



Département de la Manche

Commune de

**Ver**

**Carte communale**

**Rapport  
de présentation**

*Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 17 avril 2012,  
Le maire,*

P/Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer  
Le Directeur Adjoint



Frédéric Hennequin

*Maître d'ouvrage*

**Commune de  
Ver**

*Route de la Mairie, 50450 Ver  
Tel : 02 33 61 01 65*

*Représentant de l'Etat*

**DDTM de la Manche  
Délégation territoriale Centre**

*Les Unelles – BP 706, 50207 Coutances  
tel : 02 33 76 77 33*

*Bureau d'études*

**Philippe Avice,  
architecte-urbaniste**

*3, rue d'Hauteville, 75010 Paris  
tel : 09 50 80 86 18*

# Sommaire

## 1. Etat initial

Caractéristiques physiques  
Caractéristiques paysagères  
Caractéristiques urbaines  
Caractéristiques du bâti  
Trame des voiries  
La vie communale

## 2. Contraintes et servitudes

Schéma de cohérence territoriale  
Servitudes d'utilité publique  
Contraintes  
Agriculture  
Patrimoine  
Réseaux et assainissement

## 3. Analyse des données socio-démographiques

Population  
Logement

## 4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité  
Principes d'aménagement  
Zone d'activités  
Mise en œuvre

## 5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121-1  
Préservation de l'environnement  
Mise en valeur de l'environnement

## 6. Les règles d'urbanisme

Sur l'ensemble du territoire  
Zone C du plan de zonage  
Zone N du plan de zonage  
Zone A du plan de zonage

## 7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics  
Aspect des constructions

## Annexes

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme  
Annexe 2 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique



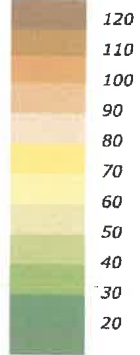


# Ver

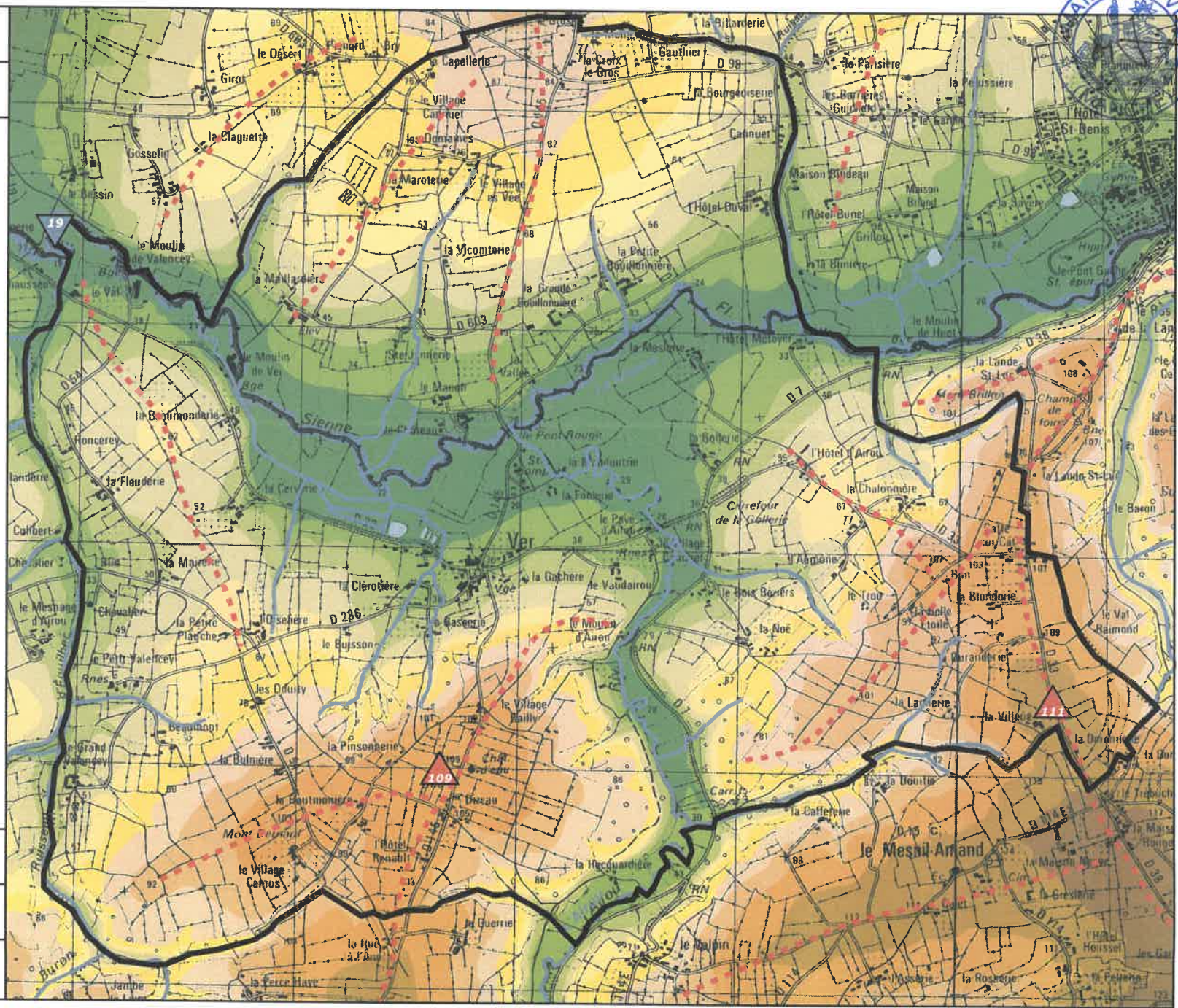
## Carte communale

### Relief

Altitudes en mètres



- Point le plus haut
- Ligne de points hauts
- Point le plus bas
- Cours d'eau



Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Janvier 2011

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km

# 1. État initial

Ver est une commune 1327 hectares, peuplée de 354 habitants, située à l'ouest de Gavray. Elle fait partie du canton de Gavray et de la communauté de communes du canton de Gavray, qui compte 13 communes.

## Etymologie<sup>1</sup>

Le nom de la commune vient d'un terme celte : *verno* en gaulois signifie d'abord lieu humide, marais, marécage, puis par extension, aulne, verne, l'arbre qui peuple les endroits humides. Cette toponymie est relativement courante puisqu'au moins 230 communes en France tirent leur nom de cette origine (Vernon, Vert, Vernet...).

Il est fait mention dans les archives de Ver à partir du XI<sup>e</sup> siècle. Dans la paroisse existaient deux seigneuries, celles de Ver et celle de Valencey.

## Caractéristiques physiques

### Relief

Le territoire de la commune est organisé autour du confluent de la Sienne et de l'Airou. Une vaste cuvette forme une zone marécageuse et sépare la commune en trois secteurs bien distincts et de dimensions équivalentes.

Le bourg se situe sur la rive gauche de la Sienne, le château sur la rive droite.

La rive gauche de la Sienne se présente sous la forme d'un plateau entaillé par la vallée de l'Airou, aux coteaux très raides qui rappellent

le site de la vallée de la Sienne en amont de Gavray. La rive droite de la Sienne est par contre un coteau en pente douce.

Le point le plus haut de la commune se trouve à la Villerie (111 m d'altitude, au sud-est de la commune) et le point le plus bas au moulin de Valencay (29 m, dans la vallée de la Sienne).

Les limites de la commune s'appuient sur la plupart du temps sur des cours d'eau.

Les massifs boisés sont assez nombreux et situés principalement sur les coteaux de la vallée de l'Airou.

Rappelons qu'une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage. Quant aux points bas, ils sont le lieu privilégié du passage de l'eau : il faut éviter d'y construire, et y proscrire les sous-sols enterrés.

### Hydrographie

La commune est donc traversée par l'Airou et la Sienne qui se jette dans la Manche à Orval. Les autres cours d'eau recensés dans la commune sont de simples ruisseaux qui prennent naissance sur le territoire communal.

La cuvette formée par le confluent est inondée chaque hiver et le fond de vallée est marécageux.










<sup>1</sup> Source : dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepelley, éditions Charles Corlet, 2003.

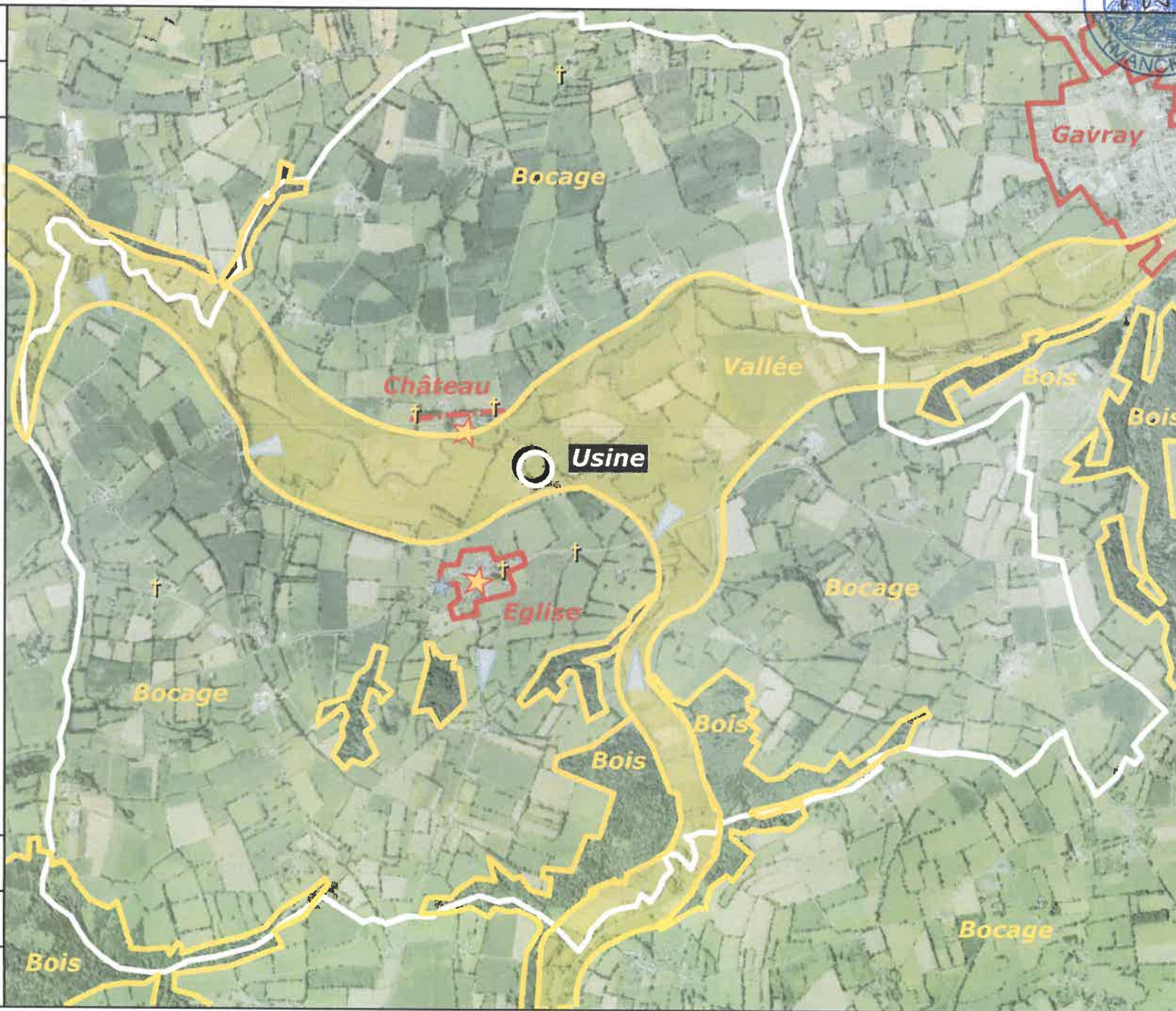


# Ver

## Carte communale

### Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Limite de zone urbanisée
-  Axe de composition
-  Point de vue remarquable
-  Point fort
-  Point faible



Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2011



0 Echelle : 1/25 000 1 km

## Caractéristiques paysagères

### **La vallée de la Sienne**

Ver est une commune rurale qui a su garder ses caractéristiques. Le bourg, resserré, contraste avec les espaces ruraux, investis d'exploitations agricoles nombreuses. Le paysage est peu touché par le mitage.



Le paysage se caractérise par une certaine ouverture en raison d'un relief assez mouvementé. La vallée de la Sienne présente un fond plat, entièrement inondable, et constitue l'entité paysagère la plus caractéristique de la commune



### **Le bocage**

Le paysage de bocage est typique du centre de la Manche, il se caractérise par une trame serrée de haies. A l'horizon, c'est toujours le végétal qui referme le paysage. La plupart des haies bocagères ont été conservées. Les constructions sont souvent cachées par le végétal qui habille et referme le paysage. Les bâtiments agricoles ont un impact faible.



### **Les marais**

Les petites vallées sont souvent largement ouvertes et inhabitées, elles abritent une végétation de milieu humide.



### **Les vallons**

Les petites vallées perpendiculaires à la Sienne sont souvent largement ouvertes, elles abritent une végétation de milieu humide.



### **La vallée de l'Airou**

Cette vallée est profonde et étroite, les coteaux sont boisés, elle offre un paysage fort différent du bocage traditionnel.



## Points forts



Le château du XVI et XVIIIe siècle est construit sur les vestiges d'un château fort.



Une belle allée, bordée d'un mur mâsse conduit au château. Cette avenue était bordée d'arbres, qui sont tombés en 1999 et n'ont pas été replantés.



L'église Notre-Dame (XIIIe) se situe au cœur du village. Son clocher bâtière est tout à fait typique de la Manche, le double transept est plus insolite.

A la sortie du village, une belle allée d'érables relie l'église à une ferme. C'est un élément remarquable qui qualifie l'entrée du village.



De nombreux éléments qui composent le bourg sont très anciens et mériteraient d'être conservés, comme le lavoir mais également le bâti rustique.



Le petit patrimoine religieux ou civil ponctue le paysage : calvaire, statuettes, lavoirs sont des éléments à préserver et mettre en valeur., notamment en supprimant la végétation ou les obstacles qui les camouflent.

## Points faibles



A part l'usine des eaux implantée sans discrétion au cœur de la vallée, il n'y a pas d'élément particulièrement disgracieux dans la commune.









En amont du village ont été construites deux maison, sur un coteau nu. Leur impact visuel est considérable (couleurs claires, absence de haies bocagères, remblais...)

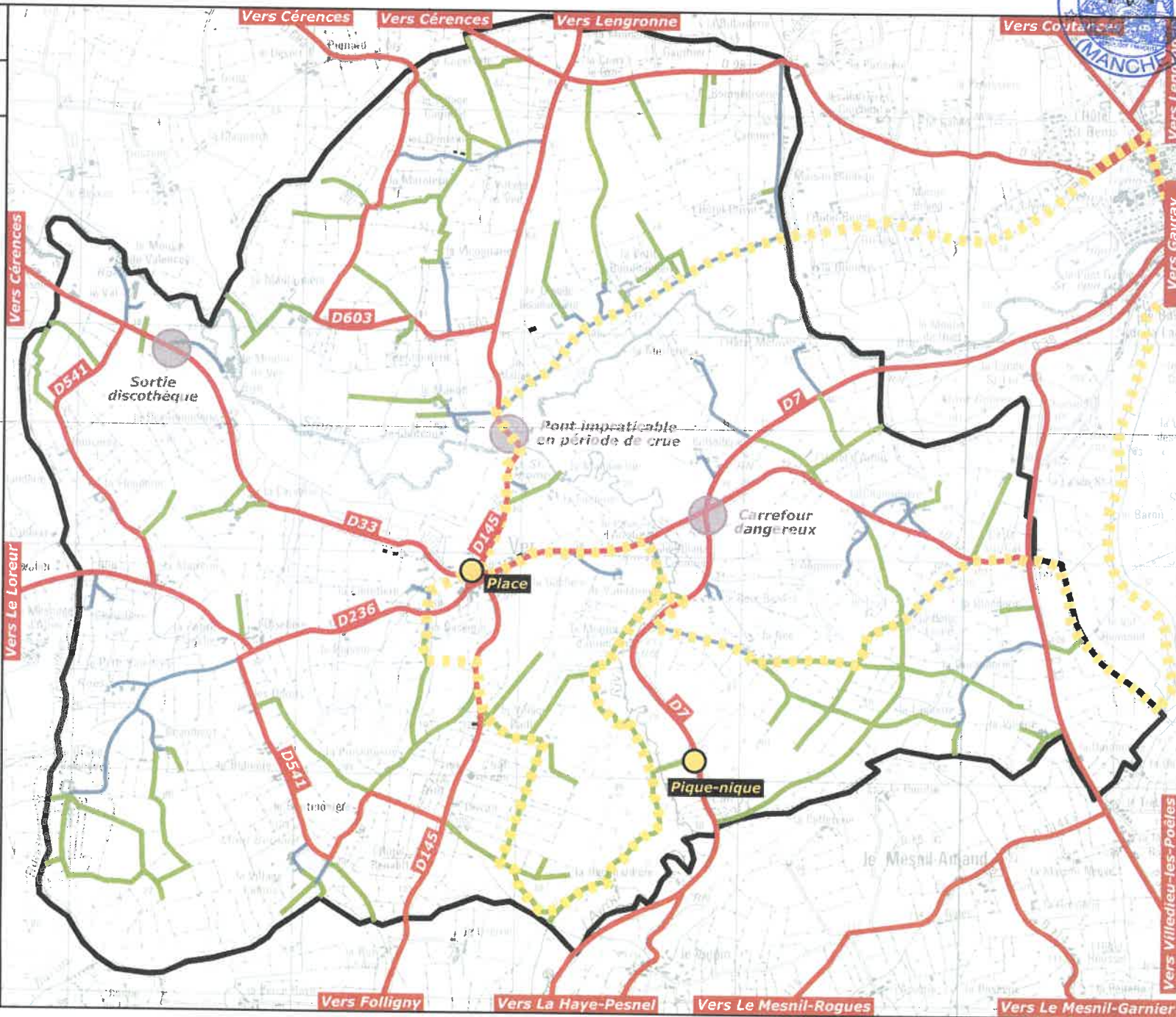


**Ver**

Carte communale

**Voirie**

-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural, chemin piéton
-  Incohérence, impasse...
-  Sentier de randonnée
-  Espace public majeur



Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2011



0 Echelle : 1/25 000 1 km



Toutefois, l'état général du bâti ancien est assez effrayant, nombre de maisons sont à l'abandon, ce qui donne à ce secteur une ambiance un peu lugubre.



Les espaces publics du bourg vont être revus prochainement. Il est dommage que le cheminement qui faisait le tour du cimetière ne soit plus complet aujourd'hui. Le traitement des impasses laisse penser qu'il peut s'agir d'espace privés (le porche sur la place...), or il faut éviter les ambiguïtés.



Le réseau de cheminements piétons est bien conservé : on peut facilement rejoindre des hameaux situés près l'un de l'autre sans reprendre la route. Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Il faut les préserver, même s'il s'agit de chemins privés.

Signalons que pendant les inondations, la route départementale n°145 (Folligny-Lengronne) est coupée au Pont-Rouge.

## Trame des voiries

### **Hiérarchie**

La commune se situe le long d'un axe peu fréquenté. Les routes départementales qui desservent le territoire de la commune sont nombreuses et irriguent pratiquement tous les hameaux. La circulation étant particulièrement faible sur les routes, on se sent en sécurité dans la commune.



La place principale propose un tracé qui est complètement gommé par celui de la route. Il faudrait que l'aménagement renoue avec la forme de la place (une étude est en cours).

## Caractéristiques urbaines

### **Mode d'occupation des sols**

La commune a une structure bâtie typique du Centre-Manche : un habitat très dispersé composé de petites fermes isolées les unes des autres et noyées dans le bocage. A part le bourg, peu de hameaux peuvent être considérés comme des parties actuellement urbanisées. Le bourg n'a pas beaucoup évolué depuis le XIXe siècle, toutefois quelques pavillons se sont implantés récemment à chacun des entrées du village.



L'alignement bâti, face à l'église est tout à fait remarquable. Il domme que les enduits ou les couleurs de menuiseries de certaines maisons brisent l'harmonie de l'ensemble.

### Caractéristiques du bâti

#### **Maisons traditionnelles**

Plusieurs types d'architecture cohabitent :



Les maisons en pierre de pays ont un étage et des ouvertures qui se superposent toujours d'un étage à l'autre.

Les toitures ont des pentes à 45° couvertes en ardoises et comportent parfois des lucarnes à la coutanaise.



Dans le bourg les maisons anciennes sont implantées à l'alignement, ce qui cadre l'espace public et lui donne du caractère



Les menuiseries sont peintes en blanc, les fenêtres sont coupées à six carreaux.

La pierre utilisée pour la maçonnerie est un grès rouge foncé, très élégant. Les linteaux sont en bois ou plus souvent en pierre de Montmartin, de même que les angles des murs.



Sur la place du village, les anciennes boutiques se reconnaissent facilement. Elles devraient être conservées, car le déclin de l'activité commerciale n'est peut-être qu'un phénomène temporaire dans la vie de la commune.



Les constructions s'adaptent à la pente. Les extensions sont réalisées dans le prolongement de la construction initiale, mais les hauteurs et les matériaux peuvent être différents.



En campagne, on trouve parfois quelques constructions en mâsse, généralement hautes et longilignes, avec des croupes au pignon. Ce bâti est souvent mal entretenu et menace de tomber en ruine.





On trouve également de nombreuses constructions hautes et longilignes, avec un pan coupé au pignon à l'ouest. Cette forme typiquement régionale est à préserver.



Les annexes sont souvent un peu moins hautes mais construites dans le prolongement de la maison, avec des pentes de toitures parallèles à la construction principale.

### Le développement récent



Les proportions et les formes des maisons sont en rupture avec leur environnement. Les contrastes sont inversés : façades très claires et toitures marron...



Au gré des modes les formes et couleurs changent.



Le positionnement des maisons récentes crée un contraste très fort avec le bâti ancien.



Notamment les maisons en surplomb du village se remarquent beaucoup, alors que la salle des fêtes passe inaperçue...



Bien souvent on s'aperçoit que le bois naturel est un matériau de façade discret, qui vieillit bien..












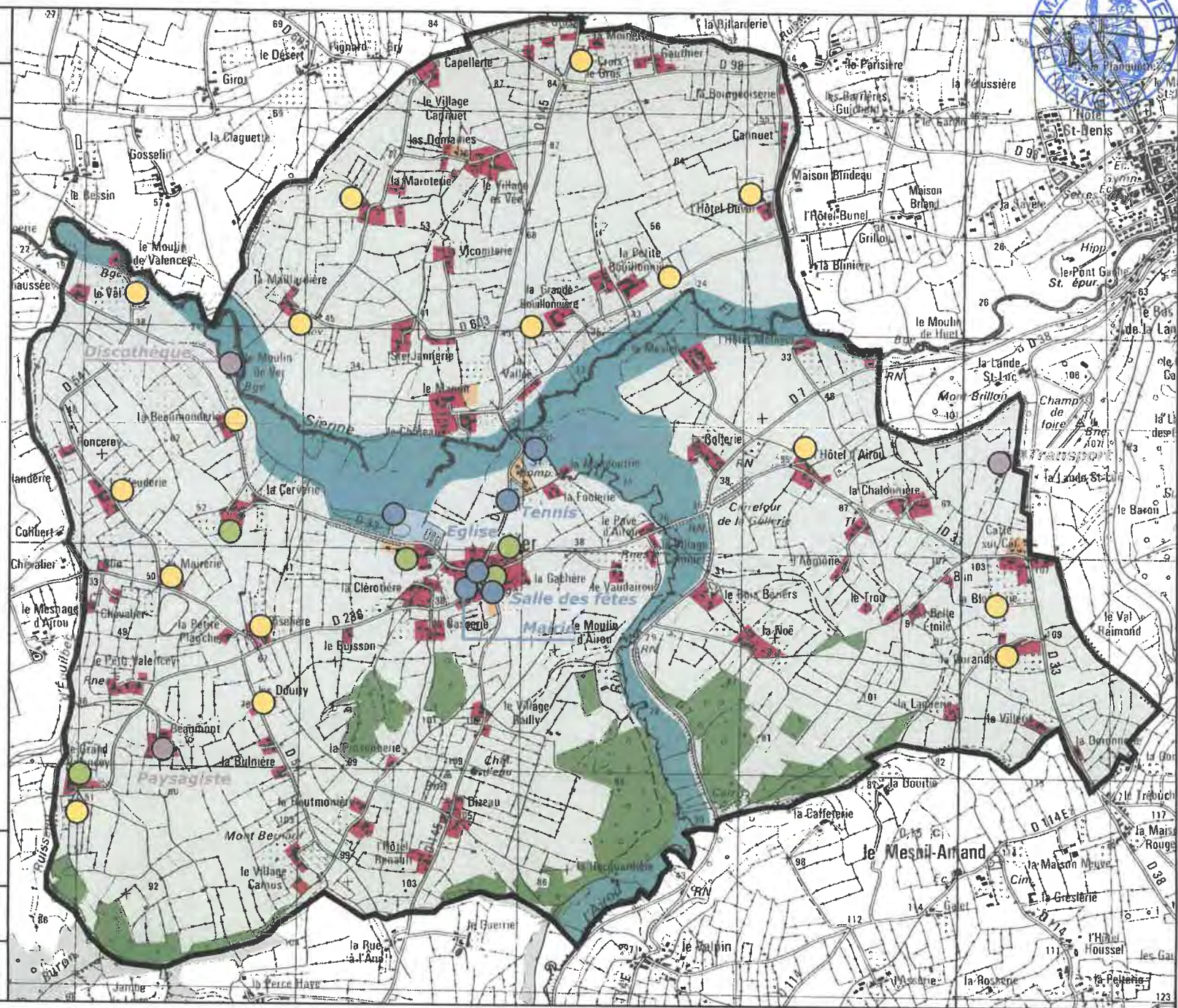


# Ver

## Carte communale

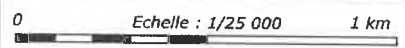
### Occupation des sols

-  Habitat ancien
-  Habitat récent
-  Equipement public
-  Activité
-  Siège d'exploitation avec élevage
-  Gîte
-  Marais
-  Boisements
-  Agriculture



Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2011





## La vie communale

### **Les équipements publics et les propriétés communales**

#### Equipements

- Mairie
- Eglise
- Cimetière : au moins 30 emplacements disponibles, une procédure de reprise est en cours
- Salle des fêtes : 120 places, un local de réchauffe
- Terrain de tennis, terrain de pétanque
- Atelier communal



*Presbytère*



*Mairie et église*

#### Logements sociaux ou communaux

- 2 logements rue principale
- 2 gîtes dans l'ancien presbytère
- 2 logements à la mairie

#### Scolarité

- Regroupement pédagogique intercommunal à Gavray pour les communes de Ver, Gavray, Le Mesnil-Amand, Le Mesnil-Garnier, Le Mesnil-Villeman, Le Mesnil-Rogues, Montaigu-les-Bois et Sourdeval-les-Bois.
- Collège à Gavray
- Lycée à Granville
- Certains enfants vont à l'école privée de Cérences
- Pour l'instant le ramassage scolaire se fait à la demande.

#### **Les activités économiques**

- Transport Le Rosey (75 camions, 80 salariés, c'est la première entreprise du canton)
- Paysagiste
- 3 gîtes
- Chambres d'hôtes



# Ver

## Carte communale

### Agriculture

- Siège d'exploitation pérenne avec élevage bovin
- Elevage professionnel non pérenne (retraité, double actif...)
- Elevage atypique
- Epandage

#### Appellations d'origine contrôlée :

- AOC Camembert : protection des abords de la salle de traite
- AOC Calvados : protection de la parcelle

#### Pour mémoire :

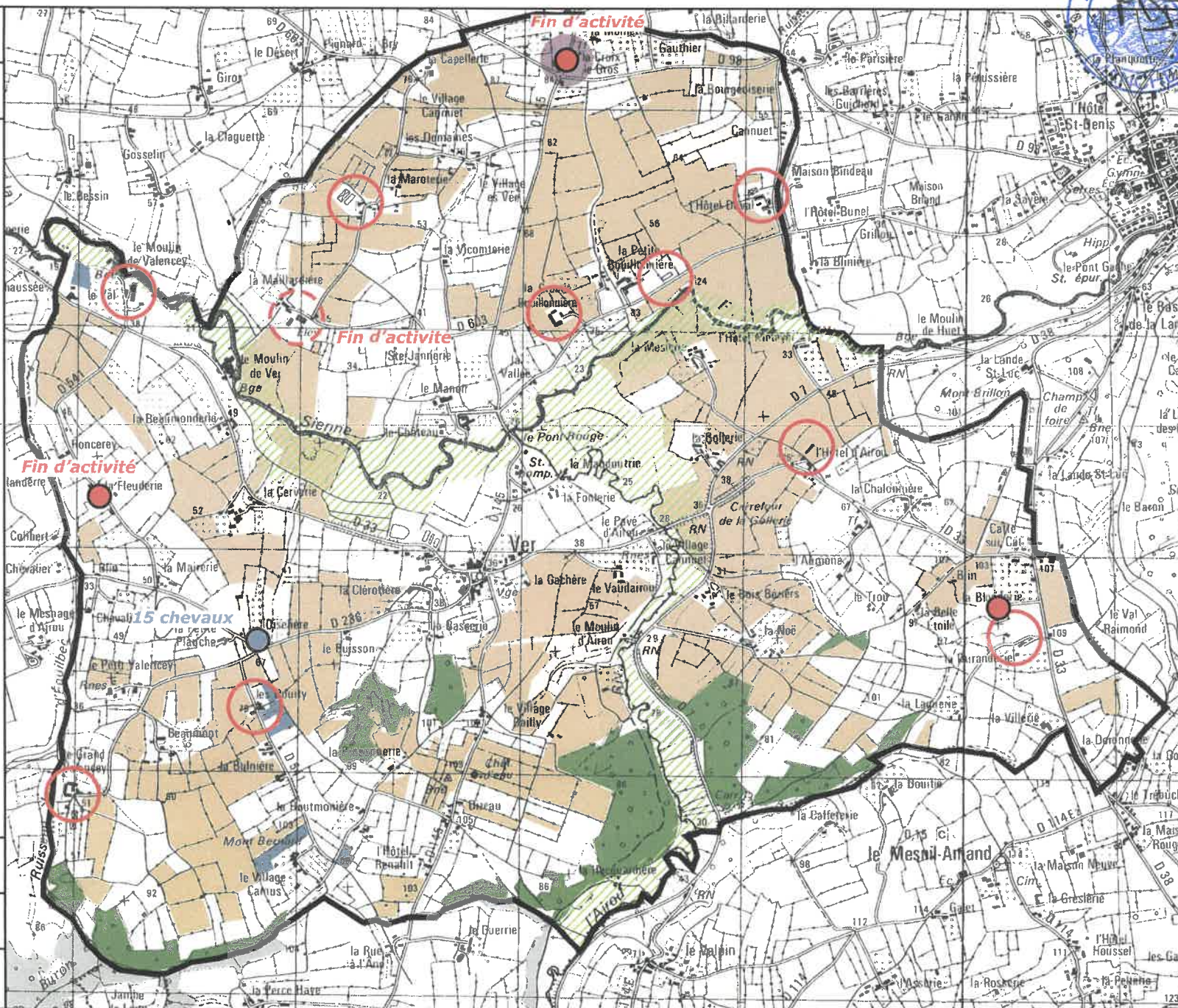
- Boisements
- Zones humides

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Jun 2011



0 Echelle : 1/25 000 1 km





## L'agriculture

La commune de Ver compte aujourd'hui un grand nombre d'exploitations, essentiellement tournées vers la production laitière.

Signalons :

- un élevage de lapins
- un élevage de chevaux

Trois exploitations vont bientôt cesser leur activité, et il n'y a pas de repreneur.

Activités professionnelles soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (plus de 50 animaux âgés de plus de 30 jours)

Site	Chef d'exploitation	Activité	Observations
La Moinerie	Rémy Sévalle	Lait : 30 vaches + 20 allaitantes  production AOC	Proche de la retraite Pas de repreneur
Hôtel Duval	EARL des Pierres-Ville Sylvain Pignard	Lait : 80 vaches 80 taurillons	
La Petite Bouillonnière	GAEC Launay Daniel Launay	Lait : 120 vaches 60 taurillons	
Hôtel Dairou	EARL Dumont J.- Christophe Dumont	Lait : 80 vaches + 20 allaitantes	

La Lande du Bézi	Thierry Olive	Lait : 50 vaches	
Le Grand Valency	Serge Grandin	Lait : 35 vaches Lapins : 550 mères	
Village des Douity	Pascal Plantegenest	Lait : 50 vaches (total 95 UGB)	
Loisellière	Laurent Yonnet	Lait : 35 vaches (total 70 UGB)	
Le Grand Val	Marc Jouanne	Lait : 50 vaches (total 85 UGB)	
La Maillardière	Pascal Hue		Fin d'activité Sans repreneur
Village Hecquard	EARL Fautrat M. Fautrat	Lait : 100 vaches 80 taurillons	
La Grande Bouillonnière	GAEC de la Bouillonnière Jacques Pacary	Lait : 120 vaches 120 taurillons	

Activités professionnelles soumises au régime du règlement sanitaire départemental

Site	Chef d'exploitation	Activité	Observations
La Fleuderie	Yvonne Bellais	Lait : 20 vaches + 20 allaitantes	Proche de la retraite Pas de repreneur



### Activités non professionnelles

<i>Site</i>	<i>Chef d'exploitation</i>	<i>Activité</i>	<i>Observations</i>
La Mairie	Eliane Auvray	15 chevaux	Manège à l'extérieur
La Beaumonderie	Franck Bonamy	2 vaches quelques animaux	
	Geneviève Briens		Fin d'activité
	Evelyne Pimor	Pas d'animaux	
	Madeleine Lenfant	Pas d'animaux	
La Duranderie	Buffard	2 chevaux 4 moutons	
La Fleuderie	André Tison	3 poneys.	

Fin d'activité définitive : Denise Le Breton

## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Synthèse du « Porter à connaissance » du préfet de la Manche :

### Réglementations supérieures

#### **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

La carte communale devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie. Plusieurs dispositions prises par le SDAGE doivent être traduites dans la carte communale :

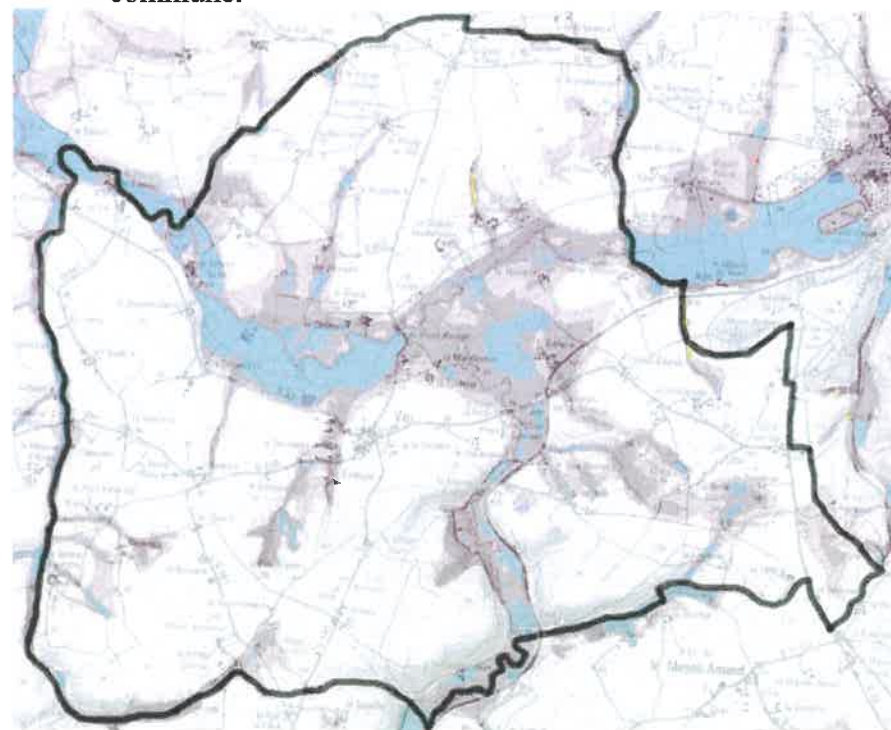
Les principaux objectifs du SDAGE sont les suivants :

- préserver la santé et la sécurité civile : les risques liés à l'eau sont multiples. Les risques sanitaires (eau potable, coquillages, baignade) et ceux liés aux inondations sont les plus importants) ;
- appliquer le principe de prévention : les mesures préventives et de gestion coordonnée présentent un grand intérêt, efficacité à long terme et moindre coût final ;
- préserver le patrimoine lié à l'eau : les écosystèmes aquatiques et les zones humides, les fossés...

La traduction du SDAGE au niveau de l'étude de carte communale portera sur les thèmes suivants :

- Assainissement collectif : la commune devra démontrer la capacité de son réseau à accueillir toute nouvelle urbanisation.
- Eaux pluviales : la commune (ou CC) devra délimiter un zonage pluvial.
- Ressource en eau : la commune devra démontrer que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) est possible au regard de l'approvisionnement en eau potable.

- Zones inondables : la commune doit identifier et préserver les zones inondables. Les plans d'urbanisme doivent s'appuyer sur la localisation des zones inondables et sur une analyse dynamique des cours d'eau. Tous les obstacles aux débordements dans les zones fonctionnelles du lit majeur seront interdits sauf à mettre en place des mesures compensatoires.
- Zones humides : la commune devra répertorier les zones humides connues pour répondre à la définition de l'article L121-1 du code de l'environnement et éviter l'urbanisation de ces zones. La cartographie des territoires humides disponible sur le site web de la DREAL constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisées. Il peut comporter des imprécisions, et devra donc être précisé par la commune.





## Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

La commune fait partie du SCOT Centre-Manche-Ouest, approuvé le 12 février 2010. Le document d'orientation générale préconise un développement prioritaire vers les pôles d'équilibre, Gavray et Hambye pour la communauté de communes de Gavray et les bourgs accueillant des commerces et services de proximité. Concernant les autres communes, le développement se fera plus particulièrement en densifiant les zones urbaines (les bourgs) ou en continuité directe des bourgs. La densification des zones urbaines passera par la construction dans les dents creuses, le renouvellement urbain et par la reconquête des logements vacants.

Lors de la réalisation des documents d'urbanisme, il est préconisé de réaliser un inventaire des potentialités d'accueil dans les zones déjà urbanisées avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones.



Les densités préconisées dans le DOG sont de 20 logements/hectare pour les constructions dans les dents creuses et de 8 logements/hectare pour les opérations de logements en extension des zones urbaines.

Ces densités pourront être appliquées en diversifiant les formes d'habitat et en favorisant l'implantation des constructions en mitoyenneté et en limite de parcelles. Ces implantations permettent de disposer d'un grand jardin tout en réduisant la taille des parcelles. Les aménagements devront également permettre de définir des limites claires entre l'urbanisation et le paysage rural.

## Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

### **Servitude A5 : canalisations publiques d'eau potable ou d'assainissement**

Les canalisations souterraines publiques d'eau potable passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

### **Servitude AS1 : Protection des ressources en eau**

Le territoire communal est concerné par un projet de périmètre de protection de points d'eau potable (éloignés et rapprochés) identifiés par un hydrogéologue. Une déclaration d'utilité publique est en cours de préparation, elle devrait instaurer une servitude d'utilité publique pour la protection des ressources en eau potable.

- Le site à protéger est la vallée de l'Airou.

### **Servitude I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz**

Les canalisations souterraines publiques de transport de gaz passant sur des propriétés privées doivent être préservées, et tous les projets situés à proximité doivent recueillir l'aval du gestionnaire.

### **Servitude I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques**

Les canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

### **Servitude T7 : servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement**

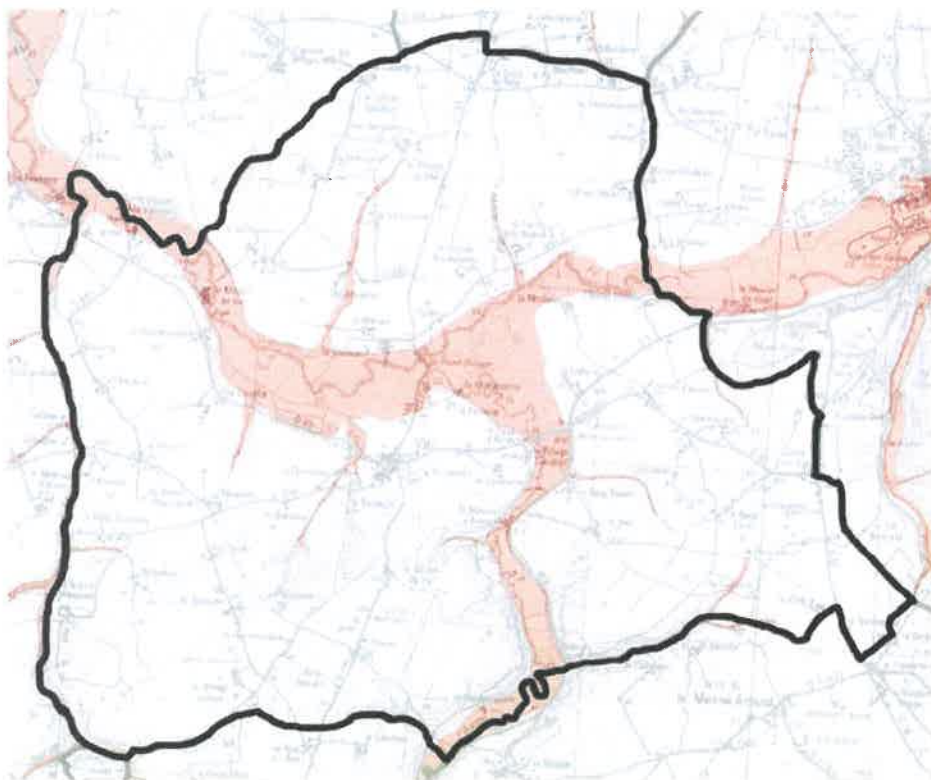
Par défaut il est interdit de construire des bâtiments dont la hauteur

est supérieure à 50 m sans autorisation ministérielle.

## Risques

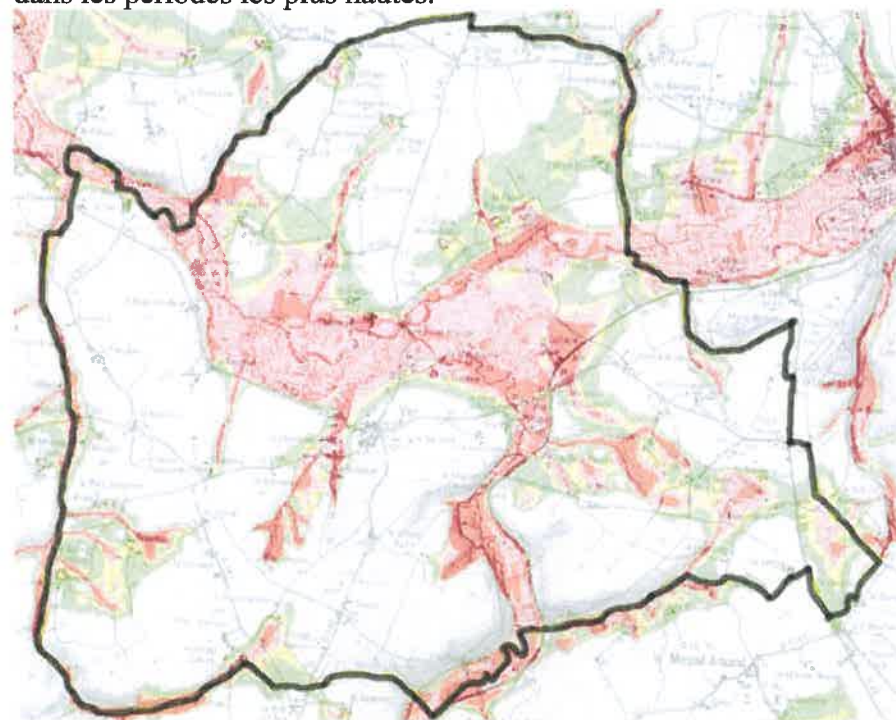
### **Risques d'inondations**

La commune est recensée dans l'atlas des zones inondables de la DIREN : les fonds de vallées peuvent présenter un risque d'inondation en cas d'événement climatique exceptionnel. Il est interdit de construire dans les zones à risque



### **Remontées de nappes phréatiques**

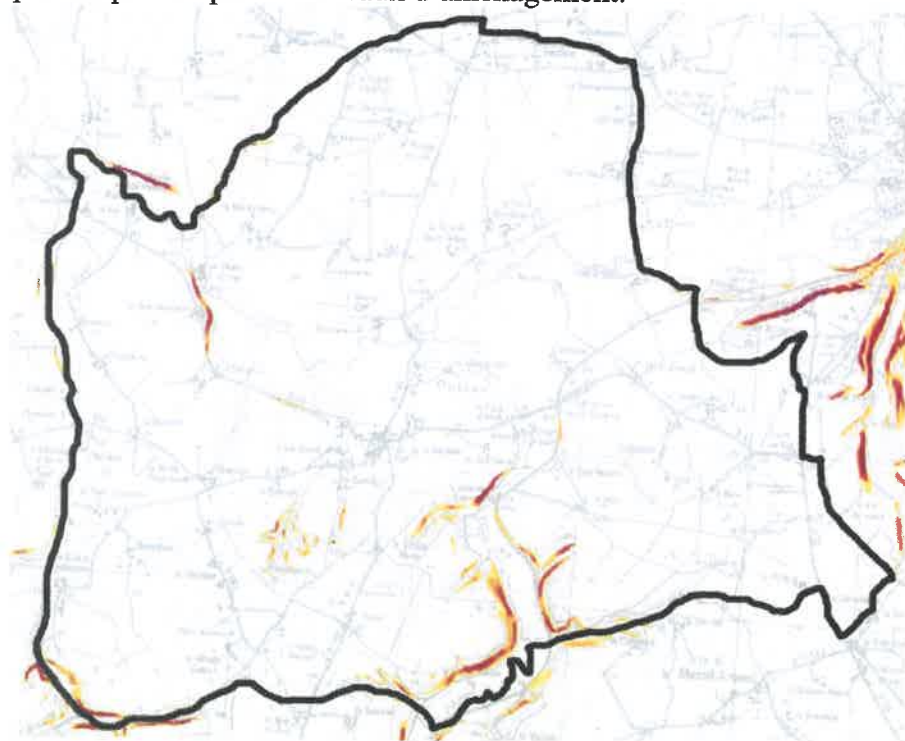
Des inondations par remontées de nappes phréatiques avec un niveau pouvant se situer en période de très hautes eaux comme au printemps 2001 entre 0 et 1 mètre au dessous du terrain naturel. Dans les secteurs délimités (en rose) sur la carte, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. Dans les secteurs renseignés en vert, la profondeur de la nappe est estimée à 1 à 5 m dans les périodes les plus hautes.





### **Risques de chutes de blocs**

La commune est recensée dans l'atlas des cartes de prédisposition aux chutes de blocs rocheux. Le zonage décrit les territoires susceptibles d'être affectés par des chutes de blocs en raison de leur forte pente. Cette instabilité peut se déclencher par voie naturelle, au cours ou à la suite d'un événement climatique qui peut être exceptionnel soit par sa durée soit par son intensité. La rupture est souvent provoquée par la présence de facteurs aggravants induits par des processus d'érosion et d'altération, en général très longs à se mettre en oeuvre, par l'augmentation du niveau des nappes phréatiques ou par des travaux d'aménagement.



### Hygiène

#### **Ancienne décharge**

Une ancienne décharge est connue :

- Il s'agit de la parcelle C600 à la Belle Etoile.

Elle a été fermée et réhabilitée, mais ne pourra pas recevoir de nouvelle construction.

#### **Station d'épuration**

Il est recommandé d'éviter de créer de nouveaux logements à moins de 100 mètres des lagunes.

#### **Installation classée pour la protection de l'environnement**











- Etablissement Lerosey Jacques, entreprise de transport.

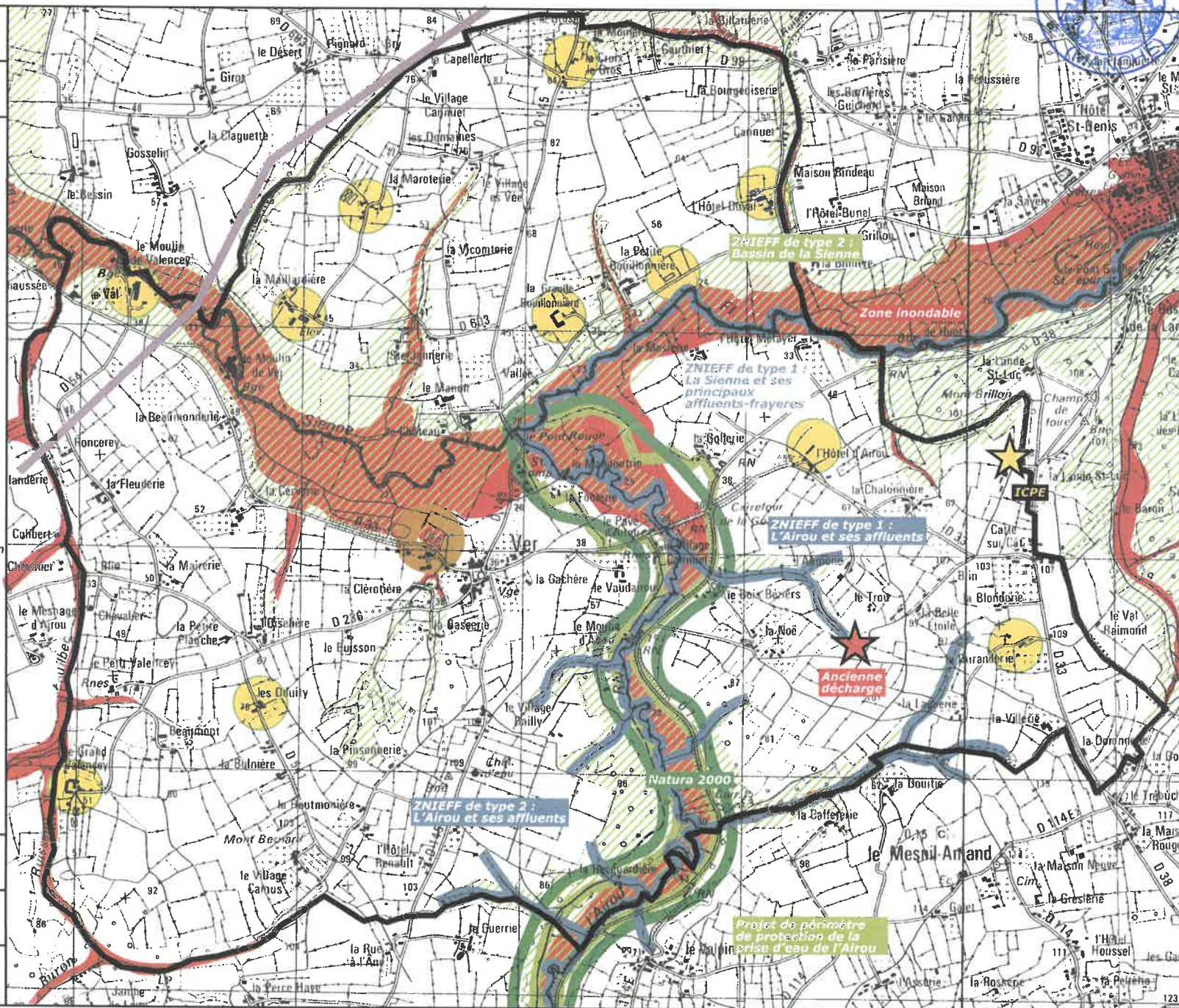
La présence de cette installation classée n'apporte pas de restriction à la construction dans le voisinage.

# Ver

## Carte communale

### Patrimoine, contraintes, servitudes

-  Zone inondable
-  Servitude 13 : canalisation de gaz
-  Zone Natura 2000
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Station d'épuration : périmètre de recul de 100 m
-  Ancienne décharge
-  Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)
-  Bâtiment d'élevage 100 m de recul
-  Projet de périmètre de protection de prise d'eau de l'Airou



Philippe Avic,  
architecte-urbaniste

Juln 2011



0 Echelle : 1/25 000 1 km



## Agriculture

### **Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)**

La carte communale doit être conforme aux recommandations du document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) approuvé par arrêté préfectoral du 7 avril 2006, en repérant les sièges d'exploitation pérennes, les plans d'épandage, les espaces utiles aux cultures aux pâtures et les espaces boisés.

### **Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage**

Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage<sup>2</sup> il ne sera pas possible de créer de nouveau logement. Le sens des vents dominants (sud-ouest) doit être pris en compte tant pour les odeurs que pour le bruit dans la délimitation de zones constructibles et éviter autant que possible de les établir à proximité des élevages.

### **Plans d'épandage**

Les plans d'épandage autorisés tiennent compte de la présence d'habitations en s'écartant de 100 mètres des habitations (50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs).

Le principe d'antériorité ne s'applique pas aux plans d'épandage : l'éleveur est tenu de respecter la réglementation en vigueur concernant les règles des distances et d'enfouissement au fur et à mesure du développement démographique.

Dans le cas où des zones constructibles seraient prévus sur des terrains d'épandage, l'exploitant sera informé de cette décision et la commune vérifiera que l'agriculteur concerné peut bien reporter des épandages sur d'autres terres.

### **Appellation d'origine contrôlée (AOC)**

La commune est concernée par

- l'AOC Camembert de Normandie.
- l'IGP cidre de Normandie (où les pommiers sont identifiés à la parcelle)

Chaque exploitation productrice de lait pour une AOC fromagères, les conditions de production de lait AOC prévoient notamment que les vaches laitières de chaque exploitation soient à terme de race normande pour au moins 50%. L'exploitation doit compter au moins 2 hectares de prairie par hectare de maïs ensilage. Les vaches doivent pâturer au moins 6 mois par an et disposer d'au moins 33 ares de prairie par vache laitière, dont **25 ares de surfaces en herbe à proximité de la salle de traite** (soit une exploitation de 100 vaches laitières, 25 hectares de prairie à proximité de la salle de traite). Cette dernière condition de production impose aux exploitations des contraintes pouvant être remises en cause par des projets d'urbanisme ou de créations de voies de communication. C'est pourquoi, les collectivités responsables des projets de documents d'urbanismes doivent être particulièrement vigilantes lorsque ces projets englobent des exploitations productrices de lait AOC.

### Prise en compte locale

Une exploitation agricole est concernée par la vente de lait en AOC :

- ferme de la Croix-le Gros

Plusieurs vergers sont identifiés pour la production de pommeau ou de cidre en IGP, ils devront être préservés.

<sup>2</sup> Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées  
**Ver / carte communale / rapport de présentation**



## Patrimoine

### Archéologie<sup>3</sup>

La commune de Ver ne se situe pas dans un secteur archéologique sensible. Cependant il est important de mentionner, pour information, l'église médiévale.

L'archéologie est régie par le Livre V du Code du Patrimoine concernant la réglementation de l'archéologie et par le décret 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

## Patrimoine

Une grande partie du territoire communal est constitué d'une portion de zones humides remarquables. Il s'agit de cours d'eau d'une grande qualité où subsistent des espèces protégées.

Plusieurs mesures de protection des superposent :

### Zone Natura 2000

La commune présente une zone protégée Natura 2000 à un titre :

#### Directive habitat

- un site d'importance communautaire « Bassin de l'Airou », sous le numéro FR2500113

Ce site correspond à une vaste superficie de marais. Le site d'importance communautaire est protégé par la directive européenne du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage.

<sup>3</sup> « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse-Normandie (13 bis, rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04) par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. »

**Ver / carte communale / rapport de présentation**

### ZNIEFF<sup>1</sup> de type 1 : la Sienne et ses affluents-frayères

L'ensemble de ce réseau hydrographique, totalisant environ 113,5 kilomètres de cours d'eau, s'inscrit dans un substrat géologique composé de roches dures. Après avoir pris leurs sources à la fois dans les granites de la Vire et les schistes et grès du Briovérien, les eaux de la Sienne traversent le synclinal de la zone bocaine à partir de le Villedieu-les-Poëles et entaillent le substrat de grès cambrien jusqu'à Gavray. Il en résulte des cours d'eau de vallées encaissées dans un environnement paysager collinéen et bocager. Les fortes pentes, les précipitations élevées, les fonds caillouteux et pierreux, le bon soutien d'étiage en particulier dans la partie amont, les écoulements diversifiés et la qualité des habitats aquatiques générèrent un peuplement piscicole remarquable.

Tout l'amont de ce bassin renferment de belles populations fonctionnelles de truites fario (*Salmo trutta fario*) (photo). Le reste du cours de la Sienne est riche en frayères pour le saumon Atlantique (*Salmo salar*) qui trouve ici les conditions propices à sa reproduction.



<sup>1</sup> Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique



### ZNIEFF de type 1 : l'Airou et ses affluents

L'Airou est un petit cours d'eau qui se jette dans la Sienne en amont de Cérences. La bonne qualité des eaux de ce cours d'eau est favorable à la reproduction de la faune et notamment des salmonidés migrateurs : le Saumon atlantique (*Salmo salar*) (première du haut), poisson migrateur qui remonte les rivières de la Sienne et de l'Airou pour se reproduire au niveau des frayères, et le Chabot (*Cottus gobio*) (photo du bas) par exemple.



### ZNIEFF de type 2 : Le bassin de la Sienne

Le bassin de la Sienne appartient à l'ensemble des petites rivières du bocage coutançais. Elle forme de nombreux méandres dans un fond de vallée n'excédant pas plus de 250 mètres de large. Cette vallée est accompagnée de bois généralement feuillus situés sur des pentes abruptes. La flore recèle des espèces d'intérêt patrimonial, comme la Brome variable (photo en haut) ou la renoncule aquatique (photo en bas).



Sur le plan ornithologique, la fauvette grisette, le roitelet huppé le faucon hobereau sont présent lors de la nidification, certains amphibiens et reptiles vivent également dans le bassin de la Sienne.

### Les cours d'eau

La commune est traversée par les cours d'eau suivants :

- Airou, Equibec et Pierre : ils sont répertoriés (excellente) dans la carte des objectifs de qualité. Ils sont classés en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).
- La Sienne, répertoriée en classe 1B (bonne) dans la carte des objectifs de qualité. Elle est classée en première catégorie piscicole (salmonidés dominants). Cette rivière est un cours d'eau classé pour la libre circulation des poissons migrateurs.

### Réseaux et assainissement

#### Réseau d'adduction d'eau potable

La commune de Ver est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux de Cérences à partir des eaux de la rivière « l'Airou » traitées dans la station de Ver. La station de pompage est exploitée par le SIAEP de Cérences (Véolia est fermier). Les eaux distribuées sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

#### Sécurité incendie

La commune est équipée de 8 hydrants incendie et de réserves d'eau. Il est également possible de pomper dans la Sienne. Les hydrants incendie sont aux normes et en état de marche. Mais ils ne sont pas assez nombreux pour protéger l'ensemble de la commune.

#### Schéma directeur d'assainissement

Le schéma directeur d'assainissement a été mené par la communauté de communes du canton de Gavray par la société SOGETI Ingénierie.

Il a été retenu que l'ensemble de la commune serait en assainissement non collectif, sauf le bourg qui est déjà en collectif.

Ce dossier n'a pas été approuvé et devrait être soumis à l'avis de la population dans le cadre d'une enquête publique conjointe avec le projet de carte communale.

### **Assainissement collectif**

La commune possède un réseau d'assainissement collectif pour le traitement des eaux usées du bourg. La station d'épuration a été conçue pour 250 équivalent-habitants (EH), et seulement 60 EH sont raccordés. Cet équipement est de type lagunage naturel, construit en 1989. Les effluents sont rejetés dans la Sienne.

### Dysfonctionnements

Le suivi du SATESE indique la qualité suffisante des effluents mais soulève la présence d'eaux parasites dans le réseau. En effet, l'hiver la station reçoit près de 80% d'eaux parasites alors que l'été, il faut l'alimenter en eau douce pour qu'elle puisse fonctionner dans de bonnes conditions, car le réseau compte trop peu d'abonnés.

### Projets

Le village de la Clérotière présente des difficultés d'assainissement, il est prévu de le raccorder au réseau d'assainissement collectif. Ce projet est prévu dans le cadre du contrat de territoire, les travaux sont prévus pour l'année 2013.

### **Assainissement individuel**

En ce qui concerne les zones destinées à rester en assainissement individuel, la carte d'aptitude des sols montre des sols aptes à être assainies par des épandages souterrains pour une grande majorité des hameaux.

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) est le SPANC du Bocage dont le siège est à la mairie de Feugères.



### **Déchets**





- La gestion des déchets ménagers est de la compétence du syndicat mixte de la Perrelle.
- La collecte sélective des déchets recyclables est effectuée par apport volontaire.
- Les habitants de la commune peuvent utiliser la déchetterie intercommunale de Gavray.



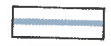






**Ver**

## Carte communale

### Aptitude des sols à l'assainissement individuel

-  Classe A : sol apte à l'épandage souterrain
-  Classe A2 : sol apte à l'épandage souterrain superficiel, mais avec des suggestions particulières
-  Classe A/C : étude de la parcelle obligatoire
-  Classe C : sol nécessitant un lit filtrant vertical drainé

### Réseaux

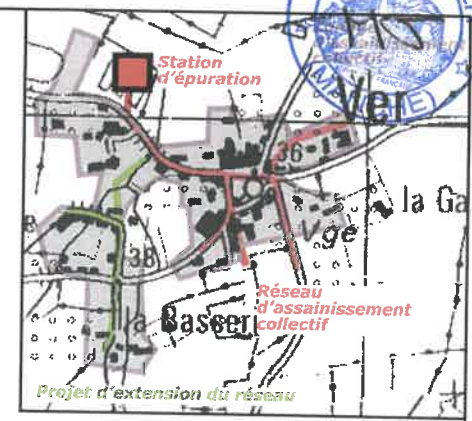
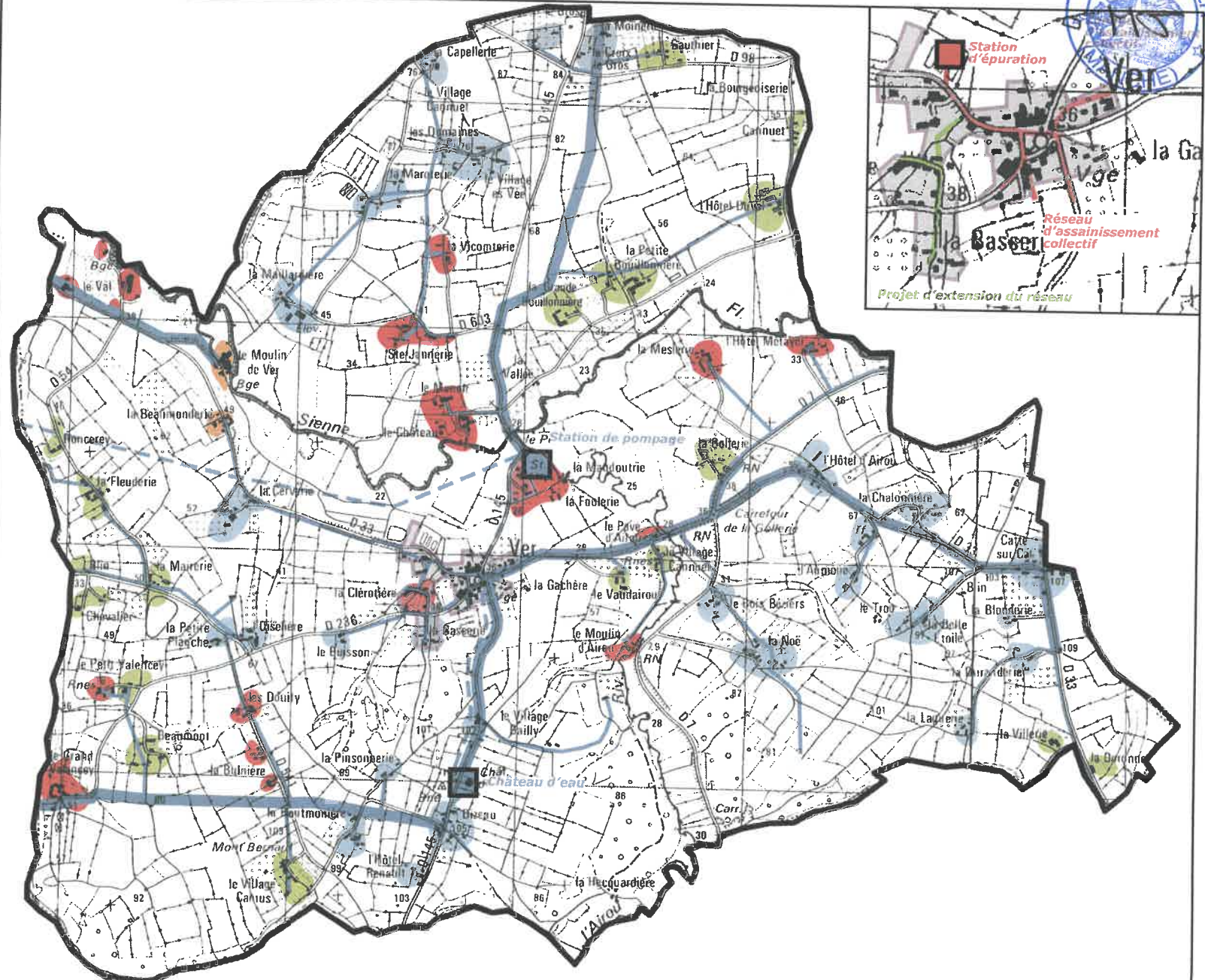
-  Canalisation d'eau potable (diamètre inférieur à 100 mm)
-  Canalisation d'eau potable (diamètre supérieur à 100 mm)
-  Canalisation de refoulement
-  Station de pompage, château d'eau...
-  Réseau d'assainissement collectif
-  Périmètre d'assainissement collectif
-  Station d'épuration

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2011



0 Echelle : 1/20 000 1 km





### 3. Analyse socio-démographique

Ces analyses réalisées à partir des statistiques de l'Insee et des autres documents disponibles permettent de dégager des éléments de prospective, et d'évaluer le nombre de logements neufs qu'il est envisageable d'accueillir au cours des dix prochaines années. On en déduira une proposition de surfaces de terrains à ouvrir à l'urbanisation.

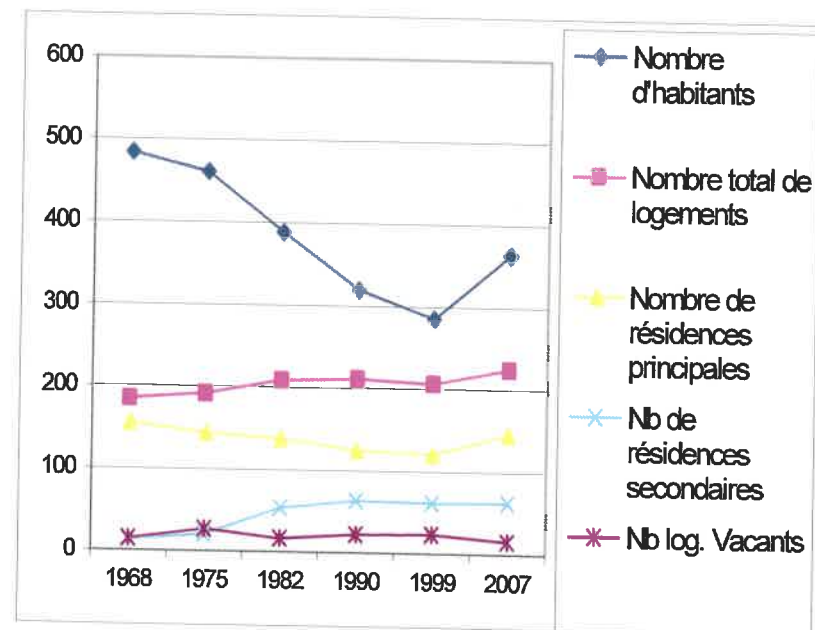
#### Population

L'évolution démographique de 1968 à 1999 montre une perte d'habitants vertigineuse : près de 200 habitants en moins. Cette évolution est liée à la fermeture de la laiterie dans les années 1970. Mais de 1999 à 2007, le nombre d'habitants augmente pour atteindre 364 habitants en 2007.

Entre 1968 et 1999, le nombre d'habitants par résidence principale est passé de 3,1 à 2,5. Ce constat illustre le phénomène de desserrement des ménages qui touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale : allongement de la durée de la vie, décohabitation précoce, divorces... Il faut donc construire de manière régulière de nouveaux logements ne serait-ce que pour maintenir la population à un niveau stable.

En 2007, l'indice de jeunesse<sup>4</sup> de 1,03, soit une population équilibrée. Il y a presque autant d'individus de moins de 20 ans que de plus de 60 ans. La population n'est donc pas très âgée, ainsi en 2007 il n'y avait pas de personnes de plus de 90 ans.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Nombre d'habitants	<b>484</b>	<b>461</b>	<b>389</b>	<b>320</b>	<b>286</b>	<b>364</b>
Nombre total de logements	185	192	209	212	207	225
Nombre de résidences principales	<b>156</b>	<b>144</b>	<b>138</b>	<b>125</b>	<b>121</b>	<b>146</b>
Nb de résidences secondaires	14	21	54	64	62	63
Nb log. Vacants	15	27	17	23	24	16
Nb. d'hab / résidence pp.	3,1	3,2	2,8	2,6	2,4	2,5



<sup>4</sup> Part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans.



## Economie

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, il y avait 7 entreprises dans la commune :

- 1 entreprise dans le domaine de la construction
- 6 dans le secteur du commerce, transport et services divers.

Ces entreprises comptaient 77 emplois dont 44 emplois salariés et 34 emplois non salariés. Parmi ces 77 emplois, 42 personnes habitent et travaillent sur le territoire communal. Il faut dire que l'entreprise de transports est celle qui emploie le plus de salariés pour le canton de Gavray.

En moyenne la population est plus pauvre que dans le reste du département de la Manche, 40,7 % des foyers fiscaux sont imposés à Ver contre 49,5 % dans le département de la Manche. Le revenu net imposable moyen par foyer fiscal était de 16 382 € en 2007 à Ver et de 19 840 € dans le reste du département.

## Logement

### **Structure du parc de logement**

Le nombre de logements dans la commune est globalement en augmentation. La part des résidences principales reste stable de 1968 à 2007, mais le nombre de résidences secondaires augmente considérablement. En 1968, il y avait seulement 14 résidences **secondaires** alors qu'en 2007 la commune en compte 63. La part des résidences secondaires est beaucoup plus élevée à Ver (27,9 %) que dans le département de la Manche (15,2 %).

On notera que la plupart des résidences secondaires sont détenues par des citoyens de l'Europe du Nord.

Le nombre de logements vacants varie à chaque recensement. En 2007, il y avait 16 logements vacants. Il reste élevé par rapport à la moyenne départementale qui est de 6,2 % de logements vacants.

Caractéristiques du parc de logements en 2007 :

- 97,2 % de maisons individuelles (77,9 % dans la Manche) ;
- 71,7 % de propriétaires (61,1 % dans la Manche) ;
- 82,6 % de logements achevés avant 1945 (37 % dans la Manche)
- 4,2 % des logements construits entre 1990 et 2004 (14 % dans la Manche)
- 49,3 % de grands logements (5 pièces et plus), ce chiffre est supérieur à la moyenne de 43,9 % observée dans la Manche

### **Logements locatifs**

La commune possède 4 logements. Aucun logement HLM.

### **Rythme de construction**

Depuis 2000, 12 logements neufs ont été construits et 13 logements ont été créés dans du bâti ancien. Il y a donc eu 25 nouveaux logements.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	totaux	moyenne
logements neufs	0	0	0	0	1	1	0	3	3	4	12	1,2
logements créés dans du bâti ancien	1	1	1	2	0	4	2	2	0	0	13	1,3
<b>totaux</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>2,5</b>

### **Point mort**

Le point-mort est le rythme de construction théorique qui permet de compenser le phénomène de desserrement des ménages. Dans la commune il peut être évalué à 0,9 logement par an.



## 4. Propositions d'aménagement

### Les objectifs de la municipalité

L'étude de la carte communale permettra de se projeter dans l'avenir et de mieux planifier les travaux de réseaux et d'aménagements à réaliser. La carte communale a également pour objectif de préserver les espaces agricoles. Les élus souhaitent que le développement de l'urbanisation ne se fasse qu'en continuité du bourg.

Pour mémoire, le SCOT recommande une certaine densité dans les opérations d'urbanisme

- 8 log / ha, soit des parcelles de 1000 m<sup>2</sup> en moyenne, hors voirie.

Densité observée sur le lotissement récent : derrière la salle des fêtes, 3220 m<sup>2</sup> urbanisés pour la création de 2 logements.

- soit une densité de : 6,2 log /ha
- et une taille moyenne de : 1 610 m<sup>2</sup>.

Pour être compatible avec le Scot, les projets devront désormais être plus denses.

### **Estimations des besoins en logement sur 10 ans**

#### **Estimation des besoins en nombres de logements**

Nombre de logements à créer sur 10 ans	24 log.
- dont point-mort (maintien de la population en place)	9 log.
- dont logements à créer (pour croissance)	15 log.
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,3 hab/log
d'où croissance démographique probable dans 10 ans	35 hab

#### **Estimation des besoins en superficies constructibles**

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	700 m <sup>2</sup>
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	16 800 m <sup>2</sup>
Taux de rétention foncière	15 %
Superficie supplémentaire	2 520 m <sup>2</sup>
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	3 360 m <sup>2</sup>
Estimation des besoins en terrains constructibles	22 680 m <sup>2</sup>

*Ver / carte communale / rapport de présentation*

### L'hypothèse de développement retenue

Le SCOT définit une densité de 8 logements à l'hectare pour les communes rurales, soit des parcelles de 1000 m<sup>2</sup> sans compter les voiries. Dans la mesure où le bourg est raccordé à l'assainissement collectif, il est préférable de densifier l'urbanisation en réduisant la taille des parcelles (de 500 à 700 m<sup>2</sup>).

L'objectif de 5000 logements énoncés dans le SCOT est une valeur de référence, il correspond à l'évolution de ces 10 dernières années. Le développement de la commune ne devra pas être supérieure au développement des pôles d'équilibre que sont Gavray et Hambye.

- Croissance envisagée pour Gavray : 30 % (+ 400 habitants)
- Croissance envisagée pour Hambye : 17 % (+ 200 habitants).

On observe une forte demande en petits logements (environ 50 m<sup>2</sup>) en location ou à vendre, cette demande n'est pas satisfaite.

En première approche, le conseil municipal souhaite voir arriver une vingtaine de nouveaux ménages dans la commune pour ces 10 prochaines années. Pour cela, des logements pourront être construits, mais il faudra également mobiliser le parc de logements vacants, les logements vacants sont nombreux dans le bourg.

Ces logements devraient permettre d'augmenter la population communale de 35 habitants, en supposant que le nombre d'habitants par logement reste stable (2,3).



Compte tenu du taux de rétention foncière et du taux de création de voirie et d'équipements publics, **22 680 m<sup>2</sup>** devront être ouverts à l'urbanisation, soit environ **2,5 ha**.

On s'aperçoit que ce scénario correspond précisément au rythme de construction de ces dix dernières années. Depuis 2000, le rythme de construction est de 2,5 logements par an.

**Ver**

**Carte communale**

**Etat actuel  
et contraintes**

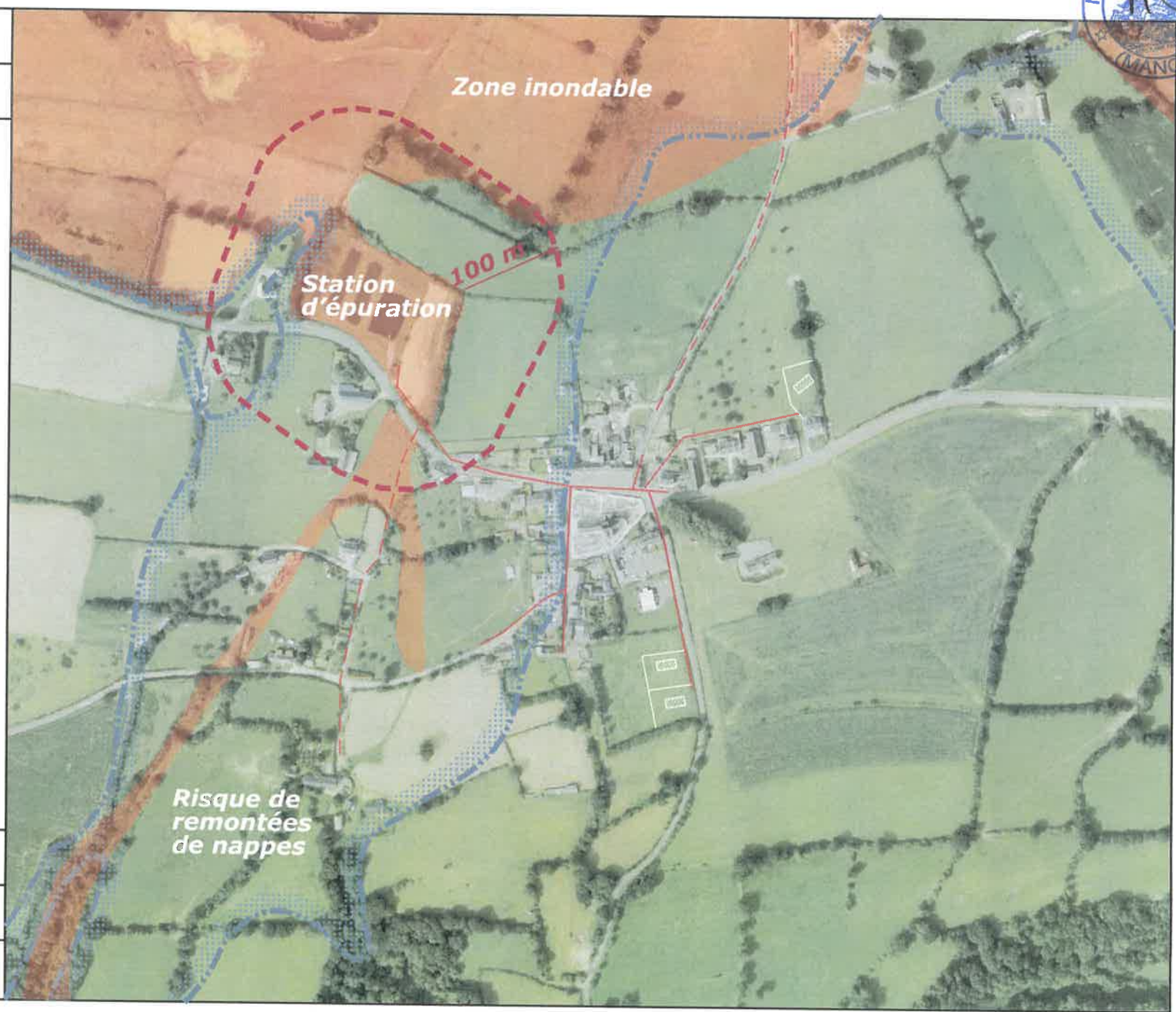
-  Réseau d'assainissement collectif
-  Projet d'extension du réseau d'assainissement collectif

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Avril 2012



0 Echelle : 1/5 000 200 m

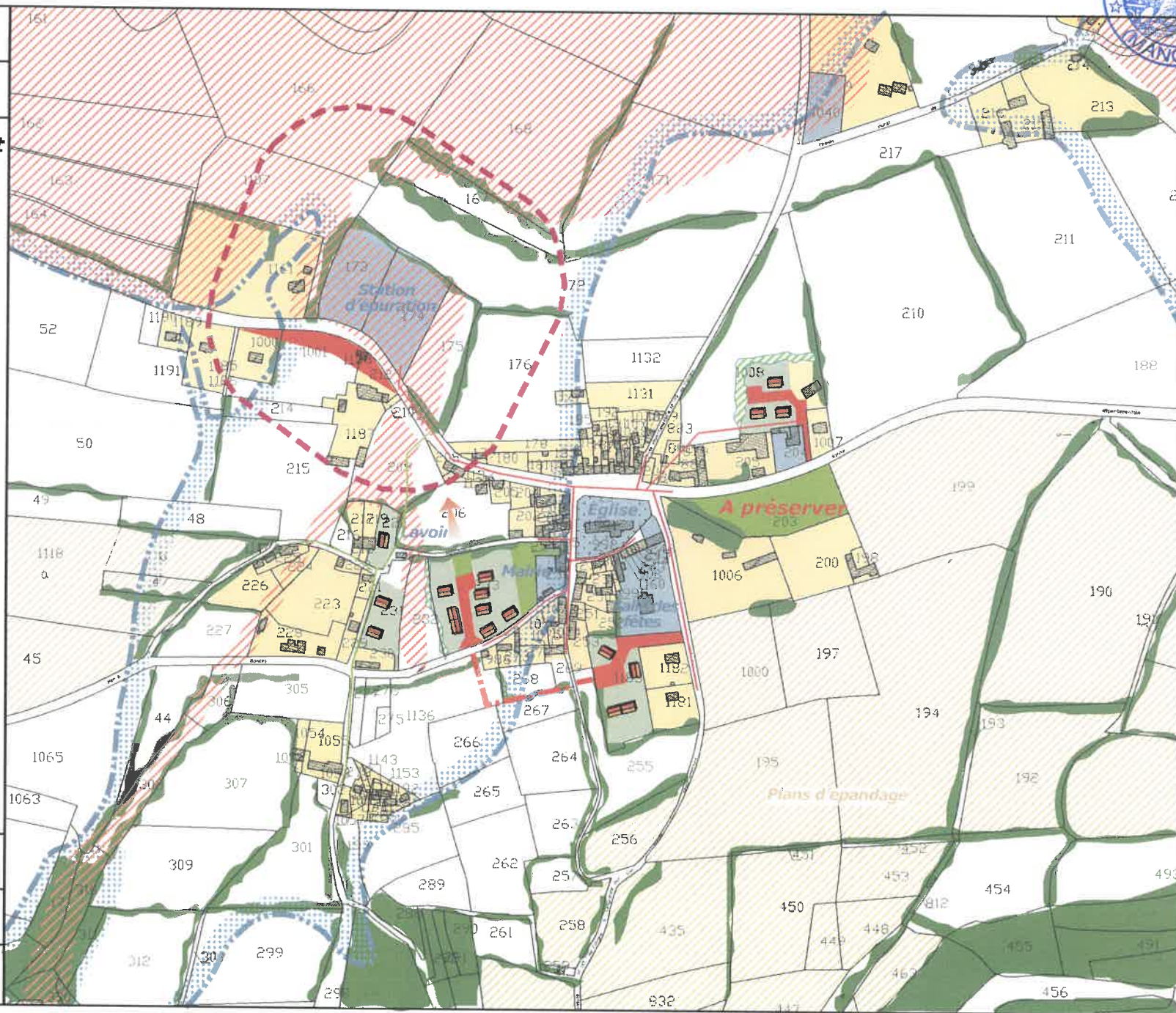


**Ver**

**Carte communale**

**Schéma d'aménagement  
Variante 5**

- Habitat existant
- Activités existantes
- Equipement public
- Zone agricole ou naturelle
- Boisement ou haie existants
- Epandage
- Réseau d'assainissement existant
- Extension du réseau d'assainissement prévue pour 2013
- Zone inondable
- Risques de remontées de nappes
- Propositions de terrains constructibles à court terme
- Exemple d'implantation de construction
- Plantations ou haie à créer
- Principe de voie à créer à court terme
- Voie ou espace public à créer à long terme
- Réserve pour espace public



Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Avril 2012



0 Echelle : 1/5 000 200 m



## Principes d'aménagement

Deux ensembles bâtis pourront recevoir des nouvelles constructions : Le bourg, où le bâti existant est déjà très dense, et la Clérotière. Des extensions sont proposées aux périphéries du bourg, car il n'existe que peu de terrains en situation de dent creuse.

L'entrée du village par l'est sera préservée, car la vue sur le clocher de l'église et l'allée d'érables est la plus caractéristique du bourg.

Dans le bourg, certains terrains méritent d'être urbanisés :

- la parcelle située au sud de la salle des fêtes a fait l'objet d'une division parcellaire et deux pavillons ont été construits. Leur situation isolée sur le coteau a un fort impact sur le paysage. Construire d'autres maisons dans ce secteur permettra d'atténuer l'impression de mitage.
- La parcelle adjacente à la mairie présente tous les arguments favorables à son urbanisation ; elle est raccordable au réseau d'assainissement et située en plein cœur du bourg.
- Au nord de l'ancienne école, un terrain est intéressant pour la construction, mais le conseil municipal décide de n'en garder qu'une partie constructible. Toutefois le schéma d'aménagement devra faciliter des extensions éventuelles. La haie bocagère qui ferme ce terrain par l'est devra être préservée, pour que l'entrée du village garde son charme.

Le Village de la Clérotière sera desservi prochainement par le réseau d'assainissement collectif. Le projet d'urbanisme propose que les terrains qui se trouveront desservis soient constructibles, afin de pouvoir rentabiliser le réseau.

Il est également prévue de raccorder les anciens gîtes au réseau d'assainissement collectif.

## **Sécurité incendie**

Le bourg et la Clérotière disposent d'un poteau incendie en état de marche.

## Mise en œuvre

Il ne sera pas possible de construire tous ces logements le long des voies existantes. La commune devra donc engager des investissements visant :

- à desservir les parcelles à bâtir par des voiries et des réseaux nouveaux ;
- à acquérir des terrains à aménager et se constituer un patrimoine de réserves foncières ;
- à inciter les constructeurs à investir tout en veillant à aménager des terrains par petites unités pour ne pas déstabiliser brutalement la structure urbaine et sociale de la commune.

## **Droit de préemption**

Le droit de préemption peut être institué au bénéfice de la commune sur des terrains ou des portions de terrains nécessaires à l'aménagement des espaces et équipements publics, et permettant notamment par la suite la desserte des zones constructibles. Le périmètre doit désigner précisément les parcelles sur lesquelles est institué le droit de préemption. Il fait l'objet d'une délibération spécifique qui doit faire l'objet de mesure de publicité prévues aux articles R.211-2 et R 211-3 du code de l'urbanisme.

## **La zone d'aménagement différé (ZAD)**

Une zone d'aménagement différé peut être créée, par décision du préfet, sur proposition de la commune. Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption est ouvert. Il peut être exercé pendant une période de six ans renouvelables ans.



## Taxe communale sur les plus-values immobilières<sup>5</sup>

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une **taxe** forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par une **carte communale** dans une zone constructible.

La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France.

La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain. La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant [...].

## Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, majorer la taxe foncière des terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par une carte communale dans une zone constructible. La recette revient à la commune chaque année.

C'est un moyen d'inciter les propriétaire à vendre leur bien, et cela permet également d'afficher aux yeux de tous qu'un terrain constructible n'a pas la même valeur qu'un terrain agricole.

## La taxe d'aménagement (TA)

Il s'agit d'une taxe assise sur la longueur de voirie aménagée et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire). Ce système permet à la commune d'ouvrir à l'urbanisation des terrains en réalisant des travaux de voirie, de réseaux. Mais les frais avancés par la commune sont remboursés en partie par les contribuables qui en ont tiré bénéfice en voyant leur terrain devenu constructible. Son taux est fixé par le conseil municipal. Cet outil permet également de contrôler le rythme de construction dans la commune en fonction de l'avancement des travaux de voirie et de réseaux.

La TA remplace un ensemble de taxes communales et départementales.

- la taxe locale d'équipement (TLE)
- la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS)
- la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE)

La taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines, par délibération dans les autres communes. Pour la part départementale, elle résulte d'une délibération du Conseil Général.

Elle doit permettre le financement des équipements publics rendus nécessaires du fait de l'urbanisation. La taxe d'aménagement est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments de plus de 5 m<sup>2</sup> et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Certaines constructions en sont exonérées comme, par exemple, les bâtiments d'utilité publique, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit de moins de 10 ans, certains bâtiments agricoles.

<sup>5</sup> Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement  
(1) Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)  
**Ver / carte communale / rapport de présentation**



L'assiette de la taxe est constituée par la valeur déterminée forfaitairement par mètre carré de la surface de la construction. Cette surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. Les surfaces sont calculées à l'intérieur des façades du bâtiment pour ne pas pénaliser l'isolation.

La base d'imposition est fixée au niveau nationale de façon forfaitaire: 660 € le m<sup>2</sup> en province et 748 € en Ile de France. Un abattement de 50% est appliqué sur cette valeur forfaitaire pour les 100 premiers mètres carrés des résidences principales et des constructions abritant des activités économiques.

Pour la part communale ou intercommunale, la fourchette des taux est fixée entre 1 % et 5 %. Dans certaines circonstances particulières (travaux de voirie importants, création de nouveaux équipements publics), le taux pourra être porté jusqu'à 20%.

La taxe sera recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois ou en une seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à 1 500 €.

#### **Etablissement public foncier (EPF) de Normandie<sup>6</sup>**

L'intervention de l'EPF Normandie peut être sollicitée dès lors que l'aménagement envisagé correspond à l'un des objectifs suivants : mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

<sup>6</sup> EPF Normandie : Immeuble Hastings, 27, rue du 74ème Régiment d'Infanterie, BP 1301, 76178 Rouen cedex 1 / tel : 02.35.63.77.03 / [www.epbs.fr](http://www.epbs.fr) / Antenne de Basse Normandie : Immeuble Citipolis, 6, place de Boston, BP 50076, 14203 Hérouville-Saint-Clair cedex / tel : 02.31.94.21.73 /

Dans tous les cas, les acquisitions réalisées par l'EPF Normandie s'effectuent dans la limite de l'estimation réalisée par le service des domaines. A défaut d'accord sur ce prix, il y a recours à l'arbitrage du juge.

Pendant la durée de portage de la réserve foncière, les propriétés acquises par l'Établissement Public sont concédées sous le régime de conventions d'occupation précaire, contrat spécifique prévu par le code de l'urbanisme, permettant tout à la fois de maintenir les biens en état d'entretien et de les conserver disponibles pour l'aménagement.

#### **Variation l'offre de logements**

La commune devra favoriser la création de nouveaux logements, mais pas seulement à destination des accédants à la propriété. Il faut toujours garder des logements locatifs (de petite taille) qui permettent d'accueillir les jeunes décohabitants ; des personnes âgées, des familles monoparentales etc. qui souhaitent pouvoir rester dans la commune sans pour autant devoir accéder à la propriété.

#### **Protection d'éléments de paysage**

Pour protéger le paysage, la commune peut identifier des éléments de paysage à protéger. Il peut s'agir de haies bocagères (elles sont parfois menacées, y compris dans les zones à urbaniser), d'arbres, mais aussi de constructions (boulangeries, bergeries), ou même de bâtiments habités (ensembles des façades de la place du village...).

Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage protégés sont soumis à autorisation préalable. Le conseil municipal peut prévoir que cette autorisation sera délivrée au nom de la commune. La protection est valable après une enquête publique.

## 5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

### Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

La carte communale a pour objectif premier de préserver les espaces agricoles contre le mitage, et de permettre la construction en continuité du bourg, par les parcelles desservies par le réseau d'assainissement existant ou prévu prochainement (au village de la Clérotière). L'urbanisation groupée autour du bourg et de la Clérotière permettra de limiter les investissements et les déplacements.

En campagne, la priorité sera donnée à l'activité agricole et à la préservation du cadre de vie. Ce parti pris correspond parfaitement aux recommandations DGEAF.

Dans le bourg, la carte communale permettra de :

- Maintenir le plus longtemps possible les personnes âgées à domicile, ou dans des logements adaptés à créer dans le bourg
- Rentabiliser les investissements faits au niveau du système d'assainissement collectif en augmentant le nombre des abonnés.
- Pouvoir présenter un document clair à la population : localisation des terrains constructibles.
- Renforcer les commerces du bourg par une consolidation du nombre d'habitants.

Une diminution du nombre de logements vacants dans le bourg est souhaitée.

### **Bilan des superficies constructibles**

Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols. Après l'enquête publique les superficies urbanisables sont les suivantes :

*Ver / carte communale / rapport de présentation*

	Superficie zone m <sup>2</sup> constructible	dont superficies disponibles
Le bourg	57 100	15 000
La Clérotière	9 400	2 900
<b>Totaux habitat</b>	<b>66 500</b>	<b>17 900</b>

Les superficies urbanisables correspondent aux objectifs de développement et respectent le principe de gestion économe des sols.

### Préservation de l'environnement

Aucune zone constructible n'est prévue en campagne.

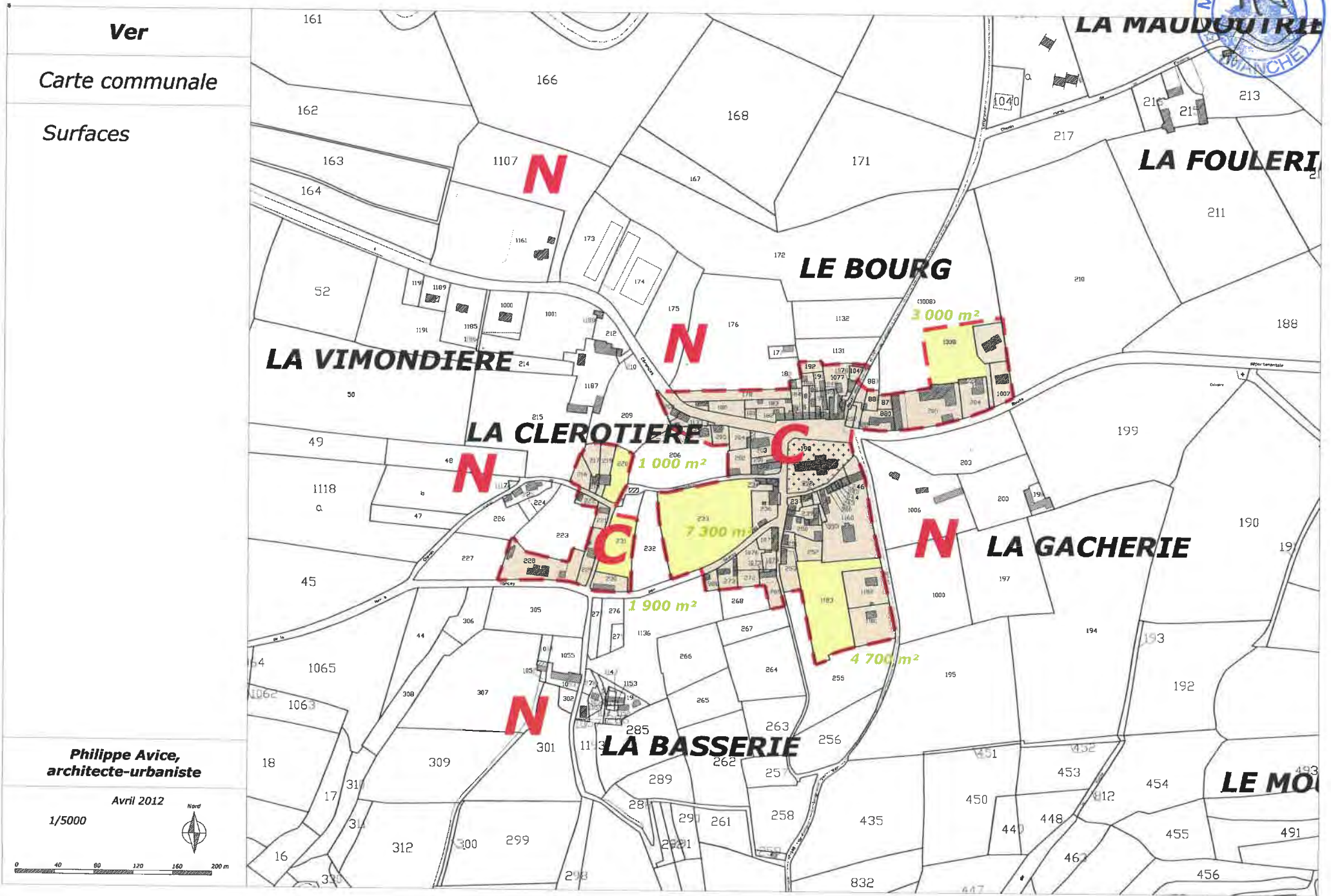
La carte communale préserve les espaces naturels boisés, les vallées, les exploitations agricoles et leurs abords en reculant ainsi que tous les cheminements piétons et ruraux existants.

### Prévention des risques et nuisances

- Entre le bourg et la Clérotière le terrain 232, très humide, doit être protégé.
- Aucun terrain constructible ne se trouve exposé aux nuisances sonores de la route départementale ;
- Aucun terrain constructible n'est situé à moins de 100 m de la station d'épuration ;
- Les schémas d'aménagement proposés sur les terrains constructibles permettent d'envisager facilement et à moindre frais des extensions.

### Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère d'améliorer la qualité des espaces publics, au centre du bourg ; de créer des haies bocagères en limite des zones d'urbanisation et des zones agricoles ; de créer des continuités piétonnes entre les diverses opérations d'aménagement. Pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage, des recommandations architecturales sont proposées.



**Ver**  
**Carte communale**  
**Surfaces**

**LA MAUDOUTRIE**

**LA FOULERIE**

**LE BOURG**

**LA VIMONDIERE**

**LA CLEROTIERE**

**LA GACHERIE**

**LA BASSERIE**

**LE MOU**

**Philippe Avice,**  
**architecte-urbaniste**

Avril 2012

1/5000





## Evaluation de l'impact de la carte communale sur l'activité agricole

Conformément aux recommandations du DGEAF, les zones constructibles proposées permettent d'envisager un urbanisme plus rationnel avec la création d'un véritable bourg, tout en ayant l'impact le moins fort possible sur l'agriculture :

Référence cadastrale	Locataire Exploitant	Propriétaire	Utilisation	Epandage	Particularité
			Labours Pâturage Friche loisirs...	Oui Non	Quotta Primable DPU Bio... CU+
<b>Le bourg</b>					
C 1008*	Carbonnel	Carbonnel	Pâturage	Non	
B 1183*	Joret	Yonnet	Vente d'herbe	Non	
B 233	Dumont	Dumont	Pâturage	Non	
<b>La Clérotière</b>					
B 231	Tison	Villain	Pâturage	non	
B 220	Tison	Villain	Pâturage	Non	
B 230	Tison	Villain	Pâturage Et ruine	Non	ruine sur le terrain

(\* = seule une partie de la parcelle est constructible)

En examinant la nature des activités pratiquées sur les terrains constructibles, on s'aperçoit qu'il y a toujours une activité agricole sur la parcelle. Mais il s'agit de terrains utilisés en pâturage ou seulement pour la vente d'herbe. Aucun quota laitier, terre primable, DPU, culture biologique ou même plan d'épandage n'est recensé sur ces terrains.

**Ver / carte communale / rapport de présentation**

L'impact du projet aura des conséquences sur la surface agricole utile de la commune.

Si cet inventaire montre que les parcelles proposées comme constructibles sont mises en valeur par des agriculteurs., le choix de ne chercher des terrains constructibles que dans le bourg et en raccord avec l'assainissement collectif est un choix délibéré, qui protégera le reste des terres agricoles dans la commune.

Conformément aux recommandations du DGEAF, les zones constructibles proposées permettent d'envisager un urbanisme dense, rationnel, tout en ayant l'impact le moins fort possible sur l'agriculture.

### Prise en compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La carte communale prend en compte les objectifs du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N les principaux cours d'eau, leurs abords, les terrains humides, les terrains inondables et toute la vallée de l'Airou qui devrait être concernée prochainement par une mesure de protection de la prise d'eau.

La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux. Il convient de freiner le ruissellement des eaux de pluie et de permettre leur infiltration.

Par ailleurs, les terrains retenus dans les zones constructibles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif. Il n'y aura plus d'aggravation des rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

## Evaluation des incidences du projet de carte communale sur la zone Natura 2000

La zone Natura 2000 couvre un vaste territoire de zones naturelles aux caractéristiques variées, mais au patrimoine écologique fort intéressant.

### Directive habitat

- un site d'importance communautaire « Bassin de l'Airou », sous le numéro FR2500113

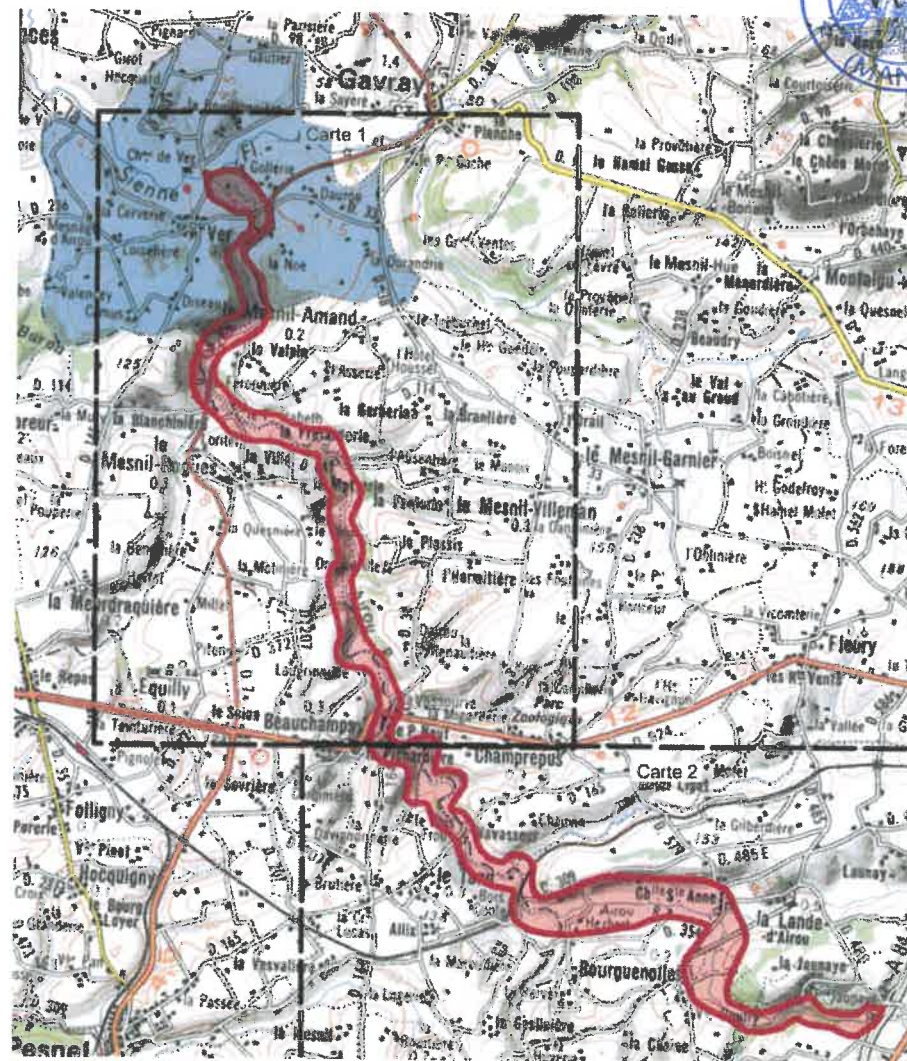
La commune est concernée directement par cette protection puisque la vallée de l'Airou fait partie du site Natura 2000, jusqu'au confluent avec la Sienne.

Il va de soi que la carte communale ne prévoit aucun terrain constructible sur l'emprise des zones naturelles à protéger. On pourra noter que la zone constructible du bourg est proche de l'espace à protéger.

### Effets notables de la carte communale :

Elle prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une surface limitée de terrains, correspondant aux besoins identifiés de la commune.

- Pendant les travaux de construction, les effets sur la faune et la flore seront minimes, se limitant à une fréquentation un peu plus importante par des camions sur les routes qui traversent la zone Natura 2000 (car l'accès principal au bourg de Ver se fait plutôt par Gavray).
- Une fois les habitations réalisées, les effets de l'urbanisation seront permanents, puisque les habitations ont une durée de vie en principe nettement supérieure à celle de leurs occupants.



La zone Natura 2000 est principalement située en amont de la commune.



Effets que les aménagements peuvent avoir sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces

L'intérêt de la zone Natura 2000 porte principalement sur le cours d'eau et les milieux humides, qui abritent une faune et une flore très particulière. L'urbanisation et l'artificialisation des terrains constructibles ne sont pas de nature à porter atteinte à la faune et à la flore de la vallée de l'Airou, car le bourg n'est pas dans le bassin versant de l'Airou, et en outre toutes les maisons à construire seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les effluents de la station d'épuration sont rejetés dans la Sienne et non dans l'Airou.

Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes

- sans objet.

Raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution satisfaisante

- le développement de la commune passe par un accroissement du nombre de logements.

Mesures que le maître d'ouvrage envisage pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues ne peuvent supprimer.

- sans objet.



## 6. Les règles d'urbanisme

Les règles générales d'urbanisme énoncées dans les articles R.111-2 à R.111-24 ci-annexés restent applicables sur l'ensemble du territoire communal.

En outre, toute demande d'autorisation de construire sera instruite en tenant compte des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

### Sur l'ensemble du territoire

Seront autorisés :

- les constructions et installations publiques ou d'intérêt général ;
- les travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des bâtiments existants, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le règlement national d'urbanisme (et, notamment, les articles visant l'implantation et l'aspect des constructions) et qu'ils ne compromettent pas l'utilisation du territoire.
- l'extension des activités existantes.

### Zone C du plan de zonage

Cette zone est constructible pour de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

### Zone N du plan de zonage

La zone naturelle N est une zone strictement réservée à l'agriculture et à la protection des sites et des espaces naturels.

- Les constructions liées à l'exploitation agricole (hangars, silos, habitation de l'exploitant...) seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement national d'urbanisme.
- Les aménagements et les extensions des constructions existantes dans ces zone sont permises.

## **Principes**

- L'architecture rurale doit revêtir une grande simplicité.
- Les bâtiments nouveaux doivent avoir des formes et des proportions en harmonie avec les constructions environnantes et respecter les principes d'intégration au site.

## **Implantation des constructions**

- Ne pas éloigner les constructions de l'entrée sur le terrain.
- Suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles.
- Limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains.
- Eviter les garages en sous-sol et les rampes d'accès.

## **Clôtures**

- Privilégier le maintien ou la création de haies bocagères.
- Eviter l'introduction d'essences exotiques dans les haies (pas de thuyas...).
- Eviter tous matériaux étrangers à la pratique locale.

## **Recommandations applicables au réaménagement des constructions existantes**

- Conserver la volumétrie et l'aspect général des constructions anciennes.
- Conserver la nature et la couleur des matériaux existants.
- Respecter les dimensions réduites des percements.
- Respecter les façades et l'équilibres des ouvertures.
- Enduits et rejointoiements mis en œuvre de façon traditionnelle.
- Préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.

# Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme (RNU)

## Les règles générales de l'urbanisme

Extrait du code de l'urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24)

### Article R. 111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

## Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

### Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

*Ver / carte communale / rapport de présentation*

### Article R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

### Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.





Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article R111-7**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

#### **Article R111-8**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **Article R111-9**

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous

pression raccordé aux réseaux publics.

#### **Article R111-10**

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

#### **Article R111-11**

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

#### **Article R111-12**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est



autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### **Article R111-13**

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

#### **Article R111-14**

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et

hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

#### **Article R111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions**

#### **Article R111-16**

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

#### **Article R111-17**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

#### **Article R111-18**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la



distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### **Article R111-19**

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **Article R111-20**

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

### **Sous-section 3 : Aspect des constructions**

#### **Article R111-21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Article R111-22**

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

#### **Article R111-23**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### **Article R111-24**

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

## Annexe 2 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique



Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	<b>Direction départementale des territoires et de la mer</b> Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 06 39 00
I3	Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et transport de gaz	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par la loi du 4 juillet 1935, les décrets-lois des 17 juin et 12 novembre 1958. L'ordonnance du 23 octobre 1958 et les décrets du 6 octobre 1967. Loi 46-628 du 8 avril 1946 modifiée. Décret 85-1108 du 15 octobre 1985. Décret 70-492 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985.	<b>DREAL de Basse Normandie</b> Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00 <b>Gaz de France</b> <b>Direction Production Transport – Région Normandie</b> 16, rue Henri Rivière, BP 1236, 76177 Rouen cedex tel : 02 35 52 62 00
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	<b>DREAL de Basse Normandie</b> Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex, tel : 02 31 46 50 00 <b>Direction départementale des territoires et de la mer</b> Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 06 39 00
T7	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.	Code de l'aviation civile, 2e et 3e parties, livre II, titre IV, chapitre IV et notamment les articles R244-1 et D244-1 à D244-4 inclus. Code de l'urbanisme, article L421-1, L422-1, L422-2, R421-38-13 et R422-8	<b>Délégation de l'aviation civile Bretagne-Basse-Normandie</b> Aéroport de Rennes – Saint-Jacques, BP9149, 35091 Rennes cedex 9



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
MANCHE

Service Territoire  
Aménagement

RB-PB/CJ 11-16

**Siège Social**

Maison de l'agriculture  
Avenue de Paris  
50009 Saint Lô cedex  
Tél. 02.33.06.48.48  
Fax. 02.33.06.49.99  
accueil@manche.chambagri.fr

**Equipe Cotentin**

ZA d'Armanville - BP 106  
50700 VALOGNES Cedex  
Tél. 02.33.95.46.00  
Fax. 02.33.95.46.09  
cotentin@manche.chambagri.fr

**Equipe Bocage**

9, rue de l'Ecluse Chette - BP 404  
50204 COUTANCES Cedex  
Tél. 02.33.19.02.60  
Fax. 02.33.19.02.69  
bocage@manche.chambagri.fr

Avenue de Paris  
50009 SAINT-LÔ Cedex  
Tél. 02.33.06.46.46  
Fax. 02.33.06.49.53  
bocage@manche.chambagri.fr

**Equipe Baie**

1, rue Enjournault  
Pôle d'activité Patton  
St-Senier-sous-Avranches - BP 723  
50307 AVRANCHES Cedex  
Tél. 02.33.79.41.70  
Fax. 02.33.79.41.79  
baie@manche.chambagri.fr

4, Place du Château  
50140 MORTAIN Cedex  
Tél. 02.33.91.21.00  
Fax. 02.33.91.21.09  
baie@manche.chambagri.fr

Monsieur le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer  
SADT/UP  
Boulevard de la Dollée  
BP 60355  
50015 SAINT-LO Cedex

Saint-Lô, le 29 juillet 2011

Objet : Avis carte communale  
Commune de VER

Monsieur le Directeur,

Par courrier en date du 5 juillet 2011, vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet de Carte Communale de la commune de VER.

Les activités agricoles encore fortement présentes sur le territoire et leurs besoins, notamment la préservation des abords des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage, ainsi que des zones d'épandage à maintenir, ont bien été pris en compte.

Les éléments de zonage étant conformes aux accords intervenus lors des réunions des groupes de travail, la Chambre d'Agriculture émet un AVIS FAVORABLE à ce projet de carte communale.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président

Rémi BAILHACHE



PREFET DE LA MANCHE



Saint-Lô, le 23 SEP. 2011

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
Service aménagement durable des territoires

Pôle planification

Monsieur le maire,

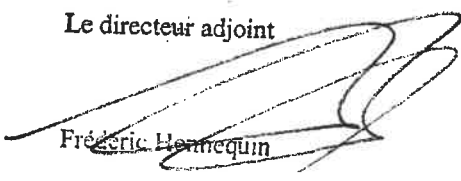
En vue de la consultation de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) prévue dans le code de l'urbanisme, vous avez transmis à Monsieur le préfet un dossier de votre carte communale qui a été réceptionné le 18 juillet 2011.

Conformément aux dispositions de l'article L.124-2 du code de l'urbanisme et notamment en l'absence de réunion de la CDCEA, l'avis de cette commission sur votre carte communale est réputé favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de mes sentiments très distingués.

Pour le préfet et par délégation  
p/ Le directeur départemental des territoires et de la mer

Le directeur adjoint

  
Frédéric Hennequin

Monsieur le maire  
5C450 VER

