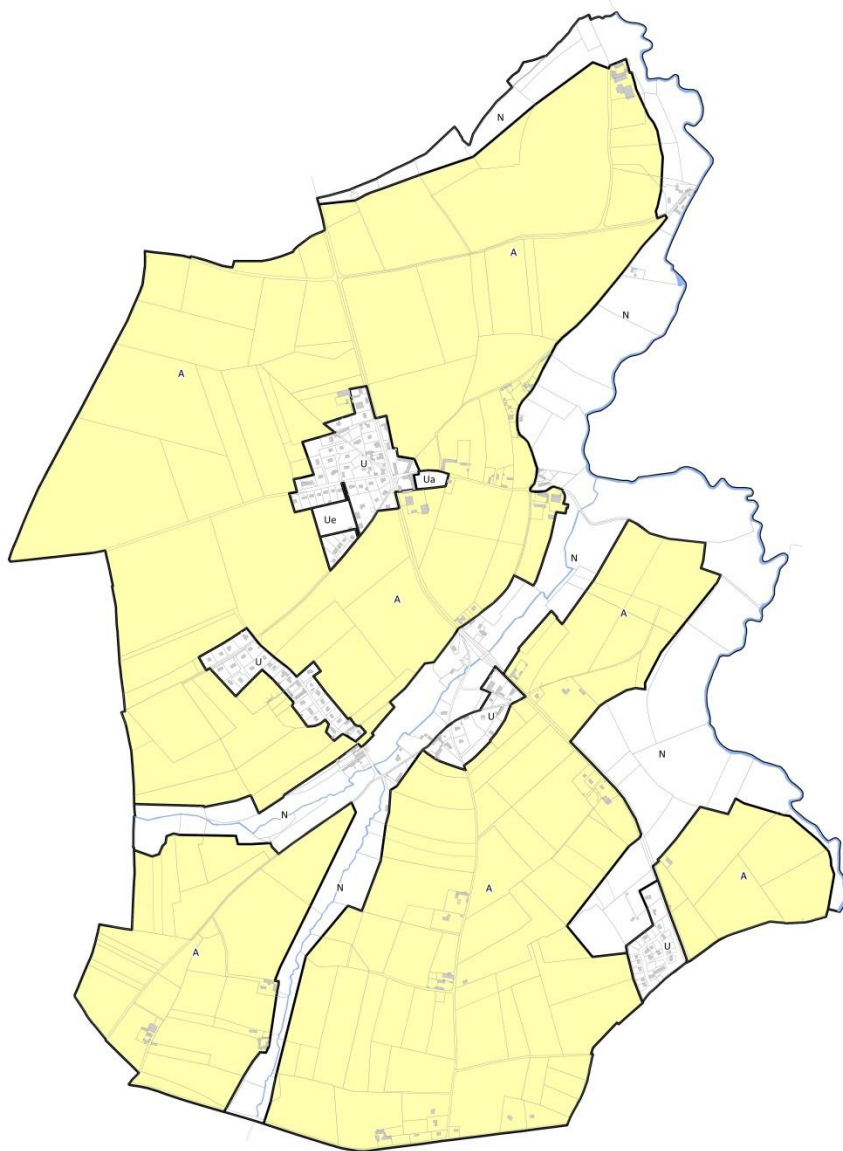
Puis, la loi pour la croissance et l'emploi a réintroduit la possibilité de réaliser des annexes aux constructions existantes dès lors que le règlement du PLU en prévoit les conditions.

Ainsi, selon l'article L151-12 du code de l'urbanisme, « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments d'habitations existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Il s'agit, comme l'indiquent les orientations du P.A.D.D., de pérenniser et de préserver l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces ne sont admises sur la zone que si elles sont directement liées à l'activité agricole et ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux.

## 6. Les choix d'aménagement



*Zones A*



*Espaces ouverts en zone A*

## 6. Les choix d'aménagement

L'article A2, Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières cadre les règles de constructibilité autorisée dans la zone, et particulièrement les extensions et les annexes sous certaines conditions. Cette rédaction permet ainsi de règlementer la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces conditions sont par ailleurs rappelées aux articles 7, 8, 9 et 10.

Le règlement indique, afin de réduire les nuisances, que les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies et 35 mètres par rapport à l'axe de la RD6 et 75 mètres par rapport à l'axe de la RD13. Les autres constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques, à 35 mètres par rapport à la RD6 et à 75 mètres par rapport à la RD13 (article A6).

Par ailleurs, les constructions agricoles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres, cette disposition ne s'appliquant pas au sein des parcelles agricoles afin de ne pas bloquer les projets sur du parcellaire étroit. Les autres constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives (article A7).

Le règlement ne fixe pas de hauteur pour les constructions à usage agricole, afin notamment de ne pas compromettre les exploitations.

Une attention particulière a été apportée à l'insertion dans le paysage agricole des bâtiments autorisés. Il convient en effet de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et notamment les constructions de hangars. Pour remédier à cette problématique, le règlement du Plan Local d'Urbanisme édicte les règles suivantes :

- Les constructions à usage d'activité doivent présenter une simplicité de volume et une unité de matériau et de teinte
- Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que la brique creuse ou aggloméré de ciment est interdit pour les bâtiments visibles des voies publiques.
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

### ● Les zones naturelles sont dites "zones N".

**Les zones N** caractérisent les espaces naturels de la commune et/ou zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages ou de leur sensibilité.

Sur le territoire communal, les vallons, les zones humides, les abords de cours d'eau et le repérage des trames verte et bleue sont ainsi classés en zones naturelles.

La zone N couvre 21% du territoire communal.

Le règlement de la zone N a pour objectif de limiter fortement la constructibilité afin de préserver et de sauvegarder le caractère naturel de ces zones.

## 6. Les choix d'aménagement

Dans cette zone, sont uniquement autorisées

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Suite à la loi LAAAF et la loi Macron, au même titre que les zones A, les extensions et les annexes sous certaines conditions,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre dès lors que ceux-ci ont été légalement autorisés.



Zones N



La Vallée de la Seulles, classée en zone N

## 6. Les choix d'aménagement

Le règlement graphique indique par ailleurs :

### ● Les emplacements réservés

En vertu de l'article L.151-41° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Les emplacements réservés permettent de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Ils sont liés à l'évolution de la commune.

Le zonage fait apparaître un emplacement réservé pour :

- La création de stationnements en face de l'église (environ 20 places), pour une surface de 250 m<sup>2</sup> (ER n°1). Il est d'usage de compter 25 m<sup>2</sup> par véhicule pour le calcul d'une aire de stationnement en prenant en compte la manœuvre du véhicule, mais le stationnement se fera ici en « bataille » ou en « épi ». La surface de l'emplacement réservé repose donc sur la surface d'une place de stationnement, soit 2,5 m de large sur 5 m de long, soit une surface de 12,5 m<sup>2</sup>.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement.

### ● Les protections

Le plan de zonage illustre également des mesures de protection visant à protéger et valoriser le paysage : c'est le cas des haies et du petit patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et des espaces boisés protégés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.



#### Les EBC :

Les articles L113-1 et L113-2 indiquent que « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ».

Les Espaces Boisés Classés du POS ont été reconduits dans le PLU. Leur rôle écologique et l'intérêt paysager de ces ensembles



## 6. Les choix d'aménagement

boisés imposent leur protection.

Ainsi, en zones N et A, les espaces boisés classés sur le document graphique devront être préservés (article 13).

L'article L151-19 indique que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »



**Les haies :** Les haies bocagères sur le territoire communal constituent un élément structurant qui dessine le paysage et possède un rôle hydraulique, paysager, de brise-vent et de lutte contre l'érosion.

Ainsi, dans toutes les zones, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993). Une commission spécifique composée d'élus instruira les demandes.

La suppression d'une haie identifiée sur le règlement graphique ne peut être envisagée que pour la réalisation d'un accès à la parcelle et soumise à déclaration préalable avec l'obligation de replanter un linéaire de haies équivalent à celui supprimé. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc) n'est pas soumis à déclaration préalable. Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée (article 13).

## 6. Les choix d'aménagement



**Les éléments architecturaux :** Certains éléments du territoire communal ont été préservés au titre de la Loi Paysage (art L 151-19 du CU) en raison de leur valeur patrimoniale. C'est le cas notamment de l'église, de la chapelle et d'un lavoir.

### ● Les bâtiments agricoles



La commune compte trois exploitations agricoles dont l'activité semble assurée. A cet effet, leur localisation est précisée sur le plan de zonage et un cône de développement est respecté afin de ne pas bloquer tout projet de développement.

### ● Les bâtiments agricoles admettant un changement de destination



L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme indique que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (...) désigner, en dehors des secteurs mentionnées à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L 112-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Cela permet la préservation, dans les zones A ou N, des bâtiments ayant un intérêt architectural qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture mais qu'il convient de conserver en autorisant leur réutilisation dans un cadre non agricole. Ainsi, quatre bâtiments sont identifiés sur le plan de zonage en zone A.

## 6. Les choix d'aménagement

### ● Les zones inondables



Le risque inondable concerne essentiellement la limite Est du territoire communal, classée en zone N.

Ainsi, dans le règlement, en secteur inondable identifié sur le plan, sont uniquement autorisés les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation, et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux (article 2). De plus, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des crues (article 11).

### ● Les zones humides



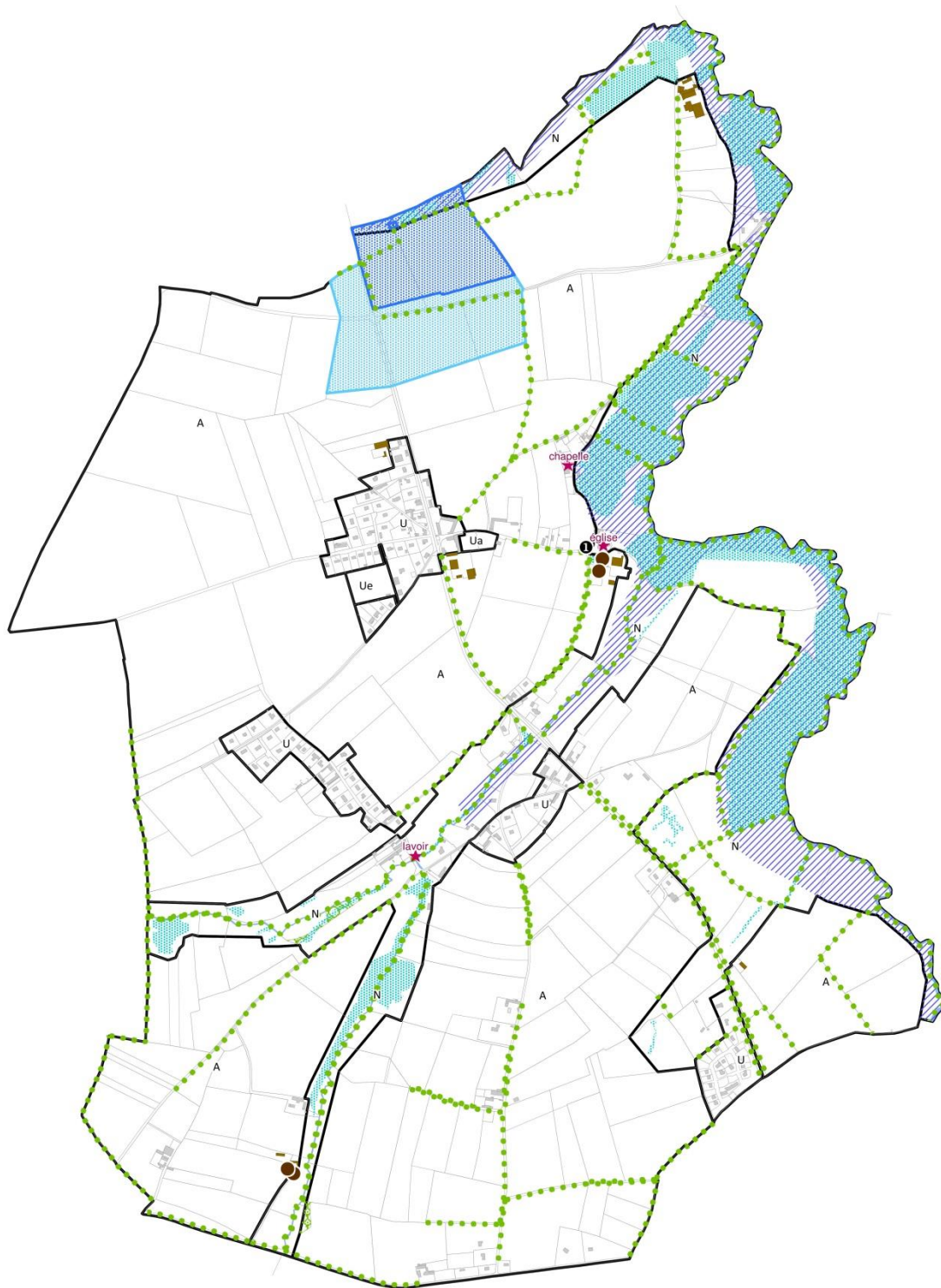
La commune compte de nombreuses zones humides, que l'on trouve la plupart du temps dans les vallons creusés par les cours d'eau. Ces espaces doivent être protégés de par leur grand intérêt écologique et hydraulique. La plupart des zones humides ont été classées en zones N. Ainsi, le règlement écrit interdit tous les affouillements et exhaussement de sol en zones humides (article 1).

### ● Les périmètres de protection pour les captages

Une grande partie de la commune est impacté par les périmètres de protection rapproché et éloigné autour de la source de Sainte Basile, plus utilisée depuis 1979. Ces périmètres sont identifiés sur la plan de zonage, et le règlement écrit des zones concernées indique que dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, les dispositions de la DUP doivent s'appliquer (DUP annexée au dossier du PLU) (article 1).



## 6. Les choix d'aménagement



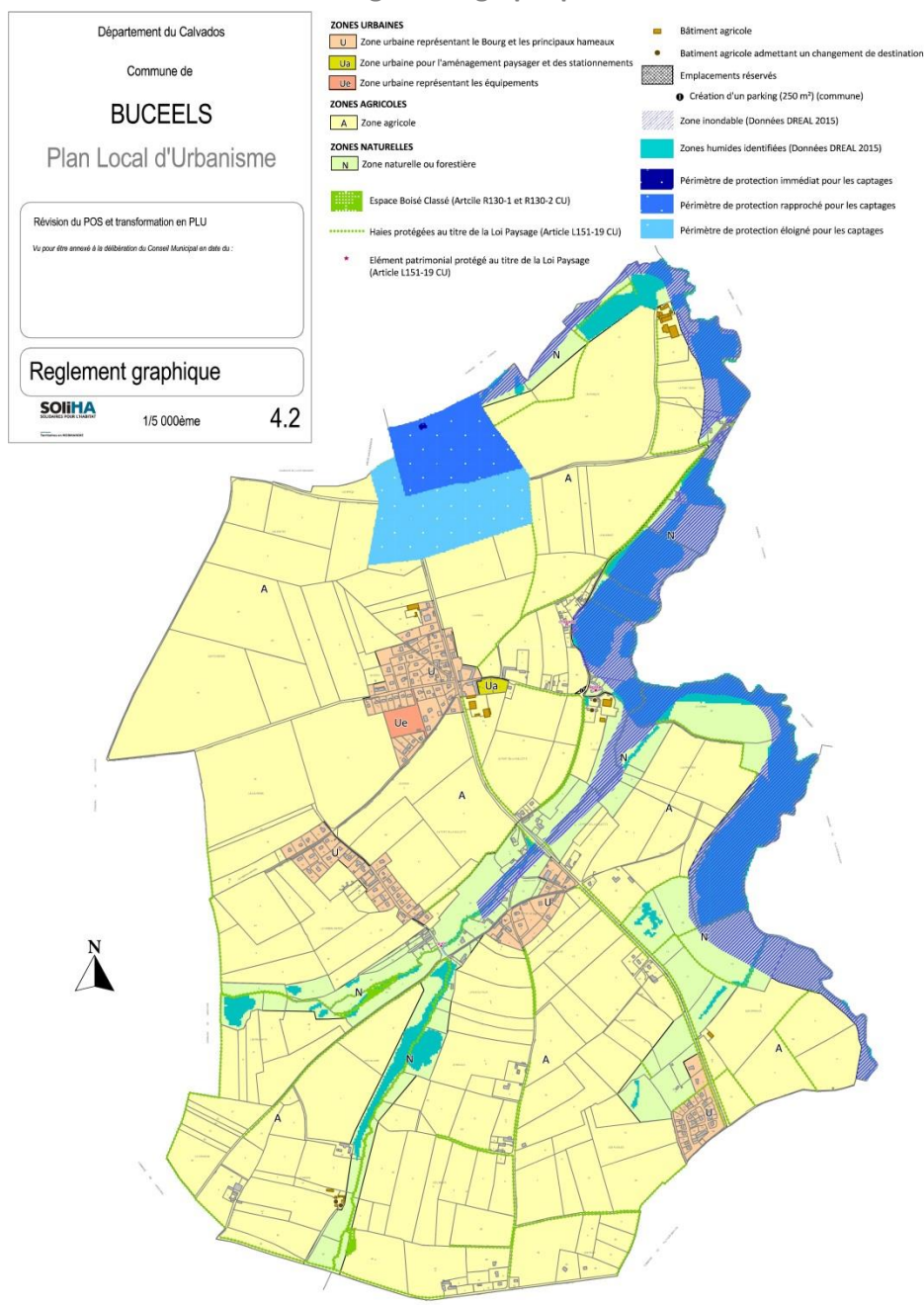
*Les éléments à protéger*

## 6. Les choix d'aménagement

### Bilan des surfaces

Zones	Surface	Total	Part du territoire	Potentiel urbanisable habitat	Nombre de logements possible
Zone U	U	19,6 ha	4 %	1,3 ha	10 logements
	Ua	0,4 ha			
	Ue	1 ha	0 %		
Zone A	A	362,8 ha	75 %		
Zone N	N	100,2 ha	21 %		
TOTAL		484 ha	100 %	1,3 ha	10 logements

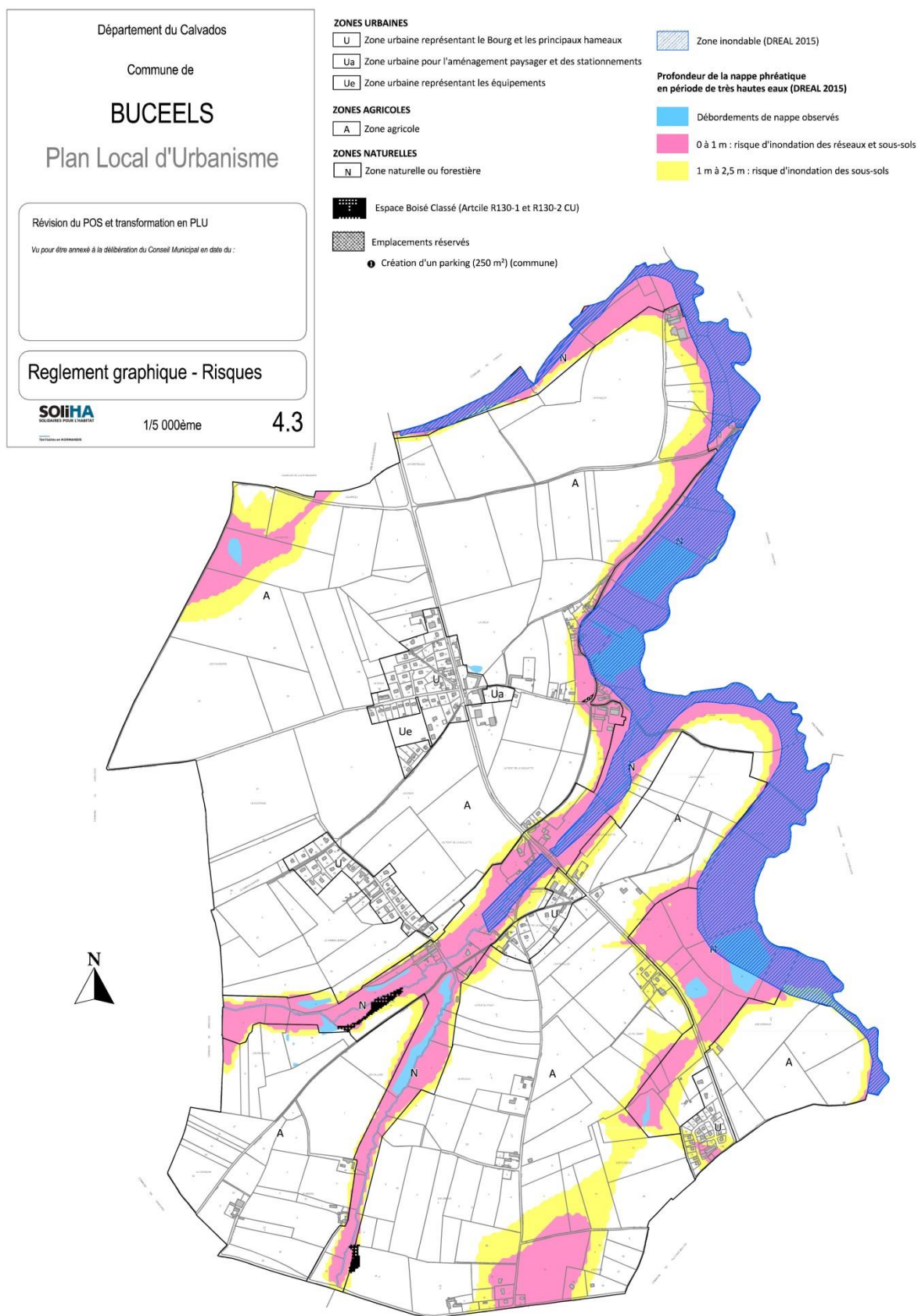
### Règlement graphique





## 6. Les choix d'aménagement

### Règlement graphique et risques naturels



## 6. Les choix d'aménagement

### 5. Analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels et des potentialités de densification des espaces urbanisés et extensions urbaines

A Bucéels, l'analyse de la consommation d'espace a consisté en un décompte des différents projets de constructions et d'aménagements réalisés depuis l'approbation du POS, basé sur les fonds cadastraux de l'époque ainsi que sur les registres des autorisations d'urbanisme de la commune.

Afin d'affiner ces données, de confirmer la réalisation de certains projets, et finalement de prendre en compte au mieux la réalité des surfaces consommées, les données de la mairie ont été vérifiées par l'analyse des orthophotoplans (photographies aériennes) et des dernières informations cadastrales de la commune.

Zones	POS approuvé		PLU en cours		Différence (ha)
	dénomination	surface (ha)	dénomination	Surface (ha)	
Zones urbaines	UD	18	U	19,6	+3
			Ua	0,4	
			Ue	1	
Zones à urbaniser	NA	1			-1
	1NA	2			-2
	1NAe	1			-1
Zones de hameaux	NB	5			-5
Zones agricoles	NC	354	A	362,8	+8,8
Zones naturelles	ND	103	N	100,2	-2,8

L'analyse du POS donne quelques éléments de repère en termes de consommation des espaces.

Le POS de la commune, approuvé le 20 mai 2000, prévoyait un total d'environ 12,3 hectares urbanisables pour l'habitat dont :

- 6,5 ha en zone urbaine (UD)
- 2,8 ha dans les hameaux (NB)
- 3 ha dans les zones à urbaniser (NA et 1NA)

Depuis 2000, environ 33 nouvelles constructions à usage d'habitation ont vu le jour, pour une consommation foncière d'environ 5,2 ha au total, soit une surface moyenne de parcelle de 1 580 m<sup>2</sup> :

- 4,2 ha en zone urbaine (UD), soit 27 nouvelles constructions
- 1 ha dans les hameaux (NB), soit 6 nouvelles constructions

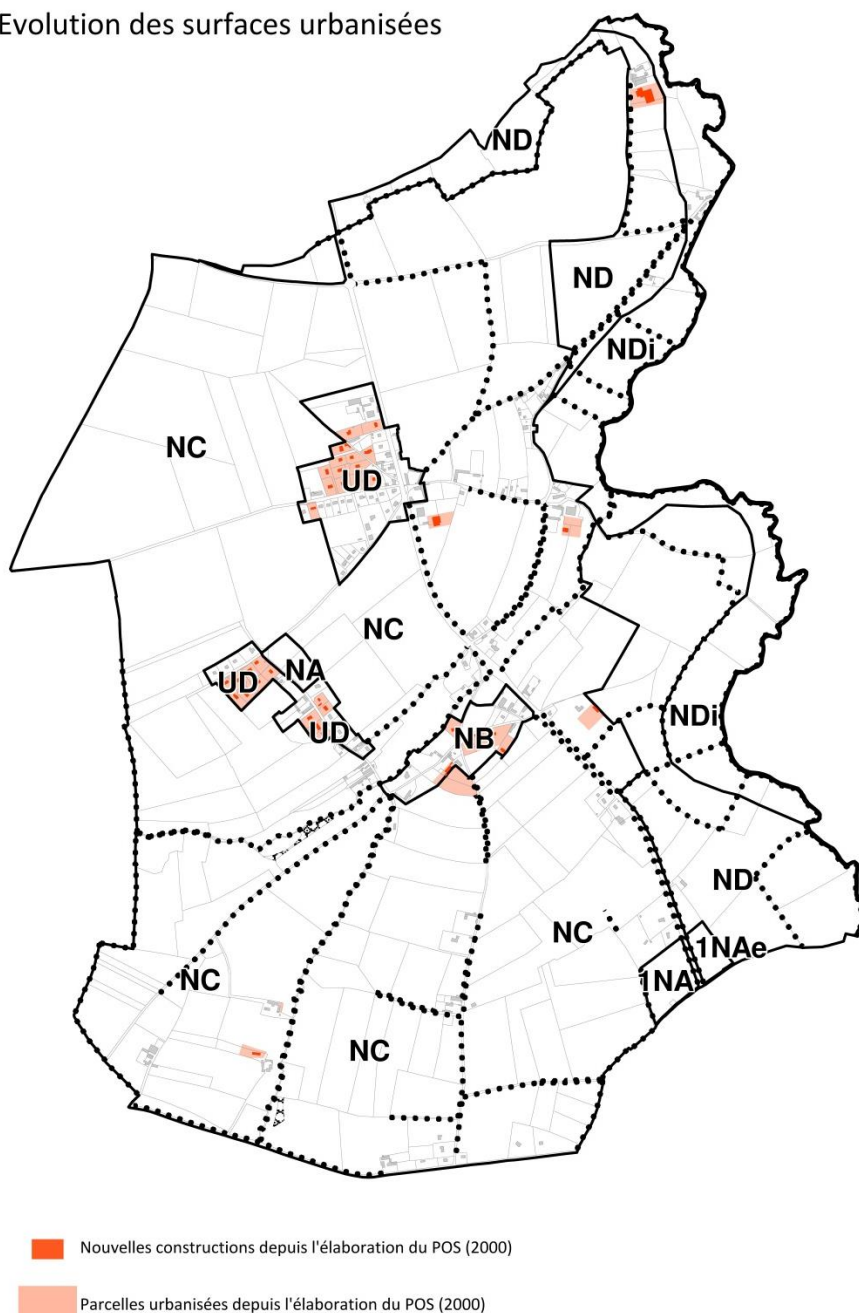
Le projet de PLU prévoit une surface à urbaniser d'environ 1,3 hectares en dents creuses au sein des zones urbaines, c'est-à-dire une diminution de près de 89% par rapport aux surfaces prévues dans le POS (UD, NB, NA, 1NA et 1NAe).

## 6. Les choix d'aménagement

La prise en compte de la gestion économe de l'espace est un des axes du projet de PLU, puisque les surfaces agricoles et naturelles sont dans l'ensemble préservées avec notamment la densification des zones urbaines contribuant au maintien des équilibres naturels du territoire.

Un développement spatial mesuré permettra ainsi de la même façon de poursuivre la politique d'accueil de nouvelles familles tout en préservant ses espaces agricoles et naturels.

## Evolution des surfaces urbanisées



## *7. Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection*

### **1. Incidences du PLU sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection et sa mise en valeur**

En vertu de l'article R.161-2° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du P.L.U. évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il s'agit par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution, ...
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

La prise en compte de l'environnement a été un objectif majeur tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et comme en atteste l'ensemble du rapport de présentation.

La considération de la richesse des éléments bâtis, des paysages et des milieux naturels dans la définition des prescriptions réglementaires assure une volonté de protection du patrimoine présent sur la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme conduit à une politique de préservation et de protection du patrimoine dans une logique de pérennité et de développement durable afin de maintenir les composantes patrimoniales, paysagères et environnementales.

La commune s'insère dans un paysage rural, ponctué par quelques massifs boisés.

La préoccupation de la commune, au travers son P.A.D.D., est de protéger et de conforter son cadre naturel et paysager et en premier lieu ses paysages agricoles. Les principes pris dans le P.L.U. visent à protéger ces espaces du mitage urbain, concourant ainsi à leur protection.

#### **1.1 Sur les sites naturels**

La localisation de l'urbanisation a été réalisée en recherchant une densification des zones urbaines et se situent au sein de l'urbanisation existante, en tenant compte des contraintes qui s'imposent au territoire communal.

La commune n'est pas concernée par des protections particulières type ZNIEFF, site NATURA 2000 ou site classé. Toutefois, la préservation des espaces naturels et agricoles constitue un des axes du projet de la municipalité. En veillant à une gestion économe des sols par une concentration de l'urbanisation dans les pôles principaux, le milieu naturel reste préservé d'une urbanisation éparse.

De façon générale, la mise en valeur et la protection de l'environnement sur Bucéels se traduit tant par la veille de l'intégrité des grands espaces naturels et zones sensibles situés sur le territoire communal mais aussi la préservation de ses trames vertes et bleues. Les corridors écologiques terrestres et aquatiques sont maintenus et préservés par le projet communal par un classement en zones naturelles.

## ***7. Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection***

---

La protection de certains éléments naturels au titre de la loi paysage permet de préserver les alignements d'arbres mais également de maintenir leurs valeurs patrimoniales et le marquage visuel qu'ils apportent au paysage de Bucéels. Elle permet, en outre, de maintenir la valeur écologique des sites : les espaces boisés et les alignements d'arbres forment de larges cordons boisés entre les pâturages, les espaces bâtis et les champs cultivés. Ces cordons jouent un rôle essentiel de corridor écologique qu'il est nécessaire de maintenir. La commune a toujours eu comme objectif à travers son PLU de protéger et mettre en valeur les espaces sensibles du territoire. A noter par ailleurs que la commune travaille actuellement en lien avec le Conseil Départemental sur la restauration de certaines haies et la création de nouvelles haies.

### **1.2 Sur les zones humides**

Le SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, document de portée supra communale préconise de « mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité ».

La disposition n°83 précise que les documents d'urbanisme doivent protéger les zones humides : « afin de conserver l'intérêt des zones humides en termes de biodiversité et de fonctionnalité en tant qu'espaces et sites naturels, il est posé comme objectif la protection des zones humides ».

La DREAL de Basse Normandie a identifié des zones humides sur le territoire communal, notamment dans la vallée de la Seuelles. Ces zones avérées ont été préservées dans leur intégralité par un classement en zones N inconstructibles.

D'autre part, par principe de précaution, les zones à urbaniser se situent également en dehors des zones à présomption forte de territoires humides identifiées par la DREAL, celles-ci ayant été dès que possible classées en zones naturelles lorsqu'elles n'étaient pas encore urbanisées.

### **1.3 Sur les espaces agricoles**

La préservation des espaces naturels et agricoles constitue un des axes du projet de la municipalité. En veillant à une gestion économe des sols par une concentration de l'urbanisation dans les principaux espaces urbanisés, les milieux naturels et agricoles restent préservés d'une urbanisation éparse.

Les espaces agricoles du territoire communal ont été protégés par un classement spécifique représentant 75% de la commune. Les exploitations bénéficient dans la mesure du possible de cônes de développement nécessaires à leur développement éventuel.

Les parcelles pouvant éventuellement être urbanisées demeurent au cœur de l'enveloppe bâtie et ne détériorent pas les unités agricoles en place.

### **1.4 Sur la consommation des espaces**

La commune a porté une attention particulière à limiter sa consommation d'espaces en maîtrisant son potentiel à urbaniser. Elle a ainsi privilégié en priorité la densification des trois pôles principaux (La Croix, hameau Marcel et le Pont de la Guillette).

Par une préservation accrue des paysages agricoles et milieux naturels sur l'ensemble du territoire, le PLU s'engage à empêcher tout habitat éparé. Les écarts et lieux-dits existants sont identifiés en zones N ou A où seules les extensions mesurées et annexes sont autorisées sous certaines conditions.



## ***7. Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection***

Par ailleurs, il est à noter qu'une grande partie des zones constructibles dans le POS ont été supprimées et reclassées en zone agricole ou naturelle, répondant de ce fait aux objectifs de préservation énoncés dans le PADD.

### **1.5 Sur les ressources en eau et la gestion des risques naturels**

La protection des espaces naturels, agricoles et urbanisés, des biens et des personnes face aux risques est un objectif majeur du PLU. La commune est concernée par certains risques que le projet communal doit prendre en compte via une maîtrise du développement urbain sur les secteurs sensibles et une adaptation des règles de constructibilité.

Les risques demeurent limités sur la commune. Le territoire présente un risque inondable notamment (débordement des cours d'eau et débordement de la nappe phréatique). Les zones à risques ont été identifiées par la DREAL. Toutes les zones présentant un risque en secteur non urbanisé demeurent inconstructibles par un classement naturel ou agricole. Dans les zones déjà urbanisées, des dispositions réglementaires sont prises pour assurer la sécurité des biens et des personnes et ne pas augmenter l'aléa.

## **2. Incidences sur les paysages bâtis et leur intégration dans l'environnement**

### **2.1 Incidences sur le patrimoine bâti et culturel**

#### **● La préservation du patrimoine existant**

La commune a toujours souhaité préserver et mettre en valeur son patrimoine tant naturel qu'urbain. Le maintien de la qualité du cadre de vie est une orientation forte du projet municipal et se réfère à la notion d'équilibre et de préservation des espaces.

La commune dispose sur son territoire de la présence d'un bâti ancien de qualité qui participe à son identité. L'identification des caractéristiques morphologiques des différentes entités et leurs traductions réglementaires correspond à cet objectif. Pour cette raison, une réglementation particulière permet d'encadrer l'évolution du bâti.

#### **● Vers une urbanisation plus respectueuse de son environnement**

Même si l'urbanisation se concentre dans les espaces déjà urbanisés, les bâtiments devront par leurs teintes et leurs formes s'intégrer dans le paysage bâti environnant.

La prise en compte de l'environnement se traduit dans ce sens par une recherche systématique d'intégration du bâti dans son environnement qu'il s'agisse d'un traitement paysager avec une attention sur les franges urbaines et l'aspect des constructions mais également en terme de respect et de gestion du site avec le développement de l'utilisation des énergies renouvelables et des urbanisations nouvelles (implantation des constructions, choix des matériaux, forme urbaine...).

### **2.2 Incidences sur la gestion des eaux usées et pluviales**

En termes de gestion des eaux pluviales, les nouveaux aménagements feront l'objet d'un traitement par la réalisation de dispositifs appropriés.

L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.

## *7. Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection*

---

### **2.3 Incidences sur les déplacements**

Les parcelles urbanisables dans les espaces urbanisés bénéficient d'accès qui permettront des connexions avec l'urbanisation existante. Outre le fait de limiter le mitage de secteur naturel à protéger, le fait d'avoir favorisé l'urbanisation au sein du tissu bâti répond également au souci de limitation des circulations automobiles pour les résidents.

Le caractère limité du projet d'urbanisation n'augmentera pas de manière significative les flux automobiles dans les hameaux.

La densification du tissu bâti permettra aussi de favoriser les déplacements doux, piétons au sein des principaux pôles.

### **2.4 La prise en compte des autres nuisances et pollutions.**

Même si le développement communal reste très limité, celui-ci implique cependant des réflexions en termes de nuisances sonores et qualité de l'air. Dans ce cadre, les choix d'implantation, de matériaux, de type d'aménagement et de mobilité au sein du tissu bâti sont importants.

En matière d'urbanisme, la sauvegarde des espaces naturels et agricoles de la commune constituent des axes forts du PLU et sont autant de moyens d'atteindre les objectifs de réduction des niveaux de pollution.

Les éléments formulés dans le PLU devraient, même s'il est difficile de les quantifier, participer à l'amélioration de la qualité de l'air : protection des éléments naturels, limitation des secteurs urbanisés et à urbaniser dans le tissu urbain de la commune, préservation des haies, recours aux énergies renouvelables et non nuisibles, ...

Enfin, aucune zone d'activités n'est prévue sur la commune.

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

### 1 - Compatibilité des orientations du PLU avec le SCOT du Bessin

Le SCOT du Bessin a été approuvé le 14 février 2008.

Le Plan local d'Urbanisme de la commune de Bucéels s'inscrit dans les grands objectifs du DOG du Schéma de Cohérence Territoriale :

#### ● Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

La structuration actuelle du territoire s'établit sur 3 niveaux :

- Le pôle urbain central (Bayeux, Monceaux-en-Bessin, Saint-Vigor-le-Grand, Saint-Martin-des-Entrées, Saint-Loup-Hors et Vaucelles), qui regroupe une grande partie des équipements et services du territoire du SCoT
- Les pôles intermédiaires (Grandcamp-Maisy, Isigny-sur-Mer, Trévières, le Molay-Littry, Balleroy, Port-en-Bessin-Huppain, Tilly-sur-Seulles, Creully et Courseulles-sur-Mer) qui offrent un maillage équilibré du territoire. Ces pôles présentent une offre structurée et satisfaisante en termes de commerces, d'équipements, de services à la population et exercent une attractivité sur les communes rurales voisines, qui en sont dépourvues, jouant un rôle de pôles relais. Outre les 9 pôles intermédiaires existants cités ci-avant, les communes d'Audrieu et de Lison/Sainte Marguerite d'Elle ont vocation, dans le cadre du SCoT, à constituer des pôles intermédiaires prioritaires. Elles ne présentent pas aujourd'hui le caractère de pôles intermédiaires. Or, elles disposent, la première d'une halte TER, les secondes d'une gare SNCF à partir desquelles un développement peut être initié. En effet, dans le cadre du développement de l'usage des transports en commun, ces deux communes ont vocation à devenir des lieux de centralité nouvelle, où pourront se développer des activités et des services.
- Les autres communes rurales, qui ne disposent pas d'un niveau d'équipement et de services à la population compatible avec une croissance soutenue de la population, mais qui participent à l'animation du territoire et à la qualité des paysages ruraux.

Le Bessin est un territoire profondément marqué par la ruralité. Les espaces ruraux confèrent ainsi au territoire une qualité de vie, une identité qui sont autant de facteurs susceptibles d'attirer de nouvelles populations.

Cependant, depuis quelques années, deux phénomènes menacent les équilibres sociaux, urbains, paysagers, et environnementaux de ces espaces :

- A l'Ouest du territoire, les communes sont menacées par une certaine dévitalisation qui s'illustre notamment par une décroissance démographique et un vieillissement de la population. Le risque est de voir disparaître à terme les équipements et services qui structurent cette partie du territoire,
- A l'Est du territoire, le desserrement de l'agglomération caennaise a initié un phénomène de périurbanisation sur les communes situées entre Bayeux et Caen, ce qui se traduit par une extension de l'urbanisation et un mitage des espaces naturels qui menacent l'identité de cette partie du territoire.

La volonté du SCoT est ici de préserver le patrimoine quotidien, constitutif de la qualité de vie du Bessin, et de veiller à une dynamique maîtrisée respectueuse des limites des enveloppes bâties existantes.

*Conforter les  
communes rurales*

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

Le SCoT vise à conforter la vocation résidentielle des communes rurales, en leur permettant un développement maîtrisé. Ainsi, ces communes accueilleront d'ici à 2025 environ 30% de la croissance démographique du territoire, soit environ 5 400 habitants (soit environ 3 200 logements).

La commune de Bucéels est limitrophe avec le pôle intermédiaire de Tilly-sur-Seulles. Le Sud du territoire de Bucéels est en particulier concerné par la création d'une zone d'habitat directement liée à l'extension du bourg de Tilly-sur-Seulles. Cette urbanisation a donc été prise en compte dans les hypothèses de développement de la commune, ce qui limite les projets d'urbanisation de la commune. Ainsi, la commune projette pour les quinze années à venir la création d'une dizaine de nouveaux logements.

La municipalité souhaite en priorité favoriser la densification des espaces déjà urbanisés, ce qui correspond à la possibilité de construire une dizaine de nouveaux logements au sein du tissu bâti, en sachant que, contrairement à une zone à urbaniser, il est difficile d'affirmer une projection dans le cadre d'un cas par cas, avec des parcelles qui ne feront pas forcément l'objet d'une urbanisation, et des accès et systèmes d'assainissement qui viennent grever la surface totale projetée de 1,3 ha.

### ● Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger

Bien que la commune ne bénéficie d'aucune protection du patrimoine naturel (ZNIEFF ou zone Natura 2000), le PLU a identifié à l'échelle de la commune des corridors écologiques à préserver. Ces corridors ont été définis dans les vallées en fonction des cours d'eau, des zones humides et de la trame bocagère encore présente sur le territoire.

*Préserver les sites naturels*

Le règlement écrit interdit en zones N, dans les zones humides, toute construction, affouillements, exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol.

Les haies ayant un rôle hydrologique et/ou paysager ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Un diagnostic agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis de dresser un état des lieux de l'espace et de l'activité agricole. Toutes les terres agricoles sont classées en zone A, qui occupe 75% du territoire communal.

*Protéger les terres agricoles*

De plus, la volonté affichée de favoriser en priorité les zones urbaines répond au principe de consommation économe des espaces agricoles en limitant le mitage. Parallèlement, dans un souci de préservation des espaces agricoles, les lieux dits restent figés dans leur configuration actuelle et aucune extension n'est autorisée.

*Protéger le patrimoine bâti et urbain*

Le zonage du PLU identifie certains éléments patrimoniaux (église, chapelle, lavoir) et s'assure de leur préservation au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

### ● Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers

Pour répondre aux exigences d'un développement maîtrisé et garant de l'identité du territoire, le PLU a veillé à :

- Limiter les parcelles constructibles aux surfaces nécessaires pour atteindre les objectifs de croissance retenus d'une dizaine de nouveaux logements sur 15 ans, soit une surface brute de 1,3 ha, en respectant les objectifs de densité affichés par le SCoT afin de maîtriser la consommation et le mitage des espaces naturels,
- Préserver les espaces naturels et agricoles participant à la valorisation du cadre de vie par leur inscription en zone N ou A, soit 96 % du territoire communal,
- Prioriser le remplissage des dents creuses dans les noyaux urbains et les opérations de renouvellement urbain dans les trois principaux pôles de la commune,
- Favoriser les constructions en continuité de l'existant, par la densification des zones U,
- Définir des limites franches entre urbain et rural, notamment en imposant des coupures d'urbanisation et la plantation de haies vives bocagères locales en bordures des espaces naturels/agricoles avec les espaces urbanisés.

*Encadrer le développement urbain pour limiter la consommation d'espace et donner la priorité au renouvellement urbain*

L'urbanisation prévue par le PLU se fait exclusivement par le remplissage des dents creuses au sein des zones urbaines.

*Donner la priorité au renouvellement urbain*

Le reste du bâti sur la commune, classé en zones N ou A, n'aura qu'une possibilité d'extension limitée.

La gestion de la consommation de l'espace passe par l'instauration de règles sur la densité des futures zones urbanisées et par la promotion de nouvelles formes d'habitat, plus respectueuses de l'environnement et des paysages.

*Promouvoir de nouvelles formes d'habitat*

Le SCOT fixe pour objectif de densité 10 logements par hectares dans les communes rurales. Cet objectif peut difficilement être appliqué pour les parcelles en dents creuses au sein des zones urbaines. En effet, le décompte réalisé dans le cadre du PLU a veillé à respecter au mieux une certaine densité, mais celui-ci a tenu compte aussi de la morphologie pour chaque parcelle et des accès possibles.

Par ailleurs, le règlement écrit du PLU incite à une production urbaine et architecturale respectueuse de l'environnement, par :

- Une intégration harmonieuse dans le bâti existant des constructions neuves
- Une souplesse réglementaire dans le cadre d'une démarche architecturale et surtout dans la perspective de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluies...)

### ● Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs

Le Bessin demeure un territoire à dominante rurale où l'automobile joue un rôle prépondérant et quasi incontournable, compte tenu des distances à parcourir pour effectuer les déplacements entre le lieu de résidence, de travail, d'études, de loisirs, les commerces ou services. Seule une offre en transports collectifs performante et adaptée à la demande des habitants pourra constituer une véritable alternative à



## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

l'automobile et permettra la mise en œuvre d'une politique de déplacements durable. Dans cette optique, le SCoT du Bessin met en avant la nécessité de rendre les transports collectifs existants sur le territoire plus attractifs afin d'entraîner un report modal de l'automobile vers les déplacements collectifs.

Le développement des modes de transports alternatifs à l'automobile (vélo, marche à pied, etc.) en complément des systèmes de transport collectifs et à la demande, constitue également un enjeu intéressant pour l'avenir.

*Développer et adapter l'offre en transports collectifs*

Le rapport de présentation du PLU expose les différents modes de déplacements existants sur la commune (réseau principal, secondaire, chemins) et les aménagements de voirie pouvant améliorer les déplacements des usagers (notamment la traversée de la RD6).

*Développer les modes doux*

Le PLU favorise le développement des déplacements doux par :

- La densification des zones déjà urbanisées,
- L'obligation par le règlement écrit, au sein des zones urbaines, d'aménager une aire de stationnement pour les vélos lors de la construction d'équipements ou services collectifs,

### ● Les objectifs relatifs aux activités économiques

Le diagnostic territorial a mis en avant 3 points qui caractérisent l'économie du Bessin :

- Le fonctionnement économique et social est assuré par l'équilibre existant entre le cœur du bassin de vie, Bayeux, qui concentre une part importante des commerces et services du territoire et des pôles intermédiaires et de proximité qui lui sont complémentaires; f
- Les ressources naturelles et les nombreux savoir-faire ont posé les bases d'une économie diversifiée et riche de quelques pôles d'excellence, dans l'agriculture et l'industrie agroalimentaire notamment. f
- Le tourisme représente un potentiel de développement important pour le territoire avec l'accueil de près de 3 millions de visiteurs chaque année. Les retombées économiques semblent cependant limitées et relativement concentrées sur le littoral.

*Valoriser la diversité et les richesses économiques du territoire*

Le PLU a pris en compte la pérennité des terres agricoles et des exploitations, notamment par le biais d'une réunion en mairie avec les agriculteurs (localisation des exploitations agricoles, occupation des sols, pérennité des exploitations, plans d'épandage...).

Enfin, le règlement de la zone U permet l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat au sein du tissu bâti.

### ● Les objectifs relatifs à la protection des paysages et la mise en valeur des entrées de ville

Le territoire du Bessin est caractérisé par une diversité de paysages et d'ambiances qui construisent son identité. Le littoral, le bocage, les marais, les villages sont ainsi des richesses qu'il convient de préserver et de valoriser.

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

<i>Maintenir le caractère et la typicité des villages ruraux</i>	<p>La volonté principale de la commune repose sur la préservation des paysages et du patrimoine bâti. Ainsi, la commune a traduit ce souhait dans le PLU par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ La priorité à la densification des principaux hameaux. Cela passe notamment par la possibilité en zones U de réhabiliter le bâti ancien et d'intégrer les nouvelles constructions dans les dents creuses</li> <li>■ La préservation des lieux-dits</li> <li>■ La préservation des vallées, et plus largement des corridors écologiques, en zones naturelles</li> <li>■ La protection, au titre de la loi paysage, de certains éléments paysagers</li> </ul>
<i>Exprimer l'identité et maintenir la diversité des entités paysagères notamment liées aux diverses formes du bocage normand</i>	<p>75% du territoire est classé en zone agricole et 21% en zone naturelle. Le classement d'une grande partie de la commune en zone A contribue à la conservation du paysage en empêchant toute nouvelle construction non liée à l'activité agricole. Au sein de ces zones naturelles, la protection du bocage est assurée par le classement des haies au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>De plus, sur l'ensemble du territoire communal, le règlement du PLU impose qu'en bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.</p>
<i>Traiter les entrées de ville</i>	<p>Le règlement écrit du PLU garanti un aménagement qualitatif de l'urbanisation sur la commune, et permet une bonne intégration des futures constructions et aménagements (végétalisation des franges urbaines, intégration des constructions, clôtures accompagnées de haies d'essence locale, etc...)</p>
<p><b>● La prévention des risques et des nuisances</b></p>	
<i>Veiller à la sécurisation des personnes, des biens et de l'environnement face aux risques majeurs</i>	<p>Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau est identifié sur le plan de zonage du PLU et classé en zone naturelle. Le règlement écrit interdit toute nouvelle construction. Sont uniquement autorisés les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation.</p> <p>Le risque d'inondation par remontée de nappe est identifié sur le plan de zonage du PLU et concerne une grande partie du territoire communal. Le règlement écrit interdit toutes nouvelles constructions et exhaussements en secteur de débordements de nappes observés, les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) pour les secteurs soumis à un risque d'inondation des sous-sols (zones jaunes), et interdit de plus l'infiltration des eaux pluviales dans le sol pour les secteurs soumis à un risque d'inondation des réseaux et sous-sols (zones roses).</p>
<i>Limiter les impacts du développement en veillant à anticiper la capacité des infrastructures et équipements</i>	<p>Le PLU favorise essentiellement une urbanisation en dents creuses dans les principaux espaces bâtis de la commune, à proximité immédiate des réseaux.</p> <p>Le règlement écrit favorise la mise en place d'énergies renouvelables.</p>

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

### ● Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaires dans les secteurs desservis par les transports collectifs

L'organisation d'un territoire et de son développement a des conséquences directes sur les déplacements. La construction d'un territoire respectueux des principes du développement durable nécessite de mettre en cohérence politique de transports et projets d'urbanisation.

L'objectif est de bâtir logements, équipements, services, commerces, locaux d'activités, à proximité des accès aux réseaux de transports collectifs pour inciter à leur utilisation.

*Encourager la localisation des implantations urbaines nouvelles dans des secteurs desservis par les transports collectifs*

Le PLU s'est attaché à concentrer l'urbanisation dans les pôles principaux regroupant les équipements:

- Le hameau La Croix, qui concentre le plus d'habitation, et qui possède un terrain de sport, représente 40 % du potentiel urbanisable à vocation habitat.
- Le hameau Marcel, plus isolé, représente seulement 9% du potentiel urbanisable à vocation habitat.
- Le hameau du Pont de la Guillette, quant à lui, se situant à proximité de la Mairie et desservie par la RD 6, représente 51 % du potentiel urbanisable.

D'une manière générale, le PLU s'est attaché à privilégier la densification du tissu bâti des principaux pôles. En parallèle, le PLU a porté une attention particulière à la préservation des paysages, des sites naturels sensibles et des espaces agricoles.

## 2- Compatibilité des orientations du PLU avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SAGE Orne Aval et Seules a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 janvier 2013 et fixe les objectifs suivants :

- Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau
- Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau
- Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau
- Agir sur l'hydromorphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique
- Renforcer la prise en compte de la biodiversité côtière, estuarienne et marine
- Limiter et prévenir le risque d'inondations

Le développement sur la commune se fait exclusivement en comblement de quelques dents creuses dans les principaux hameaux, à proximité des réseaux. A l'inverse, le PLU bloque la constructibilité du reste du territoire.

Les zones sensibles sont inscrites en zone naturelle, et les projets futurs d'urbanisation n'impactent pas ces zones.

De plus, les principaux cours d'eau sont préservés par un classement en zones naturelles. L'enjeu de la qualité de l'eau impose en effet la protection des espaces sensibles, qui ont un rôle important dans la régulation des flux hydrauliques (rétention naturelle, filtrage des eaux de ruissellement...).

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

### PRESERVER ET MIEUX GERER LA QUALITE DES RESSOURCES EN EAU (A)

ENJEU PRIORITAIRE DU SAGE	DISPOSITION DU SAGE	OBJECTIFS DU PADD DU PLU	MOYENS MIS EN ŒUVRE DANS LE PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maitriser les impacts négatifs du ruissellement (A.2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et restaurer les « systèmes fonctionnels haies/talus/fossés » au travers des documents d'urbanisme (A.2.1)</li> <li>Intégrer le zonage d'assainissement des eaux pluviales aux documents d'urbanisme (A.2.3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir les Espaces Boisés Classés du POS et identifier des éléments paysagers de qualité au titre de la Loi Paysage : boisements, haies à protéger au regard de leur intérêt anti-érosif, hydraulique, écologique ou encore paysager</li> <li>Préserver les continuités écologiques (la trame verte : espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations bocagères ou boisées)</li> <li>Restaurer des haies existantes et morcelés</li> <li>Maitriser les ruissellements par l'entretien et la préservation des fossés et la conservation et la création des barrières naturelles (haies et talus) faisant obstacle aux écoulements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les EBC du POS ont été reconduit dans le PLU : ainsi, en zones N et A, les espaces boisés classés sur le document graphique devront être préservés (article 13 du règlement écrit)</li> <li>La plupart des haies sur la commune, et notamment celles le long des chemins et des cours d'eau, font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : Ainsi, dans toutes les zones, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable (une commission spécifique d'élus instruira les demandes) (article 13 du règlement écrit)</li> <li>(la commune travaille actuellement en lien avec le Conseil Départemental sur la restauration de certaines haies et la création de nouvelles haies.)</li> <li>Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau</li> </ul>

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

			<p>collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives (article 4 du règlement écrit)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adapter la qualité des rejets ponctuels à la sensibilité du milieu récepteur (A.3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en cohérence les projets d'urbanisation et les capacités d'assainissement (A.3.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maitriser la consommation d'espace en préconisant une densité moyenne de 10 logements/ha en conformité avec les objectifs du SCoT et les contraintes de l'assainissement individuel</li> <li>▪ Etudier la possibilité de raccordement pour certains logements au réseau d'assainissement de Tilly-sur-Seulles/Fontenay-le-Pesnel</li> <li>▪ Tenir compte de la capacité des sols à recevoir un assainissement individuel dans le choix des zones constructibles et mise en conformité de l'assainissement des habitations existantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assainissement autonome sur le territoire communal, à l'exception du lotissement au Sud de la commune raccordé au réseau collectif de Tilly-sur-Seulles : Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire lorsqu'il est présent pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions est soumis à l'avis du SPANC (article 4 du règlement écrit)</li> <li>▪ Les zones constructibles sont dans des secteurs ayant une bonne aptitude des sols</li> </ul>



## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

### ASSURER UN EQUILIBRE QUANTITATIF ENTRE LES PRELEVEMENTS ET LA DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE EN EAU (B)

ENJEU PRIORITAIRE DU SAGE	DISPOSITION DU SAGE	OBJECTIFS DU PADD DU PLU	MOYENS MIS EN ŒUVRE DANS LE PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la cohérence entre politiques de développement et ressource (B.2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>S'assurer de la cohérence entre les capacités d'approvisionnement en eau potable et les projets de développement urbain (B.2.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définir un potentiel urbanisable permettant la réalisation de 10 logements sur 15 ans, en cohérence avec la capacité d'accueil des infrastructures communales</li> <li>Développer et valoriser les réseaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développement limité de l'urbanisation, uniquement en densification du tissu bâti existant (pas de nouvelle zone à urbaniser 1AU)</li> <li>Présence d'un courrier dans les annexes sanitaires assurant que le syndicat est en mesure de desservir les éventuelles nouvelles constructions sur la commune de Bucéels</li> <li>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau (article 4 du règlement écrit)</li> </ul>

### AGIR SUR L'HYDROMORPHOLOGIE DES COURS D'EAU ET LA GESTION DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES POUR AMELIORER LEUR ETAT BIOLOGIQUE (C)

ENJEU PRIORITAIRE DU SAGE	DISPOSITION DU SAGE	OBJECTIFS DU PADD DU PLU	MOYENS MIS EN ŒUVRE DANS LE PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger, restaurer l'état hydromorphologique du lit mineur des cours d'eau (C.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger l'hydromorphologie et l'espace de mobilité des cours d'eau dans les documents d'urbanisme (C.1.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sauvegarder les espaces naturels sensibles et leur biodiversité en garantissant la protection des ruisseaux du Pont Saint Esprit et du Pont Tuloup par leur classement en zone naturelle</li> <li>Préserver les continuités écologiques (la trame bleue (cours d'eau, parties de cours d'eau et zones humides))</li> <li>Préserver la ressource en eau et les zones humides par un classement en zone naturelle des abords</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation des abords des cours d'eau et des zones humides par un classement en zone naturelle (N)</li> <li>En zones humides, sont interdits tous les affouillements et exhaussements de sol (article 1 du règlement écrit)</li> <li>En zone inondable identifiée sur le plan, sont interdits toutes nouvelles constructions et exhaussements de sol</li> </ul>

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

		des cours d'eau et des zones humides, et par la conservation et l'entretien des rives et de leur végétation	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lutter contre la dégradation et mieux gérer les zones humides de fonds de vallées (C.5)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme (C.5.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les zones inondables par débordement de cours d'eau en les déclarant inconstructibles</li> <li>Préserver les continuités écologiques (la trame bleue (cours d'eau, parties de cours d'eau et zones humides))</li> <li>Préserver la ressource en eau et les zones humides par un classement en zone naturelle des abords des cours d'eau et des zones humides, et par la conservation et l'entretien des rives et de leur végétation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des zones humides sur le plan de zonage</li> <li>Préservation des abords des cours d'eau et des zones humides par un classement en zone naturelle (N)</li> <li>En zones humides, sont interdits tous les affouillements et exhaussements de sol (article 1 du règlement écrit)</li> </ul>

### LIMITER ET PERVENIR LE RISQUE D'INONDATIONS (E)

ENJEU PRIORITAIRE DU SAGE	DISPOSITION DU SAGE	OBJECTIFS DU PADD DU PLU	MOYENS MIS EN ŒUVRE DANS LE PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser l'urbanisation en zone inondable (E.3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas augmenter voire diminuer l'exposition des biens et des personnes au risque inondation au travers des documents d'urbanisme (E.3.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les zones inondables par débordement de cours d'eau en les déclarant inconstructibles</li> <li>Prendre en compte les zones de remontée de nappe par des mesures réglementaires adaptées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des risques d'inondation sur le plan de zonage</li> <li>En zone inondable identifiée sur le plan, sont interdits toutes nouvelles constructions et exhaussements de sol (sont uniquement autorisés les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux) (articles 1 et 2 du règlement écrit)</li> </ul>

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique, en secteurs de débordements de nappe observés, sont interdits toutes nouvelles constructions et exhaussements, en secteurs entre 0 et 1 mètre, sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, et en secteurs de 1 à 2,5 m, sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Limiter l'imperméabilisation des sols (E.4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation (E.4.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Conforter l'habitat dans les secteurs déjà bâtis, et conserver les autres hameaux et lieux dits dans leur forme actuelle</li> <li>■ Limiter à environ 1ha l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à échéance du PLU, soit 13 fois moins que dans le POS en vigueur</li> <li>■ Maîtriser les ruissellements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Une urbanisation uniquement par densification des secteurs déjà bâtis (pas de zones urbanisables 1AU)</li> <li>■ Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et</li> </ul>

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

			<p>proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives (article 4 du règlement écrit)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De larges zones naturelles dans le PLU</li> <li>▪ Des zones A et N (constructibilité limitée) qui représentent 96% de la surface totale de la commune</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Préservation des zones d'expansion de crues (E.5)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger les zones d'expansion des crues (E.5.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte les zones inondables par débordement de cours d'eau en les déclarant inconstructibles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identification des risques d'inondation sur le plan de zonage</li> <li>▪ En zone inondable identifiée sur le plan, sont interdits toutes nouvelles constructions et exhaussements de sol (sont uniquement autorisés les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux) (articles 1 et 2 du règlement écrit)</li> </ul>

## 9 – Indicateurs pour l'évaluation de l'application du PLU

### Rappel de la réglementation et proposition d'indicateurs de suivi

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme stipule que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ont été retenus selon les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il est à noter que la liste des indicateurs n'est pas exhaustive et que ceux-ci visent à refléter l'impact du document d'urbanisme sur le territoire, ce dispositif devant rester proportionné et cohérent avec les orientations du document d'urbanisme et les moyens d'actualisation de la collectivité.

THEMES	INDICATEUR DE SUIVI	UNITE DE DEFINITION	STRUCTURE RESSOURCE
<b>POPULATION</b>	Evolution de la démographie depuis l'approbation du PLU	nombre d'habitants	INSEE, Commune
<b>HABITAT</b>	Nombre de logements produits depuis l'approbation du PLU	nombre de logements réalisés	Commune
	Surface des zones U et AU urbanisées depuis la mise en œuvre du PLU		
<b>CONSOMMATION DES ESPACES</b>	Analyse cartographique des enveloppes urbaines sur photographie aérienne	hectares ou m <sup>2</sup>	Commune
<b>ESPACES AGRICOLES</b>	Evolution de la surface agricole communale et du nombre d'exploitants sur le territoire communal	SAU et nombre d'exploitants communaux	Chambre d'agriculture
<b>DEPLACEMENTS</b>	Voies douces piétonnes et/ou cyclistes aménagées ou requalifiées depuis l'approbation du PLU	Avancement des projets	Commune
	Travaux engagés sur la voirie		
	Stationnement créé		
<b>CADRE DE VIE</b>	Evolution des réseaux (eau potable, défense incendie, réseaux numériques...)	Avancement des projets	Commune
<b>ESPACES NATURELS</b>	Part du territoire en zone N	hectares ou m <sup>2</sup>	Commune
	Surface des zones humides	hectares ou m <sup>2</sup>	DREAL
	Etat des haies protégées	Mètres linéaires	Commune