

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Le Vicel



Carte Communale

1 Rapport de présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du 10 JUIL. 2007

SAINT-LO. 18

Pour le Préfet

L'Attaché de Préfecture
Chef de Bureau Délégué

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

29 MAI 2007

DE CHERBOURG

D. MOREL

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 30 AVR. 2007:



Signature

PLANIS

Aménagement • Environnement • Urbanisme

210, rue Alexis de Tocqueville

50 000 SAINT LO

Tel : 02 33 75 63 52

Fax : 02 33 75 62 47

Email : contact@planis.fr

SOMMAIRE

-I- PREAMBULE	3
-1- Le Contexte Juridique.....	4
-2- La carte communale	4
-3- Les Modalités d'élaboration du document et objectifs de la commune.....	4
-II- PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
-1- La Situation de la Commune	6
L'accessibilité routière	7
-2- La commune dans son contexte.....	7
-III- DIAGNOSTIC TERRITORIAL	8
-1- Analyse de l'état initial de l'environnement.....	9
A)- Le Cadre physique.....	9
B)- La Végétation.....	11
C)- Le patrimoine naturel.....	12
D)- Risques naturels	15
E)- L'Analyse Paysagère	15
-2- L'analyse démographique.....	20
A)- Une population qui se stabilise.....	20
B)- ... au gré des variations du solde migratoire	20
C)- Une population qui a vieilli rapidement.....	21
D)- Une densité très faible	22
-3- L'activité Economique.....	23
A)- La population active	23
B)- L'agriculture	24
C)- L'artisanat et les services	25
-4- Occupation du sol par l'urbanisation.....	26
A)- L'espace urbanisé.....	26
B)- La typologie du bâti.....	28
C)- L'évolution et les caractéristiques du parc immobilier	29
D)- La diversité des logements	30
E)- Un parc immobilier plutôt récent.....	30
F)- Les autorisations d'urbanisme	31
-5- Cadre de Vie.....	32
A)- Les éléments patrimoniaux.....	32
B)- Les Espaces publics	33
C)- Les équipements publics	33
D)- Les Equipements Sanitaires	35
-7- Les Servitudes d'utilité publique	36
IV - Justification des choix retenus	38
1 - Les dispositions de la carte communale	39
2 - Les enseignements du diagnostic.....	39
Synthèse statistique et définition des besoins	39
Les contraintes territoriales.....	39
3 - Présentation du projet.....	42
Principes d'aménagements retenus	42

Présentation des secteurs constructibles	42
La mise en place du droit de préemption communal	46
4 - Compatibilité du projet communal.....	47
Compatibilité avec les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :	47
La consultation du D.G.E.A.F.	48
V - Evaluation des incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur	50
Incidences et mesures sur le milieu naturel	51
Incidences et mesures sur la ressource en eau.....	51
Incidences et mesures sur le milieu agricole.....	52
Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine	52
Incidences et mesures sur le développement de l'urbanisation et le cadre de vie.....	52

-I- PREAMBULE

-1- LE CONTEXTE JURIDIQUE

La commune de Le Vicel ne dispose pas de document d'urbanisme.

Le territoire communal est ainsi régi par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme aussi appelé « règlement national d'urbanisme » (R.N.U.) et le « principe de constructibilité limitée », institué par l'article L.111-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou accordée.

Ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Elles permettent de prendre en considération, outre les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect, etc.

-2- LA CARTE COMMUNALE

L'article 6 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (modifié par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) insère dans le titre II, relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du titre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, un chapitre IV relatif aux cartes communales (articles L.124-1 et suivants du C.U.). Celui-ci consacre législativement les cartes communales et donne ainsi à ces documents le statut de documents d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- ▶ les cartes communales se situent dans le même titre du Code de l'urbanisme que celui comportant les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les Plans Locaux d'Urbanisme.
- ▶ Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée (dans le temps) ;
- ▶ Enfin, les cartes communales approuvées sont opposables au tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper le sol.

Aussi, les cartes communales deviennent des documents d'urbanisme à part entière, soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace définies par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Elles peuvent être élaborées soit à l'échelle d'une commune, soit dans le cadre de groupements intercommunaux.

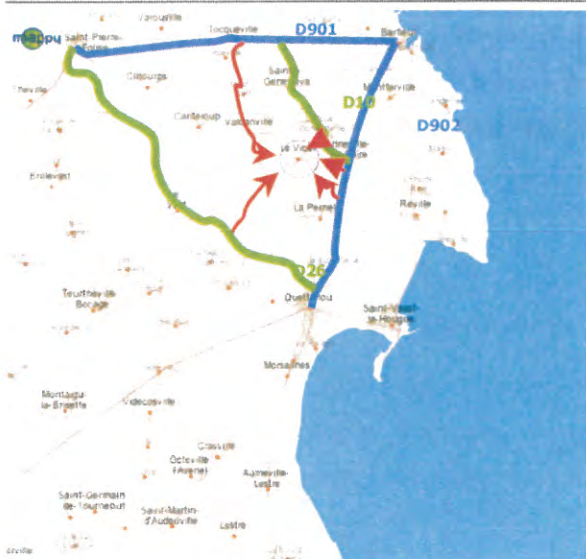
-3- LES MODALITES D'ELABORATION DU DOCUMENT ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par délibération du Conseil Municipal en date du 2 septembre 2003.

Située au cœur du Val de Saire, et offrant un environnement rural, la commune doit faire face à une pression foncière grandissante. Mais, l'étude de zonage d'assainissement qui a été réalisée, préconise les filières d'assainissement non collectif, or les secteurs pouvant accueillir ce type de filière sont assez restreints et d'une aptitude moyenne. Néanmoins, les secteurs les plus développés sont les Etoupins, la Cour, le Bourg, village de l'église, qui ne sont pas les plus aisés à urbaniser en raison de la topographie. La recherche de nouvelles zones constructibles devra s'orienter vers les hameaux les plus significatifs. L'étendue de ces zones sera volontairement restrictive et limitée aux secteurs réunissant toutes les conditions nécessaires. De plus, le cadre remarquable de la vallée de la Saire et du bois de Pépinvast devra être préservé. Aussi, l'enjeu du développement si mesuré soit-il, de la commune de Le Vicel, sera de concilier protection d'un patrimoine et d'un cadre remarquable et accueil de nouvelles résidences.

-II- PRESENTATION DE LA COMMUNE

-1- LA SITUATION DE LA COMMUNE

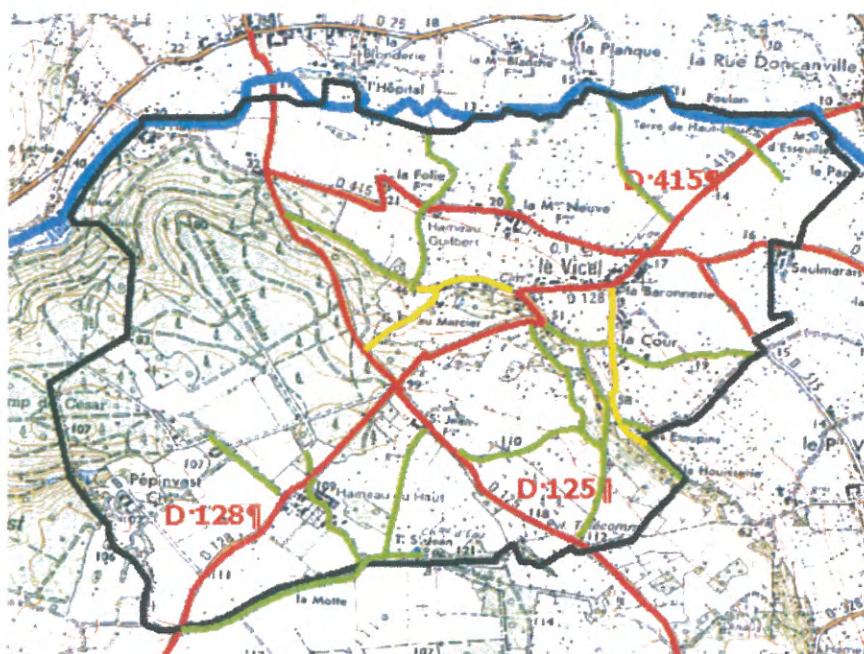


Au cœur du Val de Saire, la commune se situe à égale distance de Barfleur et de Quettehou.

Différentes voies d'accès permettent de rejoindre le bourg.



Le bourg se situe le long de la départementale RD 415. Le chemin rural N°1 est aussi développé notamment à travers le hameau des Etoupins, Hameau de la Cour, ainsi que le chemin rural N°6 avec le village de l'église. Le hameau de la Maison Neuve tend à accueillir de nouvelles constructions (voie communale).



L'ACCESSIBILITE ROUTIERE

La commune est traversée par trois routes départementales :

- la RD 128 qui relie le Nord-Est (vers Anneville en Saire) au Sud-Ouest (en direction du Vast) est assez sinueuse en traversant le village de l'Eglise ,
- la RD 125 qui relie Tocqueville à Quettehou et qui est, à contrario, assez rectiligne,
- la RD 415 en partie Nord du territoire communal.

Les autres voies communales sont assez étroites et sinueuses.

La commune est bien desservie, aucun espace ne semble être enclavé mis à part la partie du territoire couvert par le bois de Pépinvast.

-2- LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE

En 2006, la commune de Le Vicel compte environ 140 habitants. Elle peut donc être qualifiée de « commune rurale ». Sur la dernière période 1999-2005, la commune a gagné des habitants (113 habitants en 1999) alors qu'auparavant, elle était plutôt en perte de population : sur la période 1962- 1975, la commune voit sa population diminuer régulièrement (en 1962 Le Vicel comptait 134 habitants).

Sa superficie étant de 5 km², la densité de la commune est de 24 hab./km², soit une densité très inférieure à la moyenne départementale qui est de 81,1 hab./km².

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Val de Saire et du canton de Quettehou.

Pour le moment la commune ne fait partie du périmètre d'aucun SCOT.

Les emplois communaux ou locaux font accroître la demande de terrains constructibles. Il est aujourd'hui nécessaire de planifier les espaces constructibles en prévision d'un développement harmonieux de la commune.

-III- DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3

-1- ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

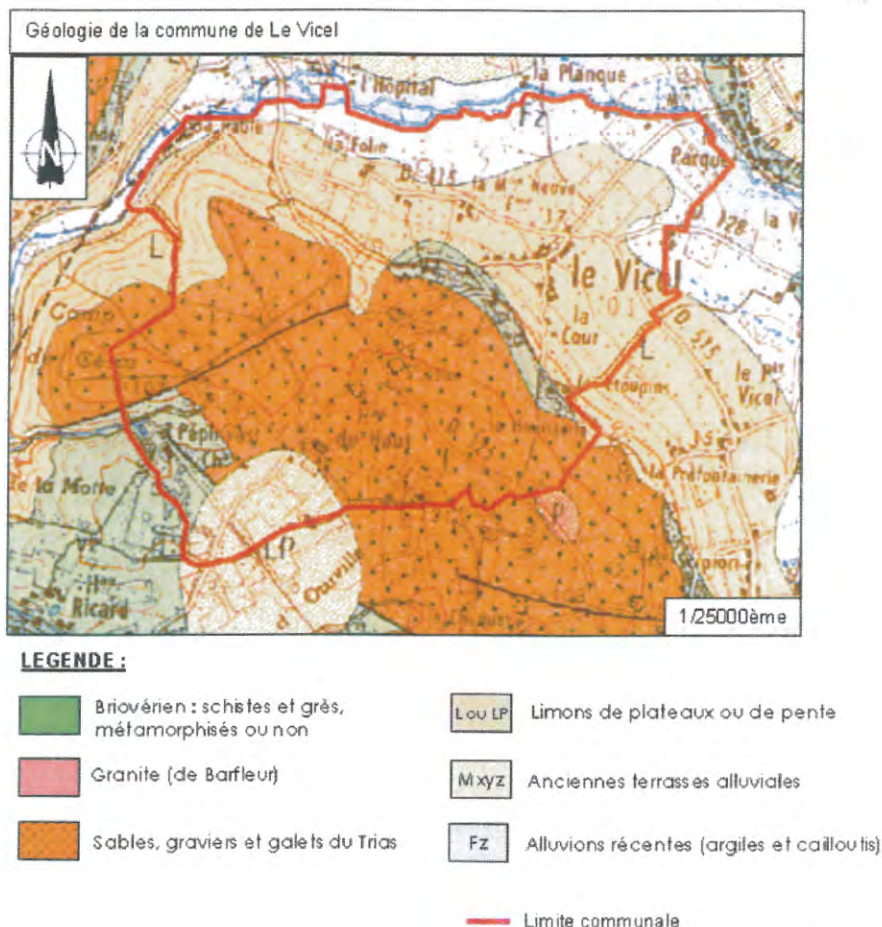
A)- LE CADRE PHYSIQUE

Le Vicel est une commune très hétéroclite du point de vue paysager puisqu'on y observe quatre milieux naturels différents : le bocage, les landes, les bois et la plaine alluviale. Tous ces paysages ont été façonnés par la géologie.

► Géologie

Le secteur du Val de Saire appartient à l'extrémité Nord-Est du Massif Armoricain (socle ancien), mais est situé en bordure du Bassin Parisien. Les plus anciennes formations géologiques de ce secteur correspondent à des sédiments d'origine détritiques et sédimentaires qui se sont déposés au Briovérien (de 650 à 550 millions d'années). Cette formation est représentée aujourd'hui par des schistes et des grès.

Au cours de l'orogénèse varisque (surrection de montagnes à la fin du paléozoïque, vers 325 Ma), des granites se sont introduits dans la croûte terrestre. En ce qui concerne le secteur du Val de Saire, il s'agit du Granite de Barfleur qui, lors de son intrusion, a provoqué le métamorphisme des roches encaissantes, c'est à dire que les dépôts sédimentaires entourant ce granite, se sont transformés sous l'action conjuguée de la pression et de la température. Ainsi, une partie des schistes et grès briovériens sont devenus, soit des cornéennes (roches très métamorphisées en limite du granite), soit des schistes tachetés (roches moyennement métamorphisées, et plus éloignées du granite).



Après une émergence des terres, des produits d'érosion sont venus recouvrir cet ensemble Briovérien et granite : il s'agit de sables, de graviers et de galets du Trias.

Au Quaternaire, les différentes périodes glaciaires et interglaciaires ont façonné la géographie actuelle du Val de Saire : en période interglaciaire, la mer, plus haute que son niveau actuel, est venue éroder la ligne de côte qui était alors plus enfoncée dans les terres. Une de ces lignes de côte est particulièrement visible dans le secteur du Val de Saire puisqu'elle forme une falaise morte comprise globalement entre 30 et 80 m d'altitude. Le Trias, érodé par cette immersion de la mer, n'est donc présent que dans les parties hautes des communes, à plus de 80 m d'altitude.

Ces immersions de la mer ont également laissé derrière elles des formations géologiques telles que d'anciennes terrasses alluviales situées notamment en bordure de la rivière de la Saire, montrant ainsi que le niveau de l'eau a été plus haut qu'actuellement et que la baisse du niveau a induit le creusement des vallées par les rivières.

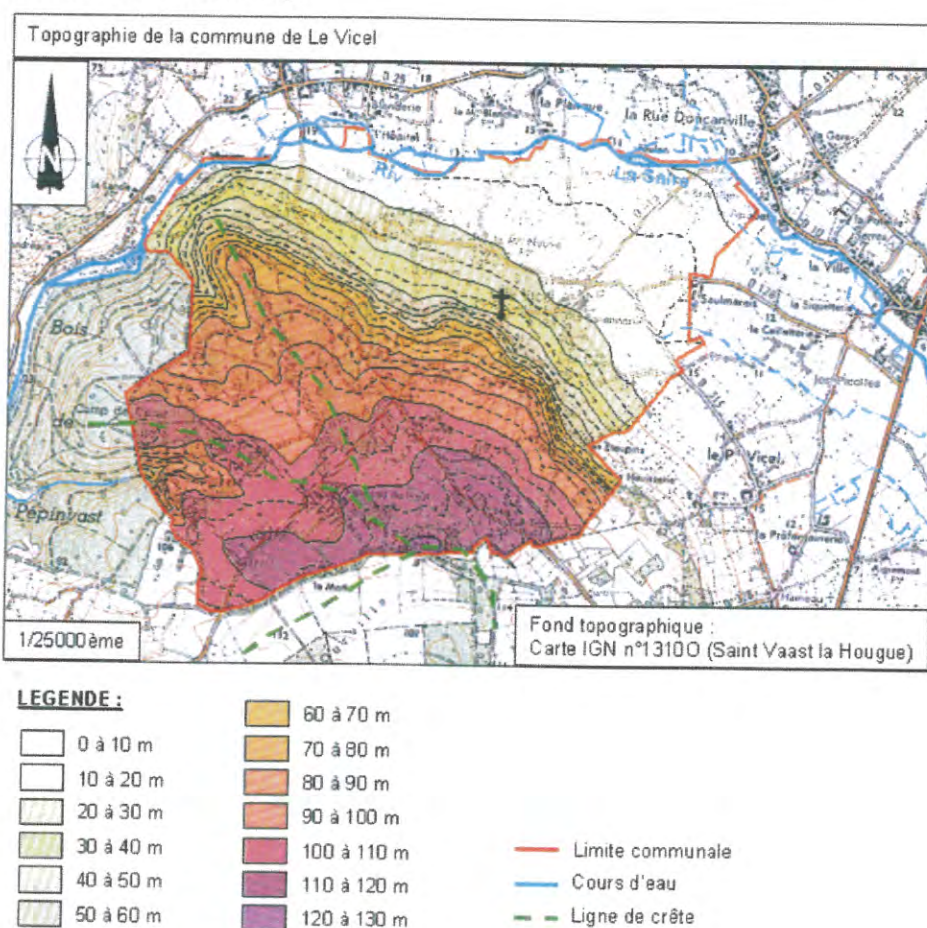
En période glaciaire, les vents polaires ont érodé le sol et sont venus apporter des loess sur les plateaux (limons de plateaux) et sur les pentes.

La formation la plus récente correspond aux alluvions des fonds de vallées actuelles, qui sont composés d'argiles et de cailloutis.

► Topographie et paysage

La géologie, et notamment les phénomènes de submersion et de régression de la mer, ont façonné la topographie et donc le paysage du Vicel. La commune présente un territoire structuré par une falaise morte orientée vers le Nord - Nord-Est.

Au Nord de cette falaise, la plaine alluviale occupe les altitudes comprises entre 5 et 30 m. Ces terrains plats sont occupés essentiellement par le maraîchage.



La falaise morte montre des coteaux boisés sur ses pentes les plus fortes comprises entre 30 et 90 m d'altitude. En sommet de cette falaise (à partir d'environ 70 m d'altitude), la végétation est dominée par la lande dans le Sud-Est de la commune (sol pauvre), le bocage dans la partie centrale, et les bois dans le Nord-Ouest. Le plateau, localisé dans le Sud-Ouest de la commune, est occupé pour moitié par les bois, et pour l'autre moitié par le bocage.

La falaise morte est l'élément paysager structurant de cette partie du Val de Saire, à partir de laquelle se façonnent les autres éléments du paysage.

Les altitudes vont de 5 m dans la partie aval de la rivière de La Saire, jusqu'à 120 m dans le Sud de la commune. Les pentes sont très variables : faibles à nulles dans la plaine alluviale, moyennes sur le plateau et fortes sur les coteaux de la falaise morte.

► Hydrographie

Un seul cours d'eau coule sur la commune du Vicel. Il s'agit de la rivière de la Saire qui longe toute la limite Nord du territoire communal. La plaine alluviale dans laquelle elle s'écoule possède de nombreux fossés qui s'y joutent. Un affluent de La Saire prend naissance dans la partie Ouest de la commune, dans le Bois de Pépinvast.

La commune fait donc partie d'un seul bassin versant : celui de La Saire.

B)- LA VEGETATION

L'occupation du sol (vergers, bois, haies) de la commune du Vicel est la suivante :

► Les cultures

Les cultures sont essentiellement présentes ici dans la plaine alluviale (maraîchage), là où les pentes sont les plus faibles. Les parcelles en culture sont plutôt de grande taille. Des herbages sont également présents dans cette plaine alluviale ainsi que sur la falaise morte.

► Les vergers

Les vergers sont ici peu nombreux. Lorsqu'ils sont présents, ils sont principalement localisés à proximité du bâti traditionnel. Ce sont des vergers hautes-tiges qui sont le plus souvent en mauvais état avec seulement quelques arbres encore sur pied. Ils sont peu nombreux dans le secteur du Val de Saire mais ce sont des éléments importants du patrimoine car ils font partie de l'identité du paysage bocager de Basse-Normandie.

► Les haies

Le bocage du Vicel est variable selon la situation géographique : il est plutôt dense et de bonne qualité en bas de la falaise morte, et il est très lâche et de mauvaise qualité dans la plaine alluviale. Il est également présent sur le plateau quand la forêt ne domine pas, mais la maille y est plutôt lâche. La haie fait partie intégrante du paysage du Vicel.

Les essences les plus fréquemment rencontrées sont : le frêne, le chêne pédonculé, l'érable sycomore, l'orme (en cépée), le prunellier, l'aubépine, le noisetier, l'églatier, le saule, le tamaris et le troène. De nombreux arbustes à épines (ajoncs, aubépine, prunellier, houx) sont présents sur le sommet de la falaise morte dans le secteur des landes.

La haie et, à plus grande échelle, le bocage ont de nombreuses fonctions. Du point de vue économique, la haie a plusieurs rôles : elle sert de clôture pour les animaux domestiques, elle délimite les propriétés parcellaires, elle fournit du bois de chauffage et d'œuvre, elle offre de la nourriture (noisettes, mûres...).

La haie montre également de nombreux avantages du point de vue écologique : elle sert d'abri et de nourriture aux animaux, elle présente une grande diversité floristique, elle a une fonction de brise-vent (les bovins s'abritent sous les haies pour se protéger du soleil ou de la pluie), et elle a un rôle hydraulique en permettant d'étaler les crues, et de ralentir l'érosion des sols.

Pour l'aspect paysager, les haies favorisent l'intégration du bâti dans son environnement.

► Les bois et bosquets

La commune du Vicel possède de nombreux bois et bosquets situés à l'Ouest et au Sud de la commune. Ils sont principalement localisés sur le plateau, autour du château de Pépinvast (Bois de Pépinvast), ainsi que sur les fortes pentes de la falaise morte. Il faut noter également la présence de landes en bordure arrière de la falaise morte qui peuvent évoluer en bois en certains endroits.

Les bois servent en général d'abri à de nombreux animaux, notamment les grands mammifères comme le chevreuil, le sanglier, le renard...

► Les prairies humides

Le Vicel, grâce à la présence de la plaine alluviale, possède de nombreuses prairies humides dans la partie Nord-Est de la commune.

Ces parcelles humides permettent d'augmenter la biodiversité de la commune avec la présence d'espèces floristiques et faunistiques qui ne se rencontrent que dans ce milieu (joncs, saule, iris...).

C)- LE PATRIMOINE NATUREL

► Site naturel

La commune du Vicel est concernée par la présence de quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF). Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Il est à noter qu'une ZNIEFF n'a pas en elle-même de valeur juridique.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- le type 1 correspond à des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- Le type 2 intègre des grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, zones humides, dunes, estuaires,...) riches et peu modifiés, pouvant offrir des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

ZNIEFF n°0035-0003 : LANDES DE LA PERNELLE (type 1)

Cette ZNIEFF, d'étendue limitée, est présente sur le sommet du plateau d'Anneville-en-Saire, au Sud-Est de la commune.

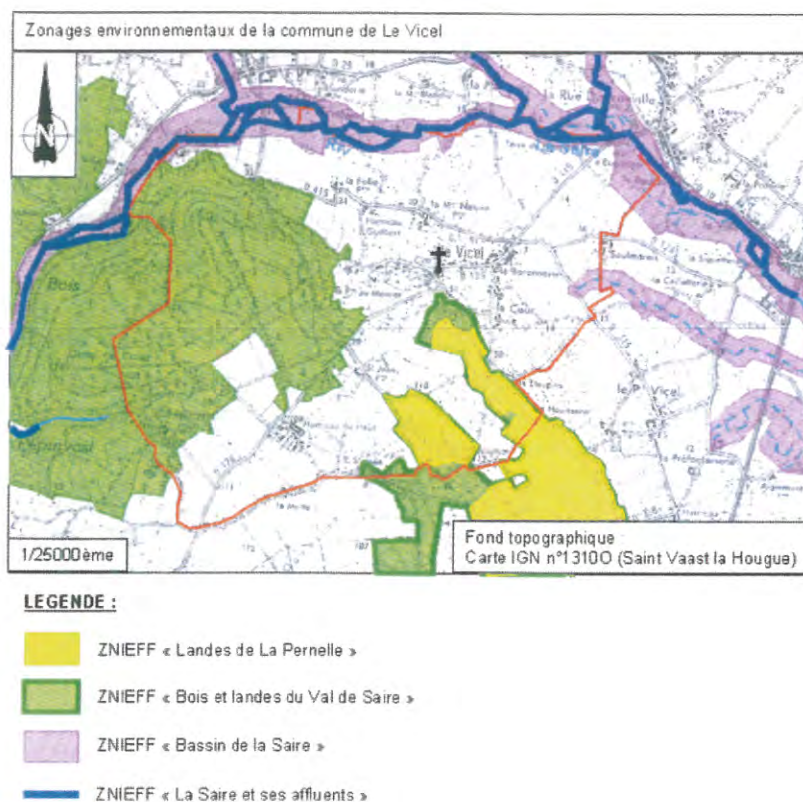
« Point culminant du Val de Saire, la lande de la Pernelle présente un couvert varié : une pinède où croît la Molinie bleue, des espaces à ajoncs et bruyères plus ou moins denses, des terrains envahis de buissons ou colonisés par de petits chênes.

FLORE

Cette zone revêt un intérêt botanique particulier, car elle constitue la station la plus orientale pour l'Ajonc de Le Gall, espèce qui, hors de Bretagne, n'est présente que dans le nord du Cotentin et dans une unique station du pays de Caux.

FAUNE

L'intérêt ornithologique de cette lande tient au fait qu'elle abrite des espèces nicheuses de fort intérêt patrimonial tels l'Engoulevent d'Europe et la Fauvette pitchou. On peut y observer également le Faucon hobereau et le Roitelet triple-bandeau. »



ZNIEFF n°0035-0000 : BOIS ET LANDES DU VAL DE SAIRE (type 2)

Cette ZNIEFF regroupe toutes les zones boisées du Val de Saire dont font partie les bois de la falaise morte.

« Les bois du Val de Saire s'inscrivent dans un paysage bien typé, vallonné et occupé en majeure partie par un bocage bien conservé. La Saire serpente au milieu des massifs boisés et ses affluents les bordent ou y prennent leur source.

Bien que très transformés par l'homme, les bois du Val de Saire forment un ensemble boisé, en majorité composé de hêtres et de chênes, relayés un peu partout par les résineux. Notons également que ces entités forestières apparaissent géographiquement et écologiquement très importantes au sein du département le moins boisé de France.

FAUNE

Sur le plan ornithologique, ces bois et landes ont une grande importance de par les espèces patrimoniales qu'ils abritent.

En effet, on y note la nidification de l'Engoulevent d'Europe, de la Fauvette pitchou, du Pic épeichette, du Pic mar, du Faucon hobereau, de la Bondrée apivore...

Durant la période internuptiale, on observe régulièrement le Tarin des aulnes, le Pinson du Nord, la Bécasse des bois...

FLORE

Les espèces végétales recensées ici forment un cortège floristique typique. On note la présence d'une fougère rare : le Polystic à aiguillons. Le Monotrope et l'Epipactis helléborine ont jadis été signalés sur le site. Mentionnons enfin la présence d'une mousse et d'une hépatique peu communes : Ulota bruchii et Frullania fragilifolia. »

ZNIEFF n°0201-0001 : LA SAIRE ET SES AFFLUENTS (type 1)

Cette ZNIEFF englobe uniquement la rivière de la Saire en elle-même, ainsi que ses affluents.

« La Saire est la plus importante rivière du Nord-Cotentin. Elle draine un bassin versant de 123 km². Prenant sa source dans les hauteurs gréseuses du Mesnil-au-Val, elle s'écoule dans les schistes briovériens en recueillant les

eaux de quelques affluents avant de finir son parcours dans les alluvions récentes de la basse-vallée et de se jeter en mer. Ce réseau hydrographique représente un linéaire d'environ 81 kilomètres.

Le paysage est dominé par le bocage et ces cours d'eau serpentent à travers l'ensemble des bois du Val de Saire.

FAUNE

Le débit soutenu de la Saire et de ses affluents ainsi que le fond graveleux et caillouteux du lit expliquent le fort potentiel salmonicole de cette rivière. Celui-ci s'exprime par la présence de nombreuses frayères à Truite de mer, à Saumon atlantique et à Lamproie marine.

La Truite fario reste bien implantée, ainsi que le Chabot et la Lamproie de Planer.

L'Ecrevisse à pieds blancs a également été recensée dans ce réseau hydrographique, témoignant d'une bonne qualité de l'eau. »

ZNIEFF n°0201-0000 : BASSIN DE LA SAIRE (type 2)

Cette ZNIEFF comprend toutes les prairies humides de part et d'autres de la Saire et de ses affluents.

« La Saire est la plus importante rivière du Nord-Cotentin. Elle draine un bassin versant de 123 km². Prenant sa source dans les hauteurs gréseuses du Mesnil-au-Val, elle s'écoule dans les schistes briovériens en recueillant les eaux de quelques affluents avant de finir son parcours dans les alluvions récentes de la basse-vallée et de se jeter en mer. Le paysage est dominé par le bocage et ces cours d'eau serpentent à travers l'ensemble des bois du Val de Saire.

FAUNE

Le débit soutenu de la Saire et de ses affluents ainsi que le fond graveleux et caillouteux du lit expliquent les bonnes potentialités biologiques de la rivière. Celui-ci s'exprime par la présence de la Truite fario, de la Truite de mer et du Saumon atlantique, ces deux dernières espèces remontant frayer dans ce cours d'eau. La Lamproie de Planer, la Lamproie marine et le Chabot sont bien présents, ainsi que l'Ecrevisse à pattes blanches, indiquant la bonne qualité de la rivière.

La basse-vallée constitue une zone de repli et de gagnage pour les anatidés et les limicoles. La nidification de la Bergeronnette des ruisseaux et du Martin-pêcheur est observée sur les rives des différents cours d'eau.

FLORE

Ces prairies humides abritent le cortège hygrophile habituel de ce type de milieu. Signalons que le Mouron bleu, espèce peu commune du département de la Manche, y a été recensé. »

La carte communale devra tenir compte de la présence de ces ZNIEFF et contribuer à préserver, voire à améliorer la qualité patrimoniale des espaces correspondants. Afin de préserver ces zones, il est donc préférable de classer les ZNIEFF et leur pourtour en zone non constructible afin d'y éviter toute construction et activité qui pourrait nuire à ces espaces.

Qualité des cours d'eau

La Saire est classée en 1^{ère} catégorie piscicole (salmonidés dominants), tout comme ses affluents.

La compétence en matière de police de l'eau est du ressort de la DDAF (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt).

Les objectifs de qualité de ces rivières sont 1B (bonne).

Ces objectifs de qualité permettent de définir les normes dans lesquelles doivent se pratiquer les rejets.

► **Protection des eaux potables**

Aucun point d'eau servant à l'alimentation en eau potable, ni périmètre de protection de point d'eau n'ont été recensés sur la commune.

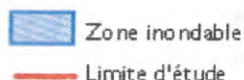
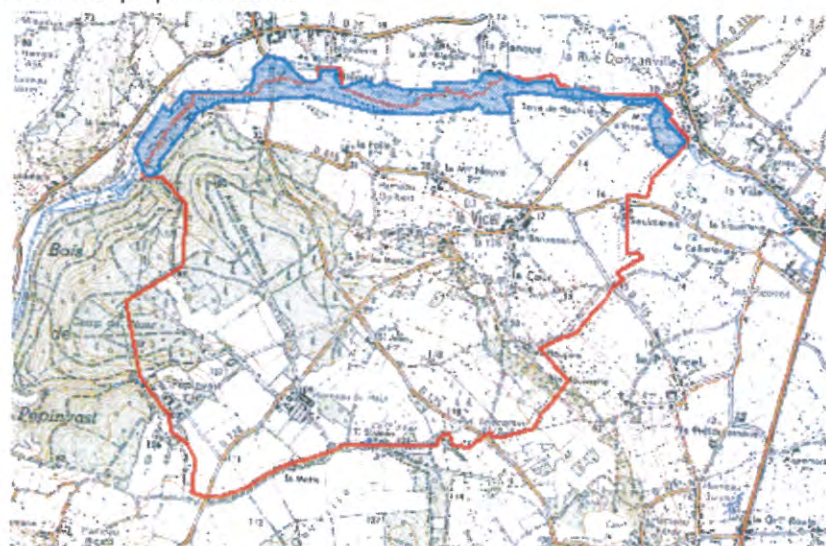
D)- RISQUES NATURELS

► Inondations

La commune de Le Vicel est soumise à un risque d'inondation par débordement de la Saire. L'extrait de l'atlas des zones inondables met en évidence les secteurs du territoire communal concernés. Il conviendra de les tenir à l'écart du processus d'urbanisation.

La prise en compte des débordements des cours d'eau dans la carte communale s'impose pour ne pas aggraver les menaces qu'ils font peser sur la sécurité des personnes et des biens. A ce propos, les possibilités d'occupation des sols offertes par la carte communale doivent être analysées, au regard de la sécurité des personnes et des biens, pour diverses personnes :

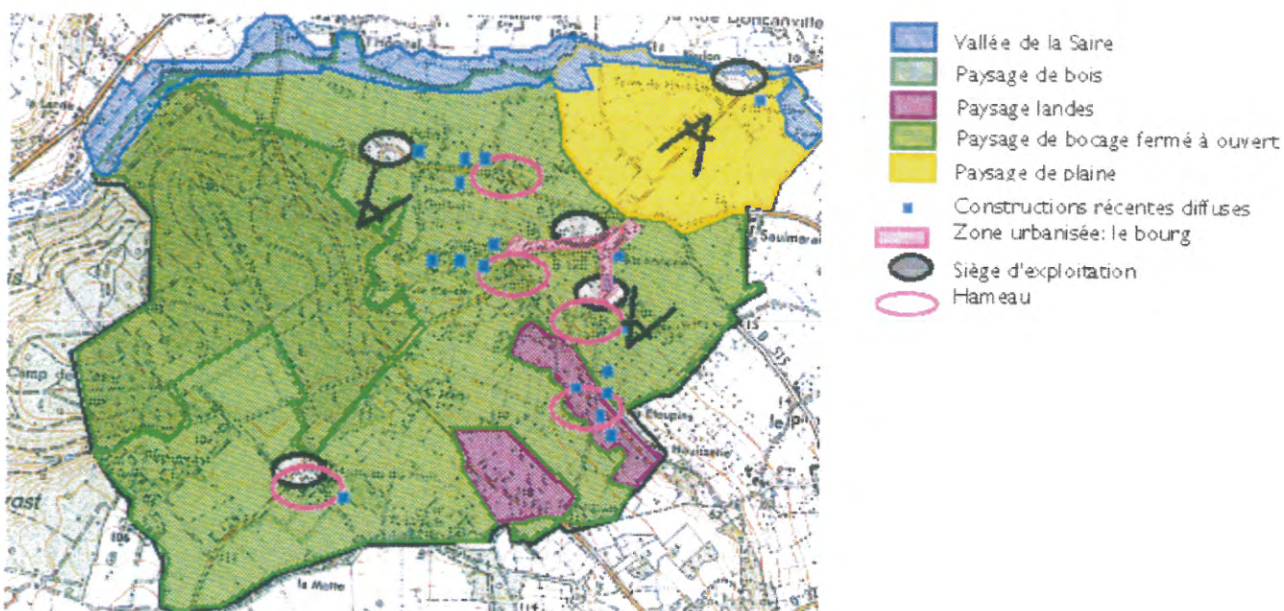
- les bénéficiaires des autorisations futures d'occupation ou d'utilisation du sol, et les occupants et usagers des constructions ou installations ainsi autorisées ;
- les autres personnes concernées, dès lors que les constructions ou installations ainsi autorisées ont été néfastes sur leur propre situation.



E)- L' ANALYSE PAYSAGERE

La loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 réaffirme **la nécessité de prendre en compte les paysages dans les documents d'urbanisme**. Est appelé « paysage » la partie du territoire apparaissant dans le champ visuel. Des éléments constitutifs des paysages jugés de qualité peuvent être désormais protégés.

La commune présente un paysage varié allant de la plaine alluviale au couvert végétal ouvert, aux bois recouvrant une partie de la falaise morte, en passant par la Vallée de Saire, humide et bocagère.

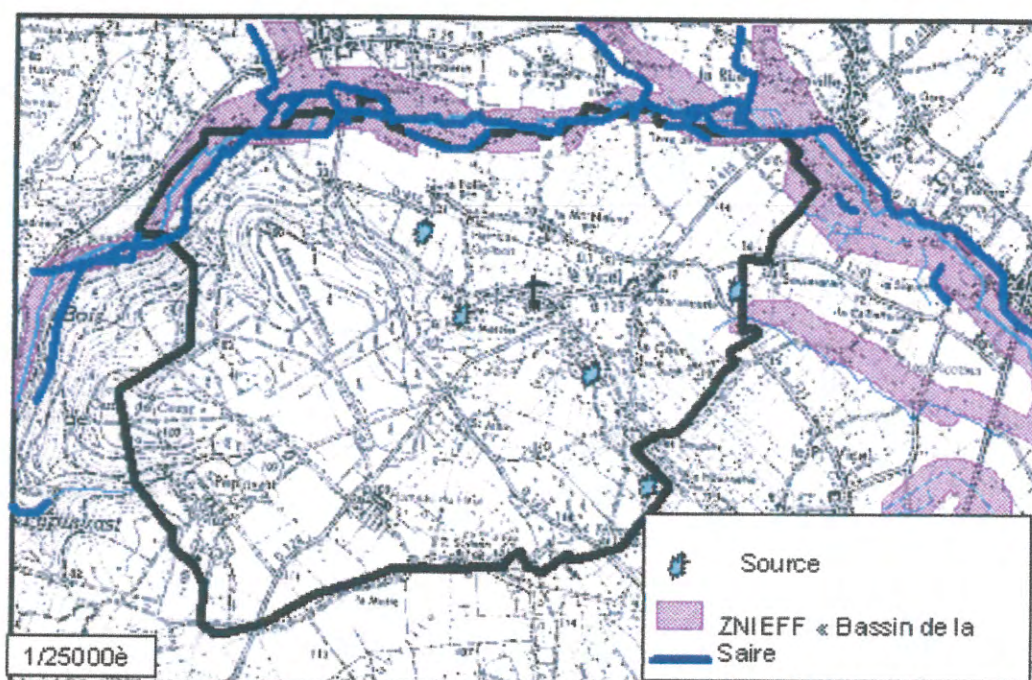


➤ L'INFLUENCE DE L'EAU

- **le paysage de la vallée de la Saire**, composé d'un maillage bocager serré avec des arbres de haut jet. Cette vallée fait figure de barrière verte dans un paysage de plaine, d'autant plus que le bocage environnant sur le Vicel disparaît sur Valcanville en profit d'une plaine ouverte et maraîchère, or la Saire en constitue la frontière entre les deux communes.



- **une eau omniprésente.** Le territoire communal regorge d'eau à travers la présence de sources, lavoirs, ruissellements ou encore à travers les prairies humides.



Cinq sources sont recensées sur la commune. Elles entretiennent une certaine humidité sur la commune, auxquelles s'ajoutent les haies bocagères qui maintiennent l'ombre et parent au dessèchement du sol. Les bois constituent aussi des milieux frais où l'humidité tend à être préservée.

➤ **BOIS, BOCAGE ET TOPOGRAPHIE DIFFICILE**

- **un paysage de bois.** Au Sud Ouest de la commune se trouve la falaise morte qui est essentiellement couverte par le bois de Pépinvast, sur environ un tiers de la surface communale. Ce bois est visible en de nombreux points de la commune.



- Succède à ce bois, un **paysage de bocage fermé qui s'ouvre peu à peu vers la Plaine** à l'extrémité Nord-Est du Vicel. Ce bocage semble être le reliquat d'une ancienne zone boisée. Il est particulièrement riche en voies de communication (routes communales, chemins piétons). Le bocage est dense avec des haies sur talus et des arbres de hauts jets. Mais plus on s'éloigne du bois, plus il s'éclaircit. Le maillage devient plus lâche et les haies de moins en moins hautes et régulières. Cette transition s'opère progressivement en perdant de l'altitude. Cette portion de paysage couvre près de la moitié de la commune.



- C'est au sein de ce bocage que la majeure partie de l'**urbanisation s'est insérée en dépit du dénivelé topographique important**. Les constructions se sont faites de part et d'autre des voies de communication, qui constituent un pallier perpendiculaire à la pente. Ce sont les hameaux des Etoupins, La Cour ou encore le village de l'église les plus représentatifs de cette urbanisation du coteau.

➤ LA PLAINE

- Confinée à l'extrémité Nord-Est de la commune, la plaine alluviale couvre une petite portion du territoire. Elle est dominée par le maraîchage. Elle offre un très bon point de vue sur la falaise morte.



➤ LA LANDE

- La lande Saint Jean est présente sur une petite portion du territoire communal et constitue l'extrémité d'une zone plus vaste à l'échelle intercommunale. Elle est identifiée comme étant écologiquement riche (répertoriée comme ZNIEFF). La RD 125 en constitue la principale coupure. Elle est aussi parcourue par des chemins piétons qui mènent au Hameau les Etoupins, qui est la zone habitée la plus proche.



➤ DES VUES REMARQUABLES, UN BOCAGE DENSE QUI DISSIMULE UN COTEAU URBANISE



Village de l'Eglise parfaitement inséré dans le bocage



Vue depuis le village de l'Eglise vers la plaine

-2- L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

A)- UNE POPULATION QUI SE STABILISE...

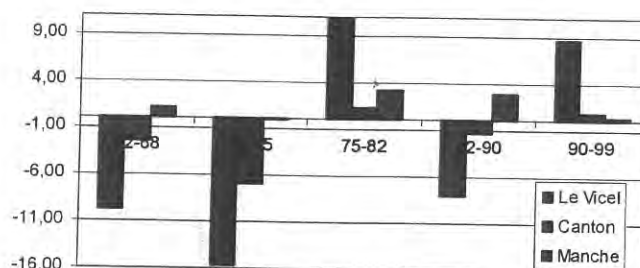
Au recensement de 1999, la commune comptait **113 habitants**. Après avoir vécu une baisse continue de la population entre 1962 et 1975, la commune maintient son niveau démographique au-dessus d'une centaine d'habitants depuis, avec des oscillations entre les différents recensements. Sur la dernière période elle a connu une croissance démographique avec 9 habitants supplémentaires, ce qui représente toutefois 8,6% d'augmentation par rapport à 1990. A titre de comparaison, le département a connu une croissance moyenne de 3,3 %.

Evolution de la population depuis 1962



Jusqu'en 1975, la commune comme le canton perdent des habitants. Depuis 1975, l'évolution est en dents de scie tant pour la commune que pour le canton. Un renversement de tendance a lieu entre 1975 et 1982 où Le Vicel gagne plus de 10% d'habitants, le canton décrit aussi une évolution positive. Entre 1982 et 1990, Le Vicel perd des habitants. En raison du petit nombre d'habitants, les mouvements de population au sein de la commune prennent une ampleur démesurée par rapport à ceux du canton.

Taux de variation intercensitaires 1962-1999



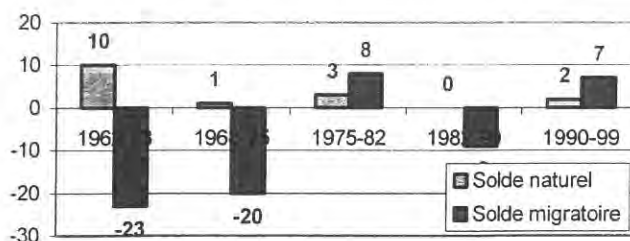
Les **variations** des taux d'évolution démographique sont essentiellement imputables au **solde migratoire**.

D'après des estimations communales, **la population s'élève à environ 140 habitants en 2005** (soit une hausse de 25% en 6 ans).

B)- ... AU GRE DES VARIATIONS DU SOLDE MIGRATOIRE

Depuis 1962, le solde migratoire évolue dans des proportions plus importantes que celles du solde naturel. Ainsi, le niveau démographique suit le rythme des départs et arrivées des habitants. Jusqu'en 1975 le solde est fortement négatif (il perd une vingtaine d'habitants entre chaque recensement) puis il oscille avec un nombre d'habitants plus réduit.

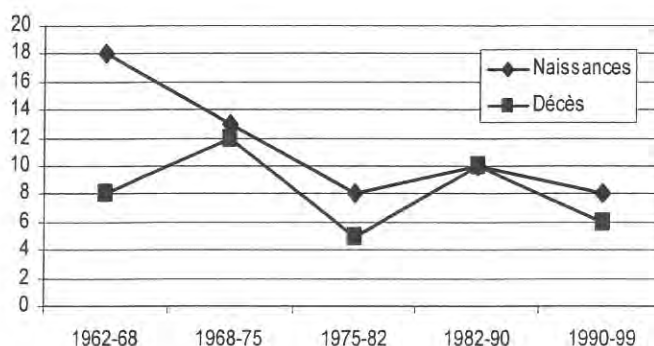
**Variations du solde naturel et migratoire
(en valeur absolue)**



Le solde naturel influe moins sur la courbe démographique. Néanmoins, depuis 1962, il a été positif sur l'ensemble des périodes intercensitaires, mis à part entre 1982 et 1990 où il était nul. L'équilibre de cette balance semble cependant se fragiliser depuis les années 1970.

Les nouvelles constructions réalisées sur le sol communal devraient contribuer à améliorer la courbe.

Solde naturel 1962-99 (en valeur absolue)



C)- UNE POPULATION QUI A VIEILLI RAPIDEMENT

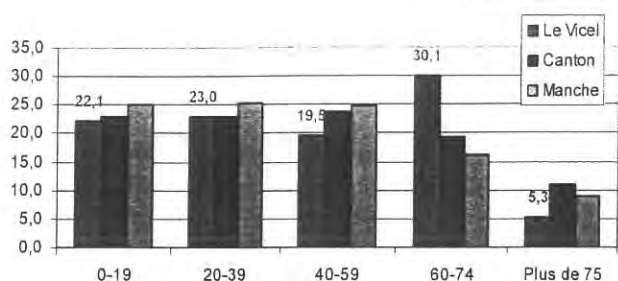
Globalement les tranches d'âge des moins de 59 ans sont en baisse, au profit des tranches plus âgées, et particulièrement celle des 60-74 ans, qui a vu le nombre d'habitants de cette tranche pratiquement être multiplié par quatre entre 1982 et 1999 (de 9 en 1982, ils sont 34 en 1999). Toutefois, la part des plus de 75 ans a légèrement diminué sur cette même période. Ce sont les moins de 20 ans qui accusent la baisse la plus marquée. Ils représentaient presque 33 % des habitants en 1982, leur part n'est plus que de 22,1 % en 1999.

La répartition par âge s'est inversée depuis une vingtaine d'années : après avoir été très jeune par rapport aux moyennes cantonale et départementale, la population est devenue nettement plus âgée que ces deux secteurs de comparaisons.

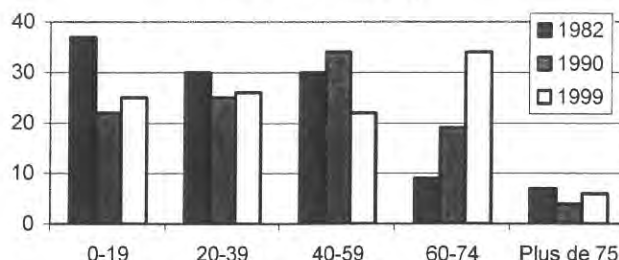
Or, ce mouvement ne devrait pas fléchir en raison du rallongement de l'espérance de vie et de la configuration de la répartition par âge de la population où les 60-74 ans représentent plus de 30 % des habitants.

Les nouveaux arrivants (depuis 1999) sont majoritairement des jeunes couples (avec ou sans enfants), qui travaillent dans le Val de Saïre. Cela devrait permettre de rajeunir la pyramide des âges.

Comparaison de la répartition par âge en 1999 (en%)

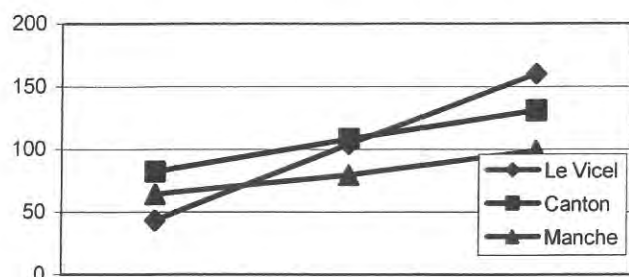


Evolution de la répartition par âge de la population (en valeur absolue)



La population du Vicel est considérée âgée en 1999 car le nombre d'habitants de plus de 60 ans est nettement supérieur à celui des moins de 20 ans. L'indice de vieillissement* est de 160 (personnes de plus de 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans). De plus elle accuse un **sévère vieillissement** car en 1990 cet indice n'était que de 104 et en 1982 de 43. L'indice de 1982 était significatif d'une population particulièrement jeune : il était deux fois moins élevé que la moyenne du canton (82) et nettement inférieur à celui de la Manche (64). La commune est passée d'une population assez jeune à une population très âgée en moins de 20 ans. Cette rapidité d'évolution incombe peut-être à la taille de la commune où la moindre évolution de quelques habitants bouscule les indices ou les taux.

Evolution de l'indice de vieillissement*

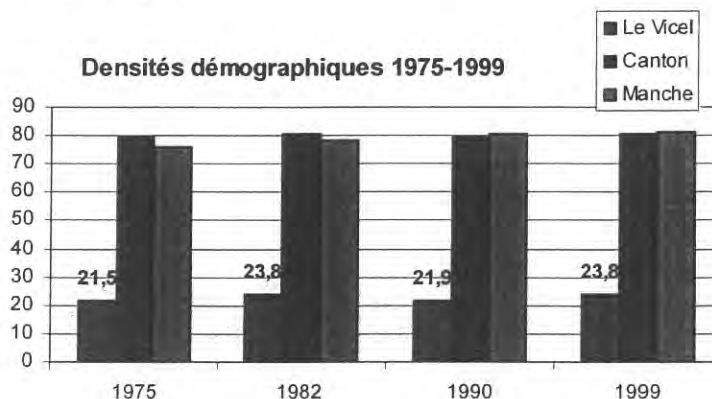


(*)**Indice de vieillissement**: Nombre de personnes de plus de 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. Un indice inférieur à 60 indique une population jeune, entre 60 et 80 une population équilibrée, et un indice supérieur à 80 est significatif d'une population vieillissante.

D)- UNE DENSITE TRES FAIBLE

La densité de la population oscille en fonction des mouvements démographiques, mais reste trois à quatre fois au-dessous de la moyenne cantonale et départementale. La densité de Le Vicel demeure celle d'une commune rurale avec en 1999 moins de 24 habitants par km².

Densités démographiques 1975-1999



-3- L'ACTIVITE ECONOMIQUE

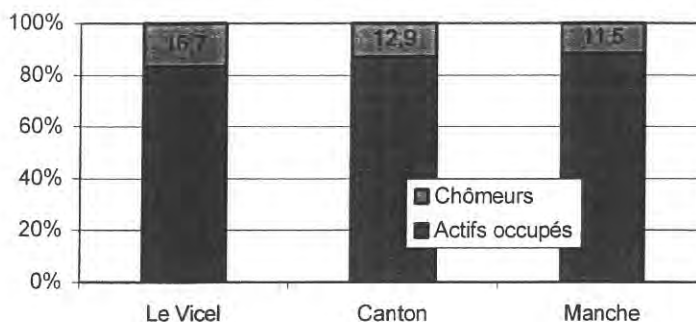
A)- LA POPULATION ACTIVE

La commune comptait en 1999, **42 actifs** pour 113 habitants.

La **population active a diminué de plus de 20%** entre les deux derniers recensements. Elle représente en 1999 37 % de la population. Ce niveau de population active est le reflet de la structure par âge de la population.

Néanmoins, le taux de chômage est supérieur aux moyennes locales. Mais, le taux est calculé sur un trop petit nombre de personnes pour être comparé.

Répartition des actifs en fonction de leur statuts en 1999 (en valeur absolue)



Les migrations pendulaires

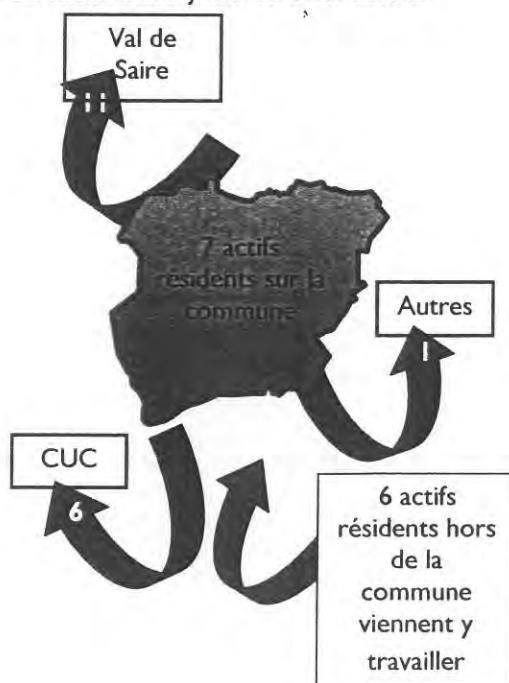
Sur les 42 actifs recensés en 1999, 35 occupaient un emploi.

Seulement 7 actifs occupent un emploi sur Le Vicel. Un petit tiers exerce son activité dans le reste du Val de Saire (31,4%).

Six actifs ayant un emploi travaillaient sur la CUC, et enfin 11 avaient un emploi sur d'autres communes voisines (soit 21,2%).

Au total, seulement 80 % des actifs occupés résidant sur Le Vicel avaient leur activité professionnelle en dehors de la commune.

Néanmoins, 6 actifs n'habitant pas sur la commune y exercent leur activité.



Source : INSEE, 1999

B)- L'AGRICULTURE

L'activité agricole reste l'activité principale de la commune. Elle occupe 53% du territoire, une grande partie de celui-ci étant occupé par le Bois de Pépinvast.

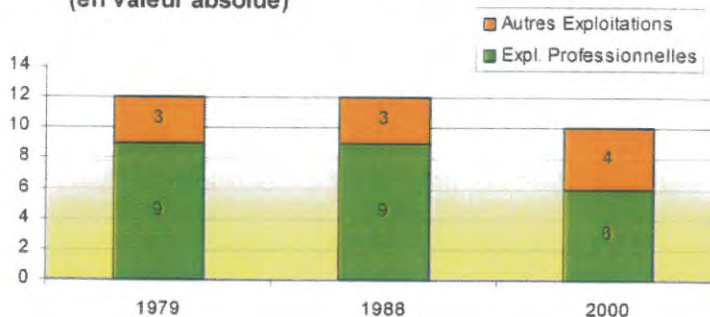
L'activité agricole semble dynamique sur le territoire communal : **la S.A.U. des exploitations est en augmentation depuis 1979.**

Entre 1979 et 2000, seules deux exploitations agricoles ont disparu.

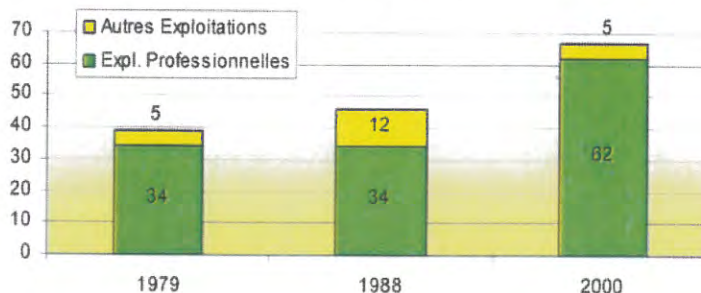
Ce maintien de l'activité agricole se traduit par la présence d'encore **4 exploitations professionnelles en 2005.**

Les surfaces moyennes utilisées par les exploitations professionnelles ont été multipliées par deux sur la même période, et notamment entre 1988 et 2000. Les surfaces utilisées par les non professionnelles deviennent assez marginales.

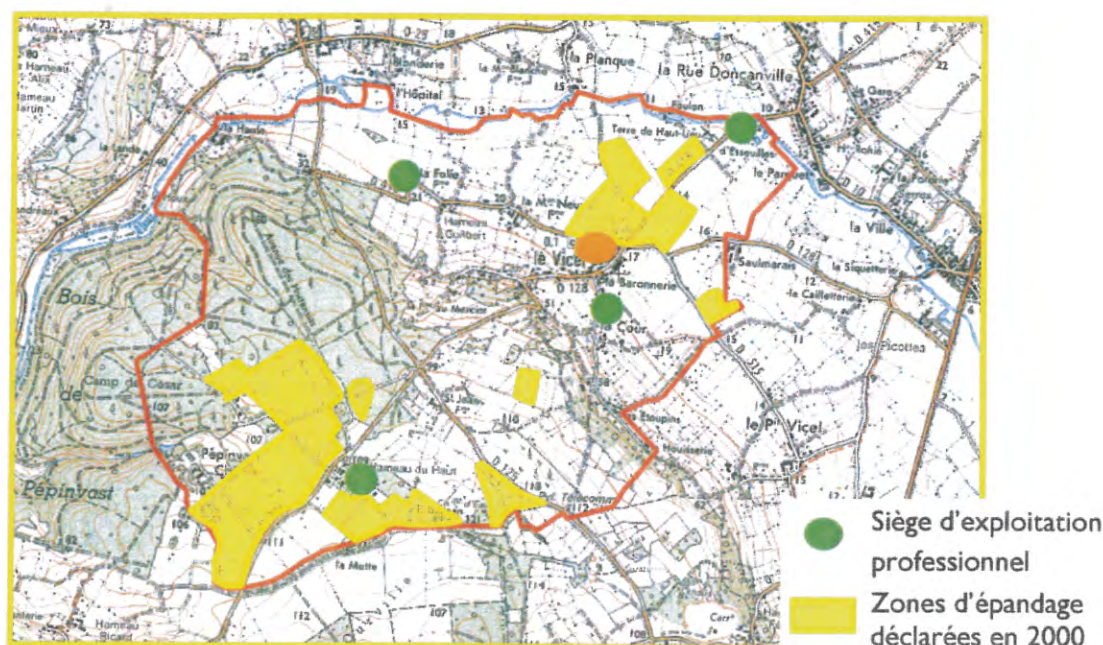
Evolution du nombre des exploitations
(en valeur absolue)



Evolution des surfaces moyennes exploitées par
exploitations (en ha)



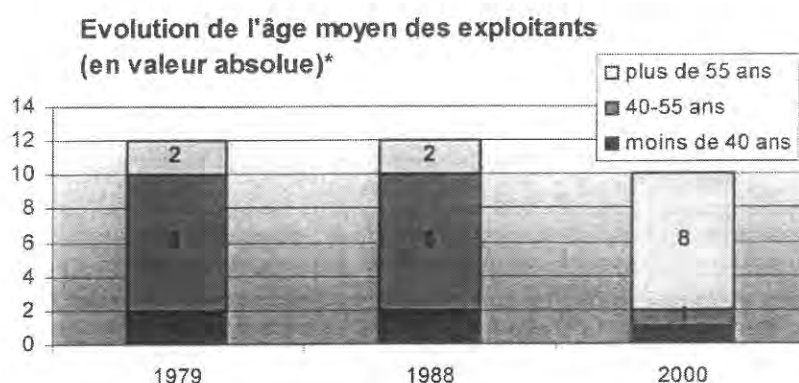
Parmi les sièges d'exploitations présents sur la commune, deux sont situés dans le bourg, les autres sont plus isolés. Des **zones d'épandages ont été déclarées en 2000 à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.** Un des sièges agricole localisé dans le bourg ne dispose plus actuellement de bâtiments d'exploitation sur la commune. L'exploitant délocalise son activité, seul le siège social de l'exploitation est encore domicilié au Vicel (●).



L'activité est principalement tournée vers l'élevage même si on remarque une certaine évolution et l'augmentation des terres labourables. La superficie toujours en herbe montre une légère diminution entre 1979 et 2000.

Les actifs agricoles sont de moins en moins nombreux et de plus en plus âgés. En effet, tandis qu'en 1979, on recensait deux exploitants de plus de 55 ans sur 12, en 2000 8 exploitants ont plus de 55 ans sur les 10 qui ont été recensés.

Sur les 10 exploitants et co-exploitants recensés en 2000, un seul a moins de 40 ans.



Les exploitations toujours en activité aujourd'hui sont pérennes à un horizon 5-7 ans, notamment l'exploitation située dans le bourg (tournée vers l'élevage de vaches allaitantes).

C)- L'ARTISANAT ET LES SERVICES

En plus de l'activité agricole, la vie économique de la commune se traduit par une petite activité liée au tourisme à travers la présence :

- De gîtes ruraux labellisés,
- De deux circuits de randonnées répertoriés au sein d'un topoguide intercommunal.

A cela s'ajoute l'activité de la minoterie du Moulin d'Esseules situé à proximité de la Saire.

Aucun commerce ou service n'est recensé sur la commune.

Une activité économique faible qui s'explique par la taille de la commune et sa proximité avec des communes plus pourvoyeuses d'emplois.

-4- OCCUPATION DU SOL PAR L'URBANISATION

A)- L'ESPACE URBANISE

L'urbanisation de Le Vicel s'est développée sous forme :

- d'un **bourg linéaire et clairsemé** le long de la RD 128, peu marqué, qui s'identifie grâce à **deux éléments marquants** : l'église et la mairie. Le hameau de la Baronne, attenant au bourg est, quant à lui, plus dense et urbanisé de part et d'autre de la voie. Ce secteur urbanisé est **marqué par un bâti traditionnel qui s'insère dans un paysage de bocage**. Les constructions ont évolué à travers des rénovations mais les constructions contemporaines sont rares. Il présente une certaine harmonie du bâti qu'il y a lieu de conserver.



- des hameaux anciens auxquels sont venus se greffer quelques constructions contemporaines. Il s'agit du hameau des Etoupins, le village de l'église, la Cour et la Maison Neuve. Le hameau ancien, de taille souvent réduite et peu aggloméré, semble avoir été la souche qui a permis à un bâti plus récent de se développer, de façon plus ou moins agglomérée voire diffuse. De ce fait, la concentration du bâti est peu perceptible dans le paysage, d'autant plus que bocage conjugué au dénivelé de la commune, contribue à dissimuler les constructions.



Depuis ces hameaux, seuls quelques toits d'ardoises dépassent les haies bocagères et donnent l'impression d'une plus importante diffusion.



- Des habitations peuvent apparaître complètement isolées des secteurs urbanisés.



- Deux sièges d'exploitations agricoles sont situés dans le bourg, tandis que trois autres sont plus isolés. Les bâtiments agricoles sont plus ou moins bien intégrés dans l'environnement. Ils peuvent marquer le paysage d'autant plus s'il y a peu de recul pour les observer.



B)- LA TYPOLOGIE DU BATI

Le matériau de construction du bâti traditionnel de la commune est constitué de granite rose essentiellement. La brique peut aussi être utilisée mais de façon plutôt marginale. Les toitures sont à l'origine faites en ardoises bleues naturelles, ou de pierre de pays, malgré cela une tuile rouge-orangée est largement répandue principalement pour couvrir des bâtiment de dépendances, mais aussi de nombreuses habitations.

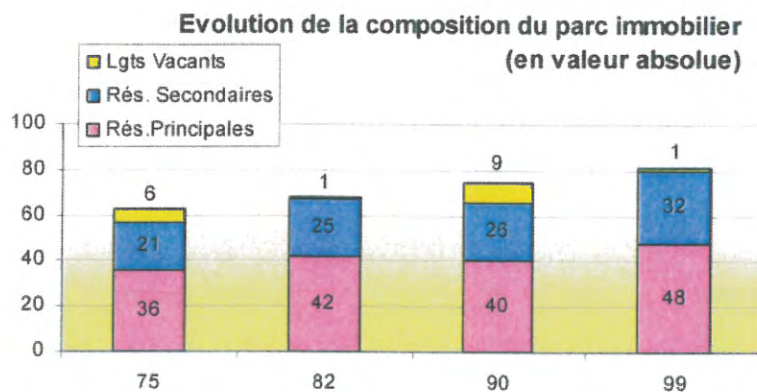
Il n'est pas rare de rencontrer un bâti de caractère où la pierre est largement mise en valeur.





C)- L'EVOLUTION ET LES CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

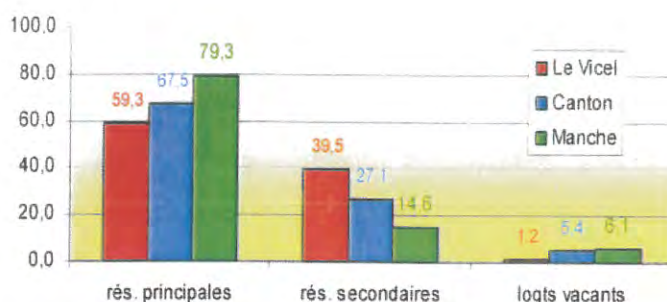
Malgré une stagnation de la démographie jusqu'en 1999, le parc immobilier de la commune poursuit une croissance régulière depuis 1975 et compte désormais 81 logements au lieu de 63. Il s'est accru de 8 % entre 1990 et 1999.



Une petite majorité des logements est constituée des résidences principales (59,3 %) en 1999. Près de 40 % sont des résidences secondaires. Ce dernier taux est important et tend à s'accroître au fil du temps.

Notons cependant un marché tendu car les logements vacants sont particulièrement rares. Un seul était recensé en 1999 contre 9 en 1990. Cette diminution incombe à quelques propriétaires privés qui ont profité d'une OPAH réalisée au cours de cette décennie pour remettre sur le marché des logements privés destinés à la location.

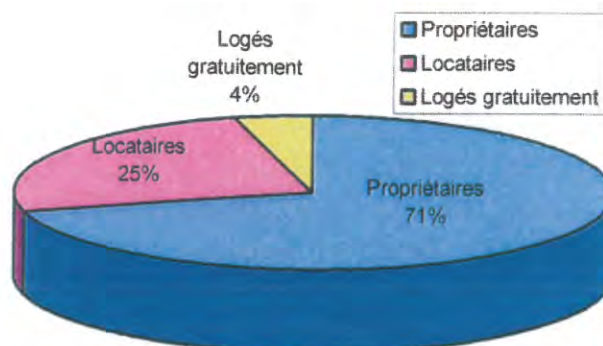
**Comparaison de la composition du parc immobilier
en 1999 (en %)**



Le graphique ci-dessus affirme la vocation saisonnière du parc immobilier communal. Le taux de résidences secondaires est plus de deux fois supérieur à celui de la Manche (39,5 % contre 14,6%). Le taux de logement vacant est particulièrement faible comparé à ceux du canton et du département.

D)- LA DIVERSITE DES LOGEMENTS

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 émet le principe de diversité permettant de faire coexister dans chaque commune (ou agglomération) les différents types d'habitat (accession, logement locatif et social).



Le Vicel possède une majorité de propriétaires de leurs logements parmi ses habitants. Néanmoins, 25% des résidences principales sont à usage locatif en 1999. Par ailleurs, si la commune dispose de deux logements locatifs, ils n'ont pas une vocation sociale. En revanche, quelques propriétaires privés se sont engagés dans le cadre d'un programme social thématique au cours de l'OPAH.

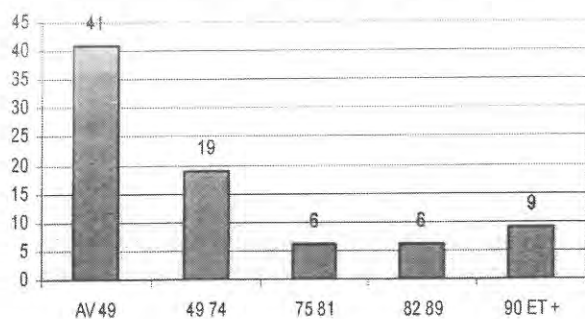
Aujourd'hui, le parc social existant dans le canton ne permet pas de répondre à la demande. Si quelques privés se sont engagés dans une démarche sociale avec leur patrimoine, la commune devrait, peut-être, elle aussi, réfléchir à cette démarche en direction du public social afin de diversifier l'offre de logement.

E)- UN PARC IMMOBILIER PLUTOT RECENT

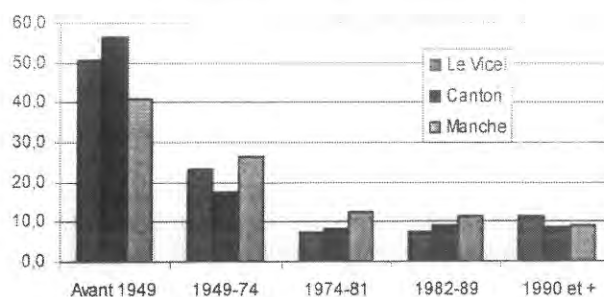
Seulement 50,6 % du parc immobilier de la commune est composé de logements construits avant 1949. Cette part est assez faible dans le contexte cantonal (56,5%), mais dépasse le taux moyen départemental qui n'est que de 40,8%.

L'activité à la construction s'est ralentie entre 1975 et 1989, elle tend à augmenter sur la dernière période intercensitaire.

Ancienneté du parc en 1999 (en valeur absolue)



Age du parc immobilier en 1999 (en %)

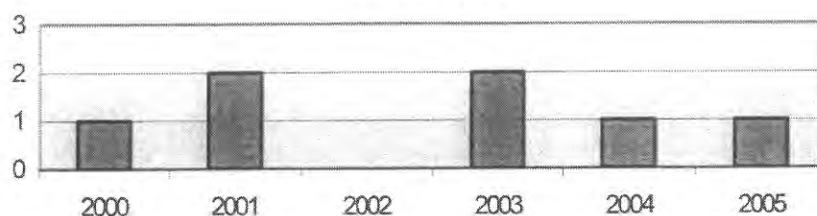


F)- LES AUTORISATIONS D'URBANISME

De 2000 à 2005, le rythme des constructions est assez régulier avec une construction par an (7 logements en 6 ans). Il s'agit exclusivement de logements individuels. Les données ne concernent que les constructions neuves, à cela doit s'ajouter les réhabilitations d'anciennes constructions.

Ce phénomène témoigne de l'attractivité de la commune.

Nombre de logements commencés entre 2000 et 2005
(en valeur absolue)



-5- CADRE DE VIE

A)- LES ELEMENTS PATRIMONIAUX

➤ **L'église** médiévale Sainte Marie. Elle a été restaurée en 1889. Elle possède une voûte en bois brisée en ancre de panier, de belles statues de la vierge, de Jeanne d'Arc en terre cuite et deux statues de St Jean et de Ste Marie-Madeleine qui accompagnent la perche de croix. Sur un vitrail de St Georges à cheval terrassant le dragon (1949) on peut lire cette inscription « Soyons calmes dans la tempête ».



➤ **Le Château de Pépinvast** construit au XVIII^{ème} siècle est inscrit aux Monuments historiques depuis 1992. La ferme du château située à proximité est aussi remarquable.

➤ Le Moulin des Seules

Le dernier moulin de la Saire qui est encore en activité. Il appartient et est exploité par la même famille depuis plusieurs générations.



➤ La pierre est largement utilisée et mise en valeur, tant pour les bâtisses remarquables que pour le petit patrimoine bâti.



➤ Vestiges archéologiques

Plusieurs sites ont été recensés sur la commune comme recueillant des vestiges archéologiques. Il s'agit :

- de l'église et son environnement immédiat (découverte ancienne de sarcophage du haut Moyen Age),
- d'une seconde nécropole du haut Moyen Age en bordure nord de la D 128 (Champ de la Chrétienté, parcelles 245 et 246),
- du château de Pépinvast,
- du camp fortifié romain (camp de César ou camp des castiaux) qui se prolonge sur la commune du Vast.

*Par ailleurs, des découvertes de nature archéologique sont toujours susceptibles d'être effectuées, notamment au cours des travaux. Il est donc indispensable de protéger ce patrimoine. Pour cette raison, ce sont les termes du titre III de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement qui doivent s'appliquer. « **Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée** immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional ».*

B) – LES ESPACES PUBLICS

L'urbanisation récente s'est développée autour et entre les espaces déjà agglomérés, mais aussi de façon assez diffuse. Il n'y a pas une véritable centralité dans la commune. Les hameaux concurrencent le bourg en matière de concentration du bâti, que ce soit le bâti ancien comme le bâti contemporain.

Le bourg (secteur de la mairie) ne s'est pas densifié alors que des espaces sont disponibles, mais le milieu naturel (nature du sol, topographie), n'a pas favorisé son développement de même que la présence de deux sièges d'exploitation. Il n'est pas possible en effet de construire à moins de 100 mètres de ces sièges.

La présence de l'eau est prégnante sur une grande partie du territoire communal. Elle a pu être un facteur bloquant de l'urbanisation.



Hameau de la Cour

C) - LES EQUIPEMENTS PUBLICS

En raison de sa ruralité, Le Vicel possède peu d'équipements publics : uniquement une salle des fêtes.

Néanmoins, la commune associe un cadre verdoyant et un réseau de chemins pédestres propices à la randonnée. Les circuits balisés présents voient leur fréquentation se développer. C'est une source d'attraction pour la commune.



D)- LES EQUIPEMENTS SANITAIRES

a)- Le Réseau collectif d'alimentation en eau potable

La commune est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux du Val de Saire à partir de la station dite du « Vast ».

D'origine souterraines, les eaux distribuées sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

Les zones destinées à l'urbanisation devront, par conséquent, être desservies par un réseau de distribution publique.

b)- L'assainissement des eaux usées et pluviales

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif principal la préservation de la qualité et des ressources en eau. Son article 1^{er} stipule que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».

Les projets communaux relatifs à l'ouverture de nouvelles parcelles à l'urbanisation devront tenir compte des possibilités d'assainissement des eaux usées. Ils devront être cohérents avec les orientations du schéma directeur.

Celui-ci n'est pas encore approuvé mais les élus ont opté pour un assainissement non collectif sur l'ensemble du territoire communal. L'ensemble des constructions est doté de dispositifs d'assainissement individuels.

En l'occurrence, la capacité épuratoire des sols est jugée moyenne à faible sur l'ensemble du territoire communal voire très faible au Sud du hameau des Etoupins, et au hameau de Haut.

Par ailleurs, la topographie et l'omniprésence de l'eau sont assez défavorables pour envisager un assainissement autonome.

Une étude complémentaire à la parcelle a été réalisée. Elle concerne les parcelles que la commune souhaite inclure dans la zone constructible de sa carte communale : on trouve principalement des sols limoneux à limono-argileux bruns devenant plus pâteux et massif en profondeur, reposant sur des formations granitiques ou d'apport éolien.

Dans l'ensemble, les sols étudiés présentent une aptitude moyenne à l'assainissement autonome (cf. annexe).

c)- Les déchets

La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de communes du Val de Saire, via la Société « Sphère ».

Les habitants peuvent utiliser la déchetterie d'Anneville en Saire pour les déchets encombrants.

Une collecte sélective par apport volontaire des déchets recyclables est fonctionnelle depuis avril 2000.

d)- Le Cimetière

La commune étant considérée par l'INSEE comme « rurale », l'agrandissement ou la création d'un cimetière relève de la seule compétence du Conseil Municipal dans le respect des règles d'urbanisme.

-7- Les Servitudes d'utilité publique

Les servitudes doivent être considérées comme des limitations administratives du droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans le but d'utilité publique.

Canalisations publiques d'eau et d'assainissement (servitude A5)

Les propriétaires concernés par le passage de canalisations d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales, doivent s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages.

Protection des monuments historiques (servitude AC1)

La commune est grevée d'une servitude de protection concernant le Parc du château de Pépinvast pour ses sellerie, lavoir, terrasse avec ses murs de soutènement. Il est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 20 novembre 1992. Le territoire communal est également touché par le périmètre de protection de l'église et le poste de garde situé à La Pernelle.

Art. 13 bis Loi du 31 décembre 1913 : « Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. »

Les Transmissions radioélectriques (servitude PT1)

Le territoire de le Vicel est grevé par les servitudes de la zone secondaire de dégagement de la station hertzienne de Le Vicel (Tronçon : Le Vicel-St Vaast la Hougue) protégée par le Décret du 12 janvier 1989.

Les Transmissions radioélectriques (servitude PT2)

Le territoire de le Vicel est grevé par les servitudes de la zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne Barfleur- Cherbourg (Tronçon : Le Vicel- Barfleur protégée par le Décret du 12 janvier 1989.

Il est interdit :

- dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles (pour les stations de sécurité aéronautique), de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre (pour les stations de sécurité aéronautique et les centres radiogoniométriques),
- dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 m .

Dégagement de l'aérodrome de Cherbourg (servitude T5)

La commune de Le Vicel est concernée par le plan des servitudes de dégagement de l'aérodrome de Cherbourg. Un Décret en Conseil d'Etat particulier à chaque aérodrome approuve un plan de dégagement établi par l'administration intéressée après étude effectuée sur place, discuté en conférence interservices puis soumis à enquête publique ainsi que documents annexes. L'ensemble du dossier est, préalablement à l'approbation, transmis obligatoirement pour avis à la commission centrale des servitudes aéronautiques.

Cette servitude a pour effet des limitations d'utiliser le sol telles que :

- Interdiction de créer des obstacles fixes, susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne,
- Obligation de laisser pénétrer sur les propriétés privées les représentants de l'administration pour y exécuter les opérations nécessaires aux études concernant l'établissement du plan de dégagement,

- Possibilité pour le propriétaire d'obtenir la délivrance d'un permis de construire, si le projet de construction est conforme aux dispositions du plan de dégagement ou aux mesures de sauvegarde,
- Possibilité pour le propriétaire d'établir des plantations, remblais et obstacles de toute nature non soumis à l'obligation de permis de construire et de relevant pas de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie, à condition d'obtenir l'autorisation de l'ingénieur en chef des services des bases aériennes compétent,
- Possibilité pour le propriétaire de procéder sans autorisation à l'établissement de plantations, remblais et obstacles de toute nature, si ces obstacles demeurent à quinze mètres au-dessous de la cote limite qui résulte du plan de dégagement.

IV - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1 - LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

La carte communale définit plusieurs secteurs qui sont la traduction du parti d'aménagement retenu par les élus. Le territoire communal est ainsi divisé en deux zones :

→ Un périmètre constructible où sont autorisées les constructions (un secteur peut être réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées) ;

Les secteurs constructibles correspondent en premier lieu aux parties actuellement urbanisées de la commune. Des secteurs constructibles nouveaux peuvent également être délimités, en conformité avec les grands principes de développement établis par la loi Solidarité et Renouvellements Urbains.

→ Un secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sur ces secteurs s'appliquent les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, communément appelés Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

2 - LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

SYNTHESE STATISTIQUE ET DEFINITION DES BESOINS

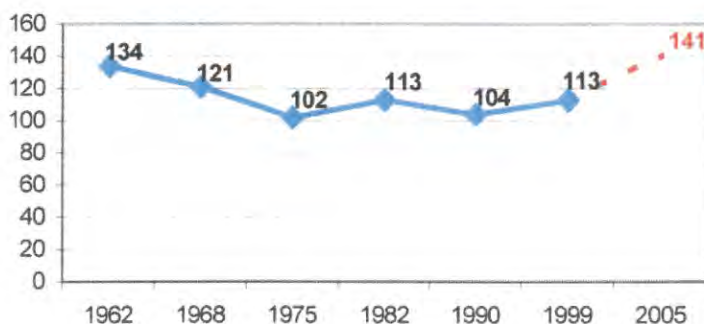
En 2005, la mairie estimait la population communale à 140 personnes, soit une hausse de 25% depuis 1999. Les élus ne souhaitent pas poursuivre cette dynamique de développement, du fait notamment de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'objectif principal du projet communal est de définir précisément les terrains pouvant accueillir de nouvelles constructions et qui ne présentent pas de contraintes à l'assainissement non collectif.

L'enjeu est également de préserver le cadre naturel et paysager de la commune.

Pour des raisons de salubrité publique, la commune souhaite avoir un développement mesuré.

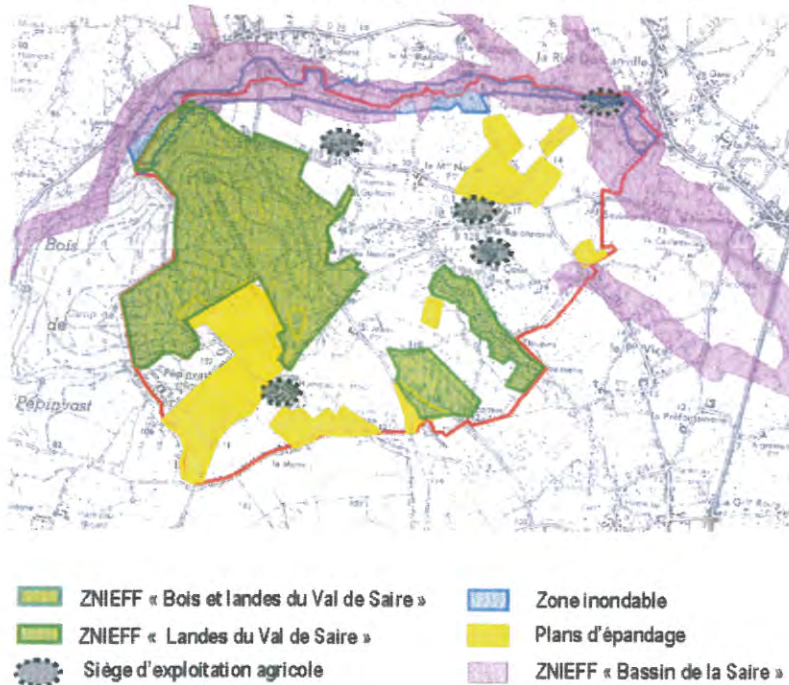
Evolution de la population entre 1962 et 2005



LES CONTRAINTES TERRITORIALES

Le territoire du Vicel présente de nombreux éléments qui constituent des contraintes au développement urbain. Celui-ci sera donc très rapidement limité par plusieurs éléments structurants représentés sur la carte ci-dessous :

Contraintes au développement urbain du bourg



1ère contrainte : La pédologie des formations superficielles

D'une manière quasi générale, l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est moyenne voire nulle. A travers cela, il faut entendre que les dispositifs préconisés et autorisés seront de type surdimensionnement de la surface épandable dans le meilleur des cas (si le sol ne présente pas des signes d'hydromorphie), ou des dispositifs du type lits filtrants drainés (qui bien souvent ne peuvent être retenus compte tenu de la situation des terrains concernés par rapport à un milieu récepteur. Par ailleurs, la DDASS de la Manche est très défavorable à ces dispositifs pour des constructions nouvelles, elle ne le tolère que pour les constructions existantes (pour lesquelles il faut trouver une solution).

Le schéma Directeur d'Assainissement (en cours) n'envisage pas d'assainissement collectif sur la commune.

Par ailleurs, la réglementation en vigueur engage la responsabilité du maire en matière de salubrité publique. Une construction dont le système d'assainissement non collectif ne fonctionnerait pas convenablement et engendrerait un risque sanitaire, le maire est personnellement responsable.

2ème contrainte : La topographie et l'hydrologie

Le contexte topographique et le mode d'écoulement des eaux superficielles sont des contraintes aussi importantes.

Une large part des parties actuellement urbanisées de la commune se situe à flanc de falaise morte. Il en découle parfois des hauteurs de talus très importantes limitant les parcelles potentiellement constructibles, et un impact visuel dans le paysage important.

La carte communale ne disposant pas de règlement, il n'est pas possible de réglementer l'aspect extérieur des constructions nouvelles dans un souci d'intégration de celles-ci dans un paysage souvent remarquable : Vue sur la plaine du Val de Saire, et donc co-visibilité entre la falaise et cette plaine.

3ème contrainte : Le contexte agricole

La loi d'orientation agricole et le récent DGEAF en vigueur sur le département ont renforcé la prise en compte du contexte agricole sur une commune élaborant un document d'urbanisme.

On recense un siège d'exploitation dans le bourg encore en activité. Le gendre de l'exploitant actuel semble avoir repris le siège. Il convient dès lors de ne pas contraindre son activité. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 100 mètres de ce siège.

4ème contrainte : L'implantation traditionnelle des zones bâties

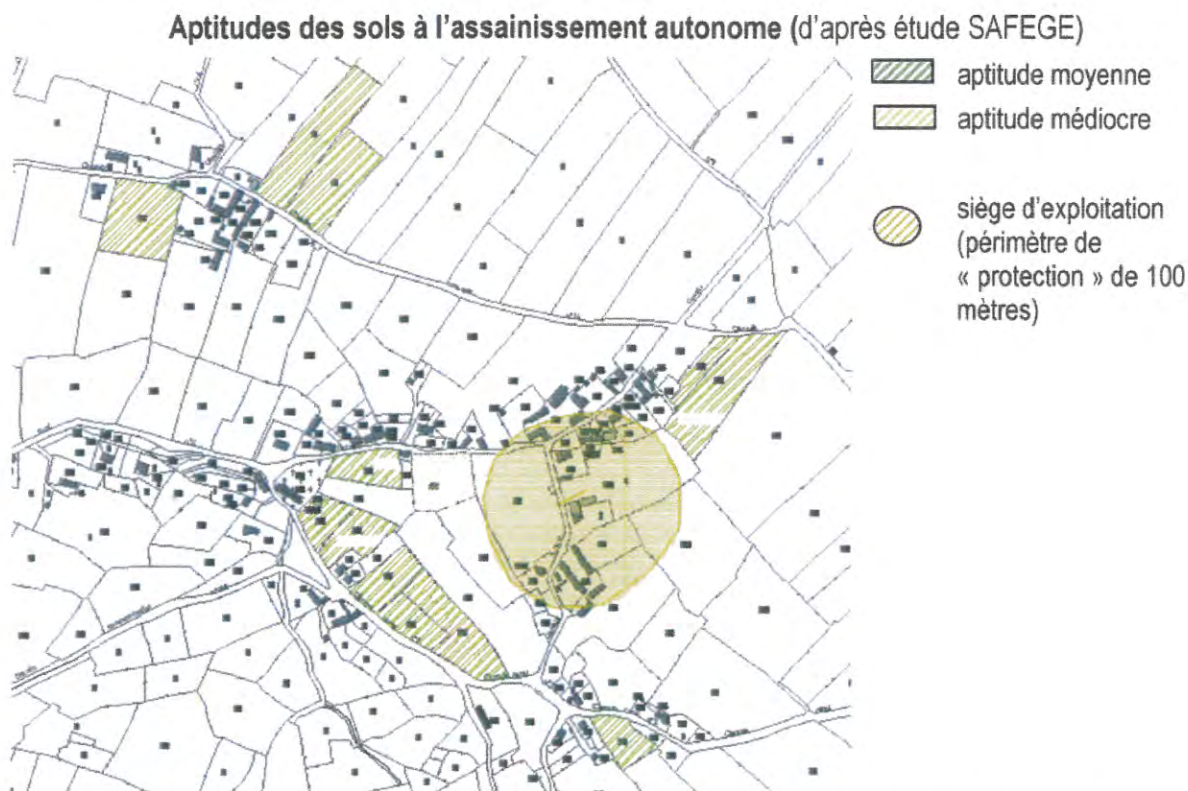
Il y a aujourd'hui trois entités bâties d'inégale importance (que l'on peut qualifier de Parties Actuellement Urbanisées) : L'église, la mairie, La Maison Neuve.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains a renforcé la limitation des phénomènes d'étalement urbain ou de mitage (dans les zones rurales).

Ainsi, en dehors de ces entités, aucune construction nouvelle ne sera autorisée afin de ne pas augmenter le phénomène de mitage du territoire.

5ème contrainte : La capacité du réseau viaire et l'aspect sécurité routière

Les voies de communication traversant le territoire communal sont plutôt étroites (hormis la RD 125 reliant La Pernelle à Valcanville). Certaines voies n'ont pas les caractéristiques suffisantes pour desservir de nouvelles constructions. La municipalité n'envisage pas de procéder à des aménagements de voies communales prochainement.



La Communauté de Communes a missionné le bureau d'études SAFEGE pour que celui-ci réalise des sondages dans les parcelles susceptibles d'être inscrites dans l'enveloppe constructible de la Carte Communale.

La synthèse de ces contraintes montre les faibles disponibilités spatiales dont dispose la commune pour se développer.

Au vu de ces contraintes, le développement urbain se réalisera principalement en confortement du bourg.

Les espaces libres situés dans le bourg ne sont pas tous aptes à l'urbanisation. Les sièges agricoles, les secteurs de sols hydromorphes, les terrains enclavés... diminuent à nouveau de manière forte les espaces possibles d'expansion.

3 - PRESENTATION DU PROJET

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS RETENUS

Le projet de développement communal s'articule autour de deux grands principes :

- la maîtrise du développement urbain tenant compte de toutes les contraintes au développement et principalement les contraintes sanitaires (aptitude des sols à l'urbanisation). Il s'agit de localiser de façon appropriée les extensions,
- la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages, par la localisation de l'urbanisation autour du bourg, dans des secteurs présentant un moindre enjeu agricole ou naturel.

Pour des raisons de salubrité publique, la commune souhaite avoir un développement mesuré de son urbanisation. En effet, la nature des sols (plutôt imperméables) laisse peu de possibilités de constructions. L'extension urbaine s'appuie également sur la capacité des réseaux existants (AEP, voirie).

Celle-ci sera regroupée principalement autour du bourg. Le hameau de la Maison Neuve (situé au Nord-ouest du bourg) accueillera également une ou deux constructions.

Le choix de localisation des zones constructibles s'est opéré en tenant compte de la capacité des sols à l'épuration, des conditions d'accès aux parcelles (certains terrains ne sont pas inclus dans la zone constructible de la Carte Communale du fait de voies d'accès non adaptées à un usage de desserte importante), de l'impact paysager ainsi que de la rétention foncière.

Trois secteurs constructibles ont été définis :

- un secteur au hameau Maison Neuve, au Nord-ouest du bourg,
- deux secteurs dans le bourg.

Les terrains situés dans le rayon des 100 mètres définis autour des bâtiments agricoles du bourg ont été exclus de la zone constructible de la Carte Communale. Les secteurs constructibles du bourg sont situés à proximité de l'église et à l'entrée Nord du bourg (en venant de Valcanville).

Les élus ont dimensionné les secteurs constructibles de façon à n'inclure que des parcelles permettant la mise en place d'un système d'épandage traditionnel. Cette disposition empêchera ainsi la réalisation de toute construction sur des terrains peu aptes à l'assainissement autonome.

Le projet de la commune de Le Vicel affiche un objectif de développement très mesuré, pour des raisons essentiellement inhérentes à un contexte environnemental particulier très contraignant. Sept possibilités de construire (en potentialisant au maximum) peuvent être dégagées. A ces possibilités de constructions nouvelles, il convient d'ajouter les possibilités de réhabilitation et de changements de destination des bâtiments existants.

Par ailleurs, la réflexion de l'élaboration d'une Carte Communale à Le Vicel doit intégrer la dimension intercommunale. L'accueil de nouvelles populations ne doit plus se penser uniquement à l'échelle de la commune mais également à l'échelle de la Communauté de Communes. Ainsi, les communes du Val de Saire situées aux alentours du Vicel permettent l'accueil (estimation des documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision) de nouvelles populations sur environ 20 hectares (sur les communes de La Pernelle, Anneville-en-Saire, Sainte-Geneviève et Valcanville).

PRESENTATION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

LE BOURG

Le développement urbain s'est jusqu'alors réalisé le long des voies, en confortement du bourg, ponctuellement près de hameaux ou isolément. La présence d'une activité agricole dans le bourg et les caractéristiques topographiques du secteur permettent difficilement de densifier le bourg en son centre.

Les quelques parcelles situées dans la continuité du bourg et ne présentant pas une des contraintes citées ci-avant ont fait l'objet de sondage pour connaître leur aptitude à l'épuration des sols. La majorité des terrains sondés (n° 128, 138, 160, 161, 162, 166, 167 172 de la section B) présente un *sol limoneux à limoneux-argileux brun, sain, devenant plus pâteux et légèrement oxydé en profondeur, reposant sur la formation granitique ou du briovérien*. (source : étude SAFEGE)

La filière d'assainissement autonome à mettre en place est une filière de référence sur-dimensionnée.

La parcelle n°170 présente un *sol limono-argileux moyennement profond sur formation du trias*. Ces sols sont souvent gorgés d'eau avant la couche imperméable créée par un horizon plus argileux. Ils ne permettent pas une bonne épuration biologique.

Au regard de ces éléments et par leur connaissance du terrain, les élus ont défini les secteurs constructibles dans le bourg. Ainsi, 8 500 m² seront disponibles à la construction dans le bourg.

Compte-tenu de la configuration particulière du site et en fonction des projets des élus (extension du cimetière et création de stationnement près de l'église) deux secteurs sont créés.

Secteur 1 : autour de l'église

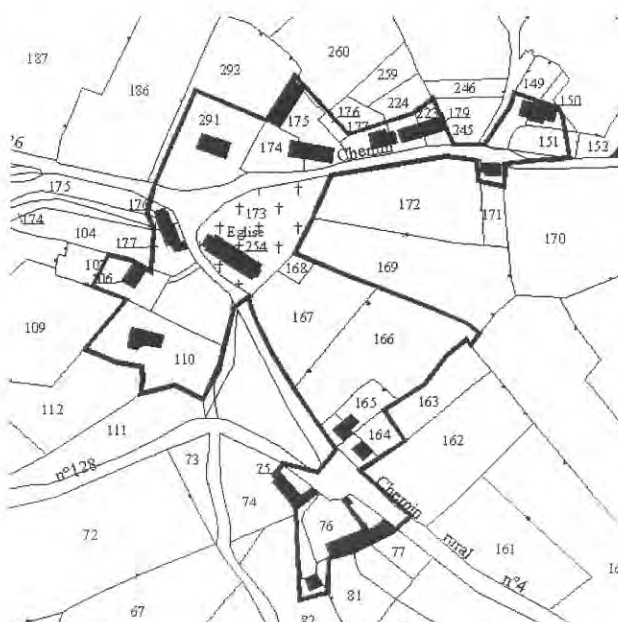
Ce secteur inclut toutes les constructions existantes depuis la limite sud-ouest du bourg jusqu'à la limite établie par le périmètre de réciprocity auprès du siège agricole, ainsi que quelques constructions existantes situées à proximité de l'église, le long du chemin rural n°4.

Dans ce premier secteur, deux parcelles constructibles sont identifiées : la parcelle n°167 et la parcelle n°166.

Les élus souhaitent réserver une petite partie de la parcelle n°167 pour créer quelques places de stationnement à proximité de l'église. Ils souhaitent également réserver un secteur pour permettre l'extension du cimetière. Après réflexion, il n'est pas prévu d'étendre le cimetière à court terme.

Les terrains situés à l'Ouest de l'église (le long du chemin rural n°6) n'ont pas été inclus dans la zone constructible pour les raisons suivantes :

- terrains dont l'aptitude des sols à l'assainissement est mauvaise,
- chemin rural ne disposant pas des caractéristiques suffisantes pour desservir les parcelles,
- risque d'amplifier le phénomène d'étalement urbain,
- terrains en pente : problème de l'écoulement des eaux de pluies – impact paysager de nouvelles constructions.



Dans le cadre de l'étude de sol réalisée par le bureau d'études SAFEGE, plusieurs parcelles avaient été sondées le long du chemin rural n° 4 ainsi qu'à l'Est de l'église. Deux seulement ont été incluses dans la zone constructible : les parcelles n°166 et 167.

En effet, le chemin rural ne dispose pas des caractéristiques suffisantes (trop étroit) pour permettre une bonne desserte de ce secteur. Les élus n'envisagent pas de réaliser des travaux sur ce chemin pour l'élargir. Par ailleurs, les terrains situés le long de ce chemin, au Sud-Est de la parcelle n°166, sont en pente ; la réalisation de constructions nouvelles à cet endroit aurait pu avoir des incidences négatives sur le paysage. On recense des problèmes liés à l'écoulement des eaux de pluies sur ce secteur.

Un siège d'exploitation est encore en activité dans le bourg, à proximité de la mairie. Il est vraisemblable que l'activité de cette exploitation soit pérenne encore pour une dizaine d'années car le gendre de l'exploitant actuel est en train de reprendre l'activité. Ainsi, un rayon de 100 mètres autour de cette structure doit être respecté pour permettre le bon fonctionnement de cette activité. Les parcelles du bourg situées à l'intérieur de ce périmètre ne pourront pas être incluses dans la zone constructible.

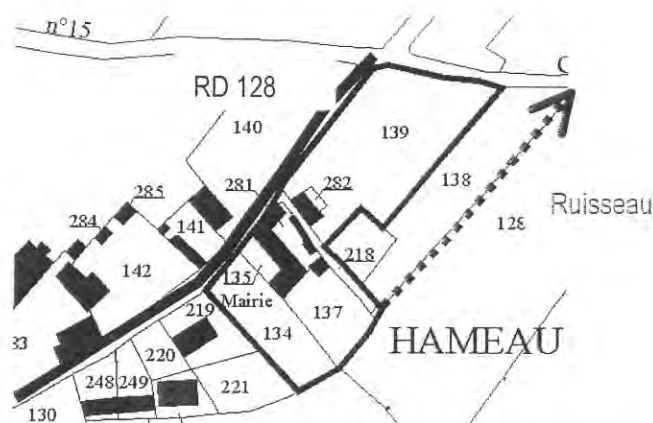
L'autre siège d'exploitation qui se situait également dans le bourg ne dispose plus de bâtiments agricoles aujourd'hui. Seul reste sur la commune du Vicel le siège social, les bâtiments ont été transférés sur une autre commune. Ainsi, aucune règle de distance ne s'impose sur les bâtiments existants. Toutefois, les terrains situés autour de l'ancien corps de ferme sont utilisés pour la pâture. Par ailleurs, d'après l'exploitant, ces terrains sont mouillants et ne présentent pas une bonne aptitude des sols à l'assainissement. L'accès à ces parcelles semble difficile depuis la RD 128.

Ce secteur n'a pas été inclus dans la zone constructible du bourg.

Secteur n°2 : entrée nord du bourg

Les deux-tiers des constructions du bourg sont situées à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation ou présentent une aptitude mauvaise à l'assainissement. A l'entrée Nord du bourg, les élus ont souhaité inscrire en zone constructible les espaces non inclus dans ce périmètre. Il s'agit de la parcelle n°139, située le long de la RD 128.

Les parcelles n°128 et 138, potentiellement constructibles du fait de leur situation en continuité du bourg et des sondages de sols réalisés par le Bureau d'Etudes SAFEGE, n'ont pas été incluses du fait de leur caractère humide. En effet, un ruisseau marque la limite entre ces deux parcelles. Ce ruisseau part d'un lavoir, passe sur les terres de l'exploitation située à côté de la mairie et rejoint un autre lavoir en passant entre les deux parcelles. L'agriculteur n'a pas entretenu ce ruisseau, par conséquent l'eau s'infiltre. Si il y avait un entretien, le ruisseau reprendrait son cours normal



Le caractère humide de ces terrains a pu être observé par les élus et les services de l'état lors d'une visite de terrain.

LE HAMEAU MAISON NEUVE

Le hameau Maison Neuve est composé d'un groupement d'une dizaine d'habitations situé à proximité du bourg. Il est composé majoritairement de constructions anciennes auxquelles se sont greffées quelques constructions plus récentes. L'accessibilité routière se fait à partir de la voie communale n°15.

Les sondages réalisés sur plusieurs parcelles donnent les informations suivantes :

Les sols présents sont limoneux bruns sains devenant plus pâteux et massif en profondeur, reposant sur les formations granitiques ou d'apport éolien.

Ces sols permettent la mise en place de filière de référence surdimensionnée avec un épandage en surface et un drainage périphérique.

Compte tenu de la faible aptitude des sols à l'assainissement individuel, l'accueil sur ce hameau sera strictement limité au comblement d'une « dent creuse ».



L'accès à la parcelle n°198 devra se faire à proximité avec la parcelle n°293, dans un souci de sécurité routière. Par ailleurs, un ruisseau passe en limite de la parcelle n°198 avec la parcelle n°197. Une distance d'implantation des maisons ou des systèmes d'assainissement devra être respectée.

D'autres parcelles situées en extension du hameau (en direction du bourg) n'ont pas été incluses dans la zone constructible du fait de leur caractère « mouillant », de la présence d'épandages à proximité et par le fait que leur inclusion dans l'enveloppe constructible favoriserait un développement linéaire (parcelles situées au Nord de la voie communale).

LA MISE EN PLACE DU DROIT DE PREEMPTION COMMUNAL

A l'approbation de la Carte communale, le conseil municipal prévoit d'instituer un droit de préemption communal conformément à l'article L.211-1 du C.U. sur une partie de la parcelle n°167. Le secteur concerné couvre une superficie de 300 m² et est destiné à la réalisation de quelques places de stationnement.



Source : plan de zonage

4 - COMPATIBILITE DU PROJET COMMUNAL

COMPATIBILITE AVEC LES ARTICLES L.110 ET L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME :

ARTICLE L.110 DU C.U. :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin :

- d'aménager le cadre de vie,
- d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,
- de gérer le sol de façon économe,
- d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages,
- ainsi que la sécurité et la salubrité publiques,
- et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- et de rationaliser la demande de déplacements,

les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

ARTICLE L.121-1 DU C.U. :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les **cartes communales** déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

COMPATIBILITE DES CHOIX RETENUS

Les choix retenus par la municipalité de Le Vicel respectent les principes des articles L.110 et L.121.1 du Code de l'urbanisme. Ces choix ont conduit à :

- Maîtriser l'urbanisation autour du bourg
- Préserver l'activité agricole
- Préserver les espaces naturels et les paysages
- Assurer la sécurité et la salubrité publique

Maîtriser l'urbanisation autour du bourg

Le territoire communal présente de nombreuses contraintes au développement et peu d'espaces bâtis structurés. Dans un souci de gestion économe du sol (lutte contre le mitage), les élus ont préféré concentrer l'urbanisation nouvelle dans le bourg.

Les sols de la commune étant dans l'ensemble plutôt imperméables, leur capacité d'épuration est globalement moyenne voire médiocre. Afin de satisfaire à des conditions de salubrité publique, la municipalité a choisi d'avoir un développement de l'urbanisation très mesuré. En effet, elle ne souhaite pas que des constructions se réalisent sur des terrains ne présentant pas une bonne capacité à l'épuration.

Préserver l'activité agricole

L'activité agricole est le premier secteur économique de la commune. Les récentes lois d'aménagement et d'urbanisme montrent l'importance de lutter contre la multiplication des constructions résidentielles diffuses en milieu rural.

Les orientations de développement affichées dans le cadre de l'élaboration de la carte communale mettent en avant la volonté communale de préserver cette activité. Aucune construction nouvelle n'est possible en dehors du bourg et du hameau Maison Neuve, les espaces ruraux sont ainsi voués à l'exercice de l'activité agricole.

Aucune zone d'urbanisation nouvelle ne se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole.

Préserver les espaces naturels

Le caractère rural du Vicel constitue un des principaux éléments de son identité. Elle dispose sur son territoire d'espaces naturels de qualité qu'elle souhaite préserver (Bois de Pépinvast, landes, vallée de la Saire, etc.).

En ne permettant pas la réalisation de constructions nouvelles dans ces secteurs et notamment dans les ZNIEFF dites « Bois et landes du val de Saire » et « landes du Val de Saire » la commune concourt à préserver ces sites.

Assurer la sécurité et la salubrité publique

Les installations non conformes ou les dysfonctionnements liés à des dispositifs d'assainissement autonome inadaptés à la nature du terrain à construire peuvent avoir des conséquences importantes en matière de salubrité publique.

La topographie des terrains (falaise morte) et le mode d'écoulement des eaux superficielles sont des facteurs aggravants d'éventuels dysfonctionnements.

La collectivité soucieuse également d'une bonne mise en place d'un SPANC se devait de ne pas permettre des réalisations sur lesquelles les dispositifs d'assainissement non collectifs s'avèreraient très contraignants et peu efficaces sur la durée.

LA CONSULTATION DU D.G.E.A.F.

Conformément à l'article R.124-5 du Code de l'Urbanisme, le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier a été consulté lors de l'élaboration de la Carte Communale.

Trois grandes thématiques sont abordées dans ce document. Le projet de développement de la commune de Le Vicel répond aux objectifs du DGEAF.

1 – la consommation des espaces agricoles par les projets d'urbanisation

Le projet de développement communal s'articule principalement autour de la volonté des élus d'assurer la sécurité et la salubrité publique. De ce fait, peu de surfaces ont été dégagées pour accueillir de nouvelles constructions, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome étant moyenne à faible sur le territoire communal. Ainsi, le développement s'opère sur une partie du bourg et sur le hameau de la Maison Neuve.

Par ailleurs, la présence d'un siège d'exploitation dans le bourg, dont l'activité semble pérenne, a également conditionné le choix des terrains constructibles.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée à proximité des sièges d'exploitation (hormis les constructions à vocation agricole).

L'intégration des différentes parcelles agricoles dans les zones à urbaniser n'est pas de nature à atteindre aux différentes exploitations concernées.

2 – la prise en compte de l'espace naturel et des risques naturels dans les zones à urbaniser

Le projet des élus de Le Vicel, traduit dans le zonage de la Carte Communale, concourt :

- à préserver les zones humides du territoire (classement en zone non constructible). Aucune zone constructible ne comprend de zones humides,
- à préserver les espaces naturels remarquables (milieux naturels d'intérêt, paysages de bocage, etc.) par un classement en zone constructible. Seuls les espaces situés dans le bourg et le hameau de la Maison Neuve pourront accueillir de nouvelles constructions.

3 – la prise en compte de l'espace forestier et des activités liées dans l'instauration des zones à urbaniser

Le Bois de Pépinvast couvre environ un tiers du territoire communal. Il est répertorié en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Les zones constructibles sont situées à l'écart de ce boisement. Ainsi l'urbanisation future n'est pas de nature à porter atteinte à cet espace.

**V - EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE
SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE
SA MISE EN VALEUR**

La commune souhaite aujourd'hui maîtriser le développement de l'urbanisation sur son territoire, en prévoyant notamment un développement sur le bourg. Dans le même temps, sa vocation agricole reste encore fortement ancrée dans le paysage et doit être prise en compte.

Soucieuse de préserver les zones naturelles remarquables présentes sur le territoire communal et de protéger l'activité agricole de la commune, la municipalité du Vicel a choisi préférentiellement de n'ouvrir des secteurs à l'urbanisation qu'en limite du bourg et dans un hameau structuré.

INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL

Le choix des terrains rendus constructibles permettra par défaut d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages par la non-constructibilité des autres secteurs. Les orientations de développement définies permettent d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages conformément à l'article L.110 du code de l'urbanisme.

INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les problématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement des eaux usées ont été intégrées dans le projet de carte communale.

A ce jour, la commune n'est pas dotée d'un système d'assainissement collectif. Chaque habitation dispose d'un assainissement individuel.

La commune ne dispose pas encore d'un schéma directeur d'assainissement approuvé. Toutefois il est vraisemblable que les élus du conseil municipal du Vicel vont opter pour mettre la totalité du territoire communal en assainissement non collectif.

Les zones constructibles ont été délimitées prioritairement dans les secteurs où l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif permet l'installation de systèmes d'assainissement conformes, sous réserve d'être surdimensionnés. La mise en place de lits filtrants drainés a notamment été considérée comme dérogatoire pour les installations existantes seulement.

Ainsi seulement 5 constructions nouvelles devraient être réalisées dans le cadre de la Carte Communale ce qui limite fortement le nombre de rejets supplémentaires dans le milieu naturel.

La commune ne dispose pas de réseau d'eaux pluviales. Celles-ci s'écoulent donc dans le réseau de fossés autour du bourg, sans pré-traitement. Néanmoins, la densité de ce réseau et la présence de haies bocagères denses permettent un traitement naturel de ces eaux avant leur arrivée dans les cours d'eau.

Compatibilité avec les dispositions du SDAGE Seine Normandie (particulièrement la gestion des eaux pluviales urbaines et la protection des zones humides)

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs inscrits dans la carte communale va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc une augmentation du ruissellement.

La commune dispose de sols peu perméables dans l'ensemble. Les choix de développement permettent la réalisation de quelques constructions sur les terrains les plus favorables situés dans le bourg ou dans des hameaux structurés.

Les parcelles humides, traversées par un ruisseau n'ont pas été incluses dans la zone constructible, quand bien même elle se situaient dans des espaces urbanisés, afin notamment de préserver les zones humides et de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Par ailleurs, la commune compte plusieurs zones humides que la municipalité a choisi de préserver par un classement en zone non constructible des cours d'eaux (Vallée de la Saire), de leurs abords et des prairies humides. Aucune construction nouvelle ne peut être réalisée dans cette zone ce qui permet de préserver les zones humides.

INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE

La majeure partie du territoire communal est préservée au titre de l'activité agricole, puisque le développement de l'urbanisation se fera sur le bourg. L'absence de « mitage » et le respect de la distance des 100 mètres par rapport aux sièges existants et aux bâtiments agricoles concourent à la protection de ces espaces voués à l'activité agricole.

INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Le zonage (secteurs constructibles et secteurs non constructibles où les constructions ne sont pas admises, sauf exceptions visées à l'article L.124-2 du code de l'urbanisme) traduit les différentes composantes du territoire communal :

- secteur à tendance urbaine ;
- secteur appartenant au milieu naturel et/ou voué à l'activité agricole.

Il préserve ainsi les différentes composantes paysagères non urbanisées du paysage du Vicel en les protégeant de toute urbanisation nouvelle, exceptée celle visée à l'article L.124-2 qui concerne l'évolution du bâti existant.

Le réseau de haies bocagères permettra l'intégration paysagère des nouvelles extensions urbaines.

La fin de l'étalement urbain et la limitation de la construction sur les hauteurs du bourg concourent également à préserver le cadre paysager existant.

INCIDENCES ET MESURES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LE CADRE DE VIE

Le développement de l'urbanisation s'organise dans le prolongement du tissu urbain actuel. Le cadre de vie de qualité dont dispose la commune est conservé : les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation et l'espace rural conserve sa vocation agricole.

Le droit de préemption communal, qui sera institué sur les parcelles n'appartenant pas à la collectivité permet à celle-ci d'avoir une certaine maîtrise du foncier et de pouvoir acquérir plus facilement ces terrains si elle le souhaite.

ANNEXES

- 1- Etude de sol réalisée par le Bureau d'Etudes SAFEGE
- 2- Plan des servitudes d'utilités publiques

3.3 Commune de LE VICEL

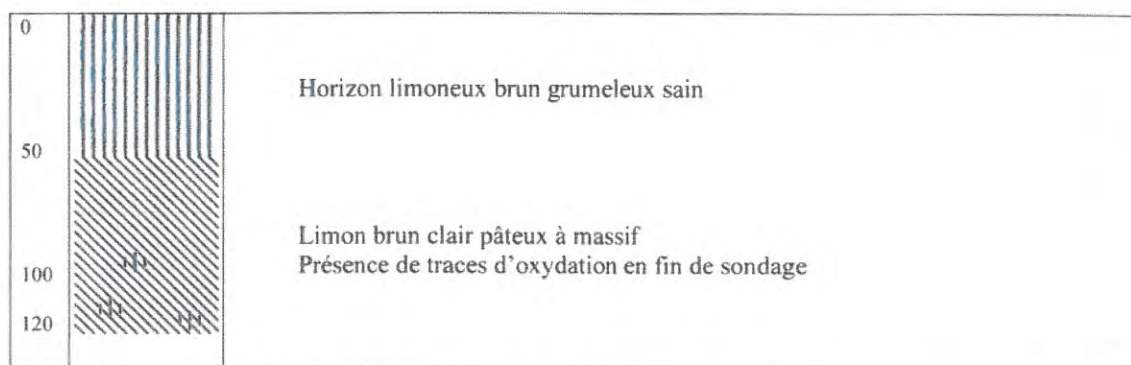
Les sondages effectués sur les parcelles de la commune, présentent des sols hétérogènes qui s'apparentent aux schémas ci-dessous.

Sondages n° 1 à 14

LP-Gr/La.gp/1/1-2 :

Sol limoneux brun sain devenant plus pâteux et massif en profondeur, reposant sur les formations granitiques ou d'apport éolien.

On note la présence de légères traces d'hydromorphie en fin de sondages.



Perméabilité moyenne des sols : 14 mm/h

Classe d'Aptitude : CLASSE 2. Il assure une assez bonne épuration et une dispersion plus difficile des eaux usées l'hiver sur certains secteurs.

Filière d'assainissement moyenne : filière de référence surdimensionnée avec un épandage en surface et un drainage périphérique de la zone d'épandage pour évacuer l'excès d'eau et favoriser l'infiltration.

Sondages n° 15 à 26 et 30 à 33

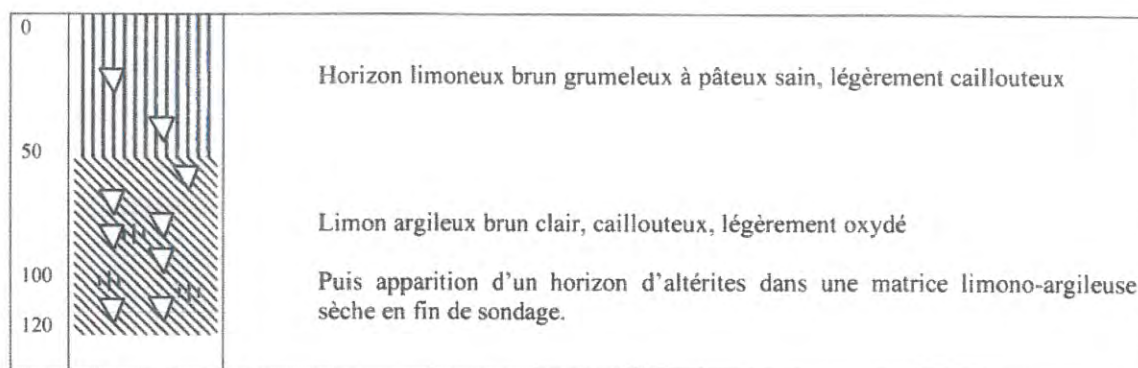
X-Gr/La.gpc/1-2/3 :

Sol limoneux à limono-argileux brun, sain, devenant plus pâteux et légèrement oxydé en profondeur, reposant sur les formations granitiques ou du briovérien.

On remarque l'apparition d'un horizon d'altérite en fin de sondage.

On peut noter que sur le sondage n° 20, l'horizon d'altérite apparaît à une profondeur de 60 cm.

On notera également que les sondages 15, 16 et 21 à 23 sont plus oxydés et donc moins aptes à l'assainissement non collectif. Cependant, la présence de nombreux cailloux favorise l'infiltration dans ces sols.



Perméabilité moyenne des sols : 29 mm/h

Classe d'Aptitude : CLASSE 2. Il assure une assez bonne épuration et une dispersion parfois plus difficile des eaux usées, l'hiver dans certains secteurs.

Filière d'assainissement moyenne : Filière de référence bien dimensionnée.

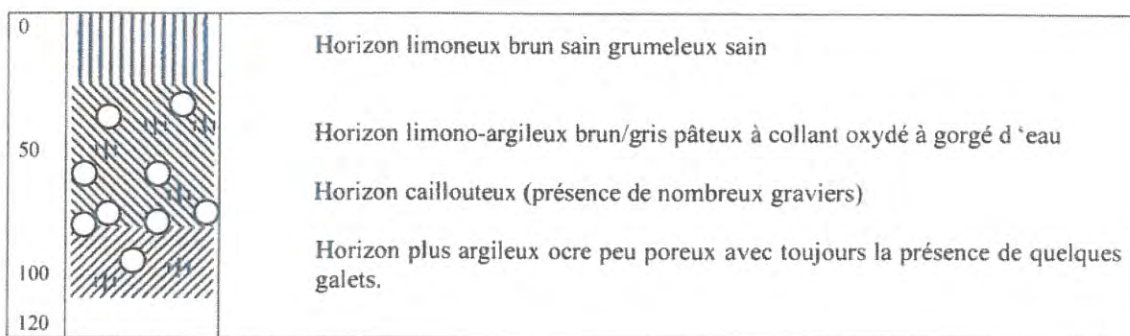
Sondages n° 27 à 29

Tr/La-LA.gpc/2/2 :

Sol limono-argileux moyennement profond sur formation du Trias.

Il s'agit d'un sol limono-argileux peu à moyennement profond à structure pâteuse, avec présence de cailloux, sur formation de Trias.

Ces sols sont souvent gorgés d'eau avant la couche imperméable créée par un horizon plus argileux.



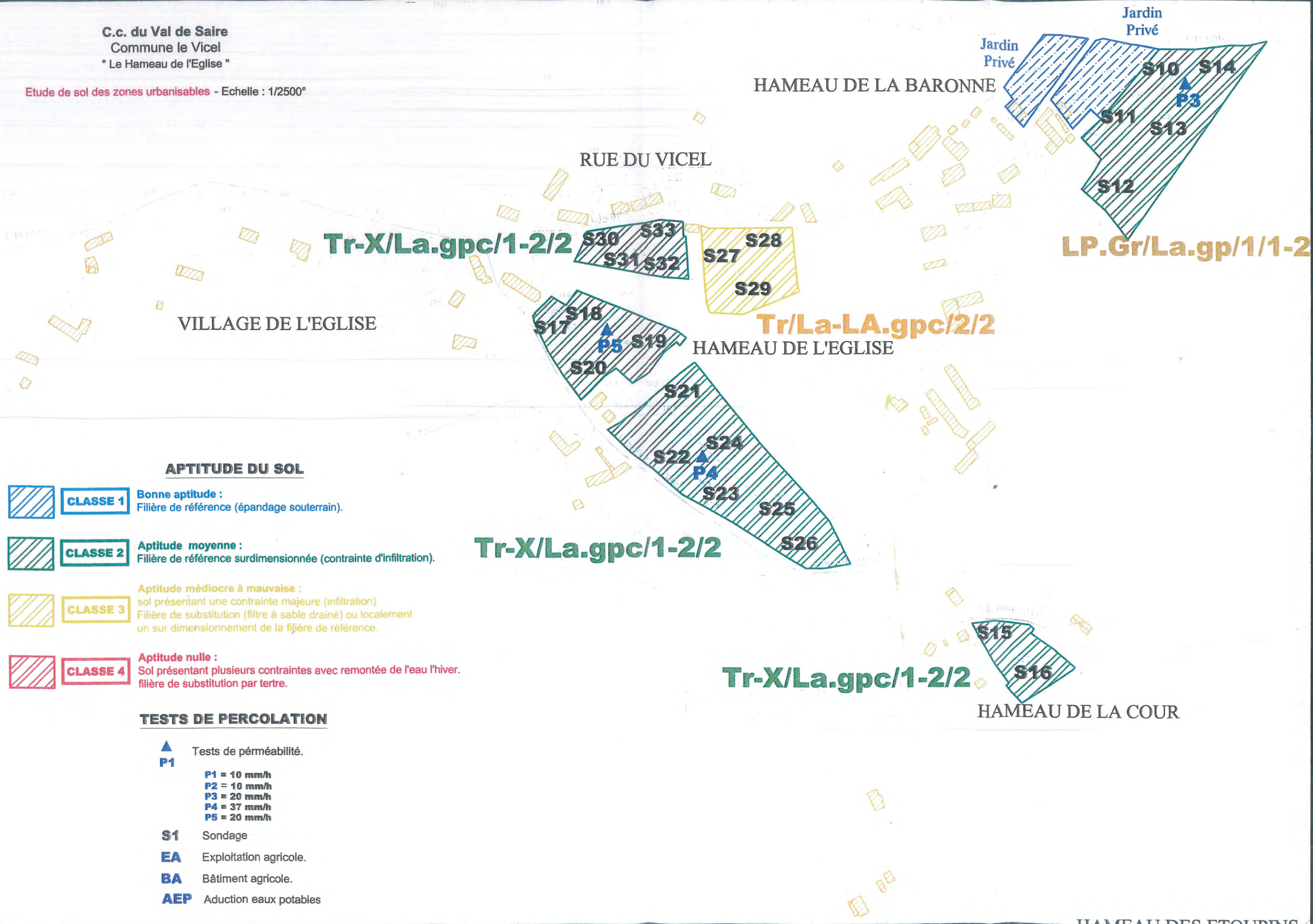
Perméabilité moyenne des sols : pas de mesure

Classe d'Aptitude : CLASSE 3. La présence d'argile à moyenne profondeur ne permet pas ou mal une infiltration et donc par saturation du sol une bonne épuration biologique du type aérobie.

Filière d'assainissement moyenne : Filière de substitution par filtre à sable drainé

Résultats des tests de percolation

n° du test	K en mm/h	Appréciation
P1 LE VICEL	10	Sol à perméabilité médiocre
P2 LE VICEL	10	Sol à perméabilité médiocre
P3 LE VICEL	20	Sol à perméabilité moyenne
P4 LE VICEL	37	Sol à assez bonne perméabilité
P5 LE VICEL	20	Sol à perméabilité moyenne



FERME DE LA FOLLIE

LP.Gr/La.gp/1/1-2

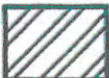
HAMEAU GUILBERT

Propriété
Privée

HAMEAU DE LA MAISON NEUVE

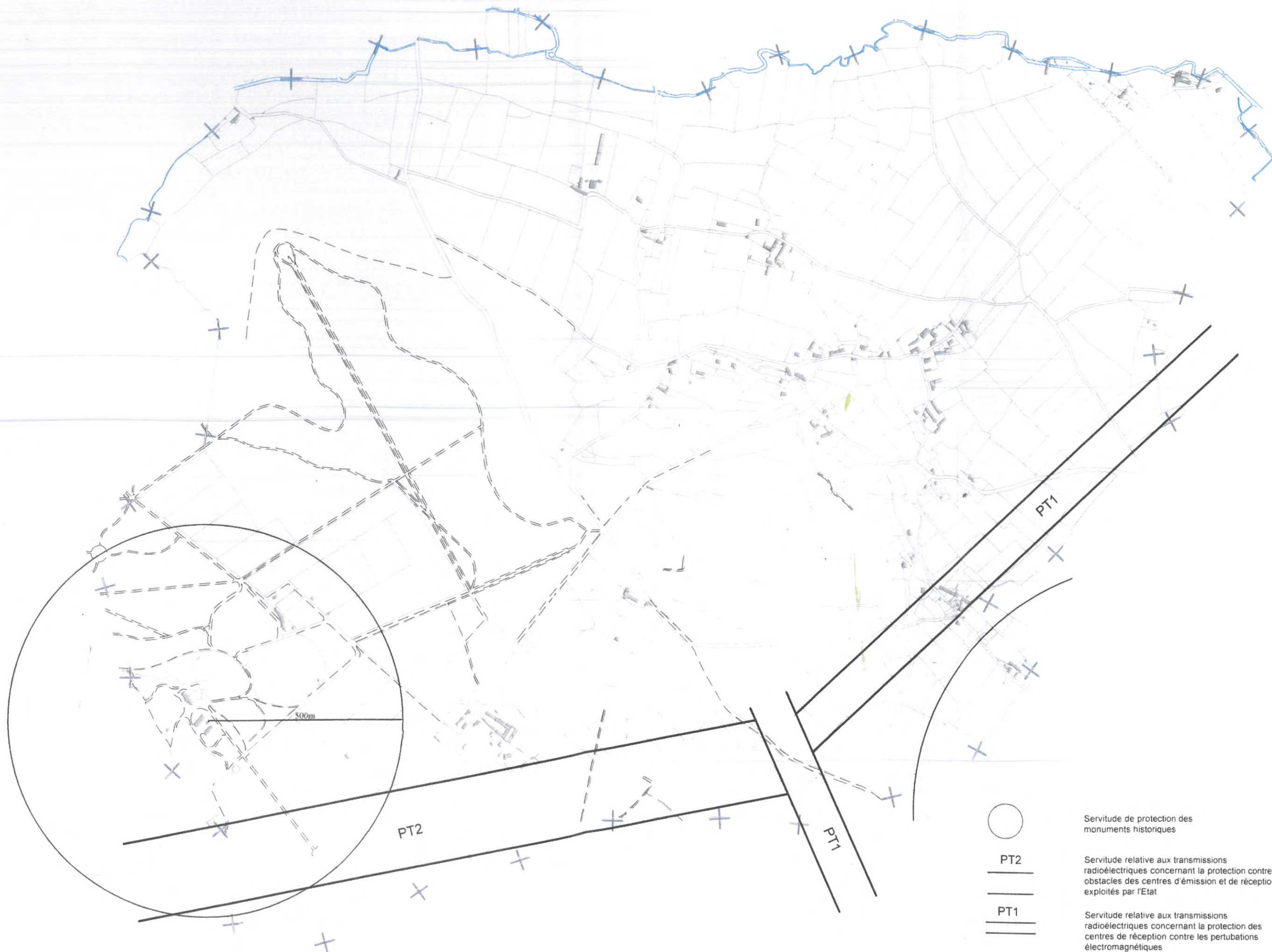
HAMEAU DE LA BARONN

APTITUDE DU SOL

	CLASSE 1	Bonne aptitude : Filière de référence (épandage souterrain).
	CLASSE 2	Aptitude moyenne : Filière de référence surdimensionnée (contrainte d'infiltration).
	CLASSE 3	Aptitude médiocre à mauvaise : sol présentant une contrainte majeure (infiltration). Filière de substitution (filtre à sable drainé) ou localement un sur dimensionnement de la filière de référence.
	CLASSE 4	Aptitude nulle : Sol présentant plusieurs contraintes avec remontée de l'eau l'hiver. filière de substitution par terre.

TESTS DE PERCOLATION

	Tests de perméabilité.
P1	P1 = 10 mm/h P2 = 10 mm/h P3 = 20 mm/h P4 = 37 mm/h P5 = 20 mm/h
S1	Sondage
EA	Exploitation agricole.
BA	Bâtiment agricole.
AEP	Aduction eaux potables



Servitude de protection des monuments historiques

PT2

Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

PT1

Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques