

# PHASE DIAGNOSTIC

## 6. Synthèse des enjeux

## □ TERRITOIRE:

ATOUPS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La diversité paysagère: forêt, plateaux agricoles, vallées.</li> <li>➤ La couverture boisée: forêt domaniale et fond de vallée.</li> <li>➤ La présence de la rivière de la Launette.</li> <li>➤ L'implantation du bourg sur le versant Ouest de la Launette qui facilite l'insertion paysagère des constructions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une problématique de dépôts sauvages importante.</li> <li>➤ Le phénomène de cabanisation.</li> <li>➤ Le manque de lien entre le village et la rivière.</li> <li>➤ Le manque d'intégration paysagère des nouvelles constructions implantées en haut de coteau.</li> <li>➤ Des entrées de village hétérogènes qui, pour certaines, manquent de traitement qualitatif: D549 depuis Othis, entrée de Ver depuis Loisy, entrée de Loisy depuis Ver (dans une moindre mesure).</li> </ul>

## LES ENJEUX:

- Le maintien des éléments constitutifs du paysage.
- La gestion du fond de vallée humide de la Launette.
- L'amélioration du traitement des franges bâties.
- L'amélioration de la qualité des entrées de village.
- La gestion des boisements dans leur diversité.

**□ TISSU URBAIN:**

<b>ATOUTS</b>	<b>FAIBLESSES</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ La bâti traditionnel, le centre ancien et le petit patrimoine.</li><li>➤ Le patrimoine bâti agricole.</li><li>➤ La qualité du traitement de certains espaces publics: Carrefour des deux Fermes, Place de l'Orme, Jeu d'Arc.</li><li>➤ La trame végétale des quartiers pavillonnaires.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Une tendance à la dégradation du bâti.</li><li>➤ Le traitement de la Place de la Croix.</li><li>➤ Le manque de lien entre le centre-bourg et l'important quartier pavillonnaire au Nord de la commune: un risque de perte d'identité.</li></ul>

## LES ENJEUX:

- La préservation de l'identité du village.
- Le maintien des caractéristiques du centre ancien.
- La préservation du patrimoine bâti.
- La qualité du paysage urbain.
- Le maintien de la trame végétale urbaine.

ATOUPS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un patrimoine naturel riche et reconnu: appartenance au PNR Oise – Pays de France, commune couverte par un site naturel inscrit, un site naturel classé et un espace naturel sensible.</li> <li>➤ Un contexte écologique fort: Natura 2000, ZNIEFF de type 1, ZICO, corridors écologiques, zones humides.</li> <li>➤ Une eau conforme aux exigences de la législation en vigueur et en quantité suffisante.</li> <li>➤ Un territoire globalement épargné par les risques de mouvement de terrain et de coulées de boue.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La pression urbaine, foncière et touristique exercée de façon générale sur les milieux naturels.</li> <li>➤ Des zones humides localisées à proximité du secteur bâti.</li> <li>➤ Report en 2027 du bon état écologique de la Launette et de la Thève. Report en 2027 du bon état chimique de la Thève.</li> <li>➤ Un risque de remontée de nappe à l'aléa fort au niveau du bourg.</li> </ul>

## LES ENJEUX:

- La préservation de la fonctionnalité écologique du territoire.
- La préservation de la ressource et le maintien de la qualité de l'eau.
- L'amélioration de la gestion des eaux de ruissellement.
- La prise en compte du risque de remontée de nappe au niveau des secteurs bâtis.

## ATOUTS

- Une bonne desserte routière.
- La Route de Ver à Loisy, identifiée comme route pittoresque dans la charte du PNR Oise-Pays de France.
- Le maillage viaire simple et rationnel du cœur de bourg.
- Le traitement de la voirie du quartier pavillonnaire au nord de la commune: des déplacements piétons facilités et du stationnement fonctionnel.
- Les nombreux chemins ruraux qui permettent d'agréables promenades sur le territoire communal.

## FAIBLESSES

- Un trafic important sur la principale voie de traverse de Ver.
- Le manque d'aménagement de la Route de Ver à Loisy qui limite les perspectives de déplacements doux entre le Hameau et le bourg.
- Une traversée de village au caractère trop routier, dont le manque d'aménagement ne favorise pas le partage des usages.
- La circulation des engins agricoles en cœur de bourg.
- Des déplacements piétons particulièrement contraints en centre-bourg: stationnement sur voirie, absence d'enfouissement des réseaux.
- Le manque d'aménagement des abords du stade: cheminement, stationnement.
- L'absence de cheminement piéton le long de la Launette.
- La faiblesse du réseau de transports en commun et la localisation inappropriée de l'arrêt du bus scolaire au niveau du Carrefour des deux Fermes.



**LES ENJEUX:**

- Le renforcement du lien entre Ver et Loisy.
- La qualité de la desserte des nouvelles constructions et l'aménagement de la voirie dans les secteurs voués à être urbanisés.
- Le développement des déplacements doux.

**ATOUPS**

- La présence d'un réseau d'assainissement collectif.
- La présence d'un réseau d'écoulement des eaux pluviales.
- Une défense incendie qui couvre l'ensemble du territoire.
- Aucune contrainte sur le réseau électrique qui peut supporter d'autres constructions.
- Déploiement de la fibre optique depuis début 2017.

**FAIBLESSES**

- Des stations d'épuration qui nécessitent des travaux de mise en conformité.
- L'absence d'aménagements visant à gérer les eaux de ruissellement, un problème d'écoulement constaté au niveau de la Rue du Jeu d'Arc.

## LES ENJEUX:

- Le traitement des eaux usées.
- L'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Une réelle centralité identifiée.</li><li>➤ Une offre en équipements suffisante.</li><li>➤ Le bon fonctionnement des étangs de pêche.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Le manque de mise en valeur de la Place de la Croix.</li><li>➤ Une commune essentiellement résidentielle: peu d'espaces de rencontre et de convivialité.</li><li>➤ Le manque d'accessibilité du stade de football.</li></ul>

## LES ENJEUX:

- La cohésion sociale et le maintien d'une vie de village pour éviter de devenir un « village-dortoir » .
- La requalification de la Place de la Croix.
- L'intégration paysagère et la qualité de l'aménagement du pôle que constitueront le terrain de sports et la salle communale.

**ATOUPS**

- Une situation géographique favorable vis-à-vis des pôles d'emplois.
- Une population active bien insérée dans le tissu économique.
- Un réseau significatif d'artisans dans le secteur du bâtiment.
- Une activité agricole pérenne et importante dans la dynamique économique locale.

**FAIBLESSES**

- L'absence de commerces de proximité.
- La localisation de la zone à urbaniser à vocation d'activités.
- La polarisation de l'Île-de-France.

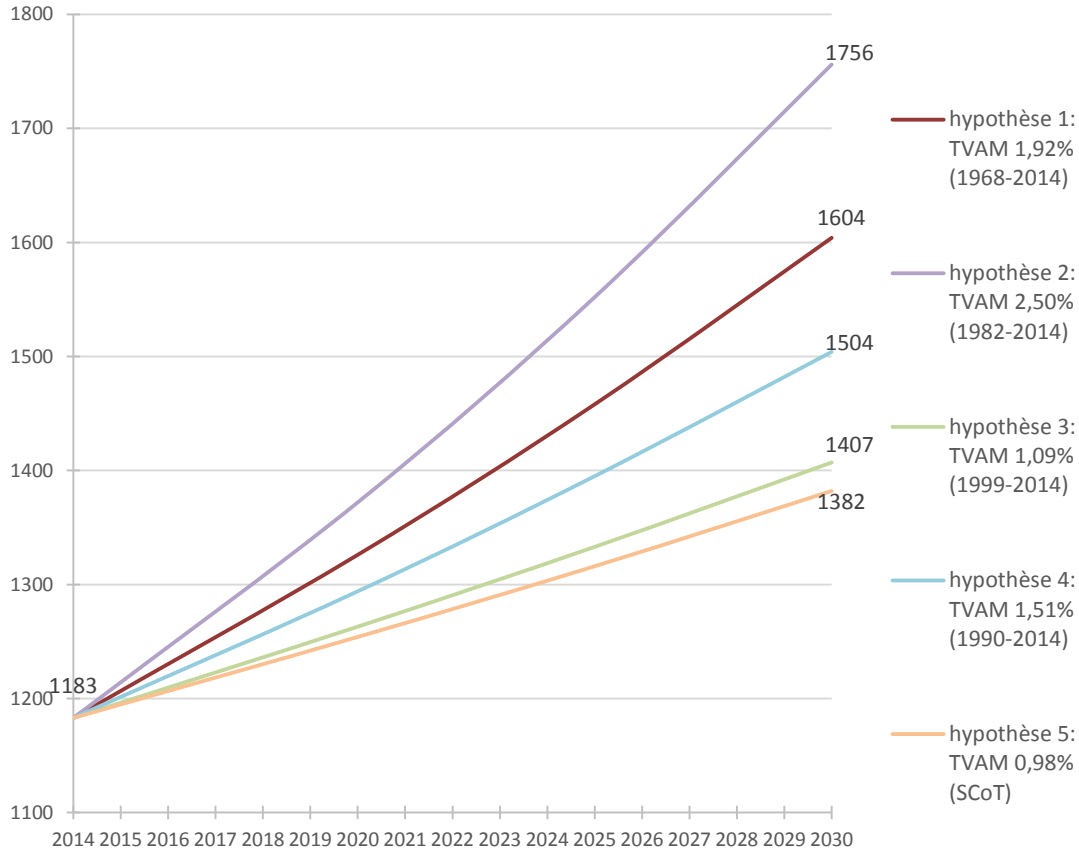
## LES ENJEUX:

- Le maintien et le bon fonctionnement des activités existantes.
- La prise en compte des projets des exploitants agricoles et la bonne articulation de l'activité dans le fonctionnement communal.

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ La bonne valeur du solde naturel.</li><li>➤ Une population plutôt jeune au profil familial.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Une croissance en net ralentissement depuis 2008, liée au peu de logements réalisés (moins de deux logements par an).</li><li>➤ Une variation du solde migratoire négative sur la période 2008-2013.</li><li>➤ Une tendance au vieillissement qui se dessine.</li></ul>



5 scénarii d'évolution



La moyenne du nombre de personnes par ménage a été estimée à **2,4** d'ici 2030 pour réaliser ces estimations.

**Hypothèse n°1 :** La croissance se poursuit de façon identique à celle observée entre 1968 et 2014

- Population estimée en 2030 : 1604 habitants.
- Soit 421 habitants supplémentaires.
- Environ 175 ménages supplémentaires.

**Hypothèse n°2 :** La croissance se poursuit de façon identique à celle observée entre 1982 et 2014

- Population estimée en 2030 : 1756 habitants.
- Soit 573 habitants supplémentaires.
- Environ 238 ménages supplémentaires.

**Hypothèse n°3 :** La croissance poursuit la tendance amorcée entre 1999 et 2014

- Population estimée en 2030 : 1407 habitants.
- Soit 224 habitants supplémentaires.
- Environ 93 ménages supplémentaires.

**Hypothèse n°4 :** La croissance se poursuit de façon identique à celle observée entre 1990 et 2014

- Population estimée en 2030 : 1504 habitants.
- Soit 321 habitants supplémentaires.
- Environ 134 ménages supplémentaires.

**Hypothèse n°5 :** La croissance suit l'objectif du SCoT.

- Population estimée en 2030 : 1382 habitants.
- Soit 199 habitants supplémentaires.
- Environ 83 ménages supplémentaires.

## LES ENJEUX:

- La maîtrise de la croissance démographique.
- Le regain d'attractivité du village.
- Le renouvellement de la population.
- Le ralentissement du phénomène de vieillissement.

**ATOUTS**

- Un potentiel non négligeable de constructions susceptibles de muter.
- Une offre adaptée au profil familial de la population.
- Une offre locative notable.
- Une part d'appartements qui a doublé sur les quinze dernières années.

**FAIBLESSES**

- Une part trop faible de petits logements.
- L'absence de locatif social.
- Une offre en logements peu favorable à l'installation des jeunes et des jeunes ménages.

❑ Nombre de permis de construire accordés depuis 1999:

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de Permis de construire à usage d'habitation	10	3	3	3	11	8	4	1	2	1	1	2	1	2	2	0	2	1
		*	*			*		*		-					"			

\* + 1 Immeuble de 3 logts

\* + création 2 logts +1 logt

\* + création 6 logts

\* + création 1 logt + 11 logts

\_ Réhabi grange en 2 logts + Réhabi grange en 2 logts + Réhabi bâtiment agricole en logt 2 pièces

" construction 2 logts

❑ Evolution de la population communale entre 2008 et 2013:

2008	2013
1163	1186

- ❑ Le « **point mort** » désigne le nombre de constructions nécessaires au maintien de la population sur une période donnée. Son calcul tient compte de trois critères: le renouvellement du parc, la variation des résidences principales et des logements vacants, le desserrement de la population.
- ❑ L'addition des besoins en logements induits par ces trois critères correspond au point mort.
- ❑ **Détermination du point mort pour la période 2008-2013:**
  - Le renouvellement du parc a généré un excédent de 8 logements.
  - La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants a généré un excédent de 4 logements.
  - Le desserrement engendré par la baisse du taux d'occupation a généré un besoin de plus de 6 logements.
  - **Sur la période 2008-2013, la réalisation de près de 6 logements ont permis de maintenir la population stable.**
- ❑ **Projection du point mort pour la période 2013-2030:**
  - Le taux d'occupation est estimé à 2,4 personnes par ménage en 2030.
  - **Sur la période 2013-2030, le nombre de logements à créer, nécessaires au maintien de la population, est estimé à près de 12.**

# SCENARII DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET CONSEQUENCES EN TERMES DE LOGEMENTS A REALISER

	<b>Hypothèse 1 1604 habitants</b>	<b>Hypothèse 2 1756 habitants</b>	<b>Hypothèse 3 1407 habitants</b>	<b>Hypothèse 4 1504 habitants</b>	<b>Hypothèse 5 1382 habitants</b>
<b>nombre d'habitants supplémentaires</b>	<b>421</b>	<b>573</b>	<b>224</b>	<b>321</b>	<b>199</b>
Nombre de personnes par ménage	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>
projection du point mort	12	12	12	12	12
nombre de ménages supplémentaires	175,4	238,8	93,3	133,8	82,9
<b>nombre de logements à créer</b>	<b>187,4</b>	<b>250,8</b>	<b>105,3</b>	<b>145,8</b>	<b>94,9</b>

## LES ENJEUX:

- L'accompagnement des changements de destination/ réhabilitations/ divisions dans le parc existant, notamment au sein du bâti agricole.
- Le développement d'une offre en logements attractive vis-à-vis des jeunes et des jeunes ménages. Le développement d'un offre qui favorise l'ensemble des parcours résidentiels.

**ATOUTS**

- Un potentiel de renouvellement urbain non négligeable: comblement des dents creuses, mutation de grandes propriétés.
- Des possibilités d'extension significatives en continuité du tissu existant, non loin du cœur de bourg.

**FAIBLESSES**

- Une tendance à l'étalement urbain dans la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle qui a profondément modifié la forme et l'organisation urbaine de Ver et de Loisy.
- La présence de constructions isolées.



## LES ENJEUX:

- La modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- Le maintien de la forme urbaine.
- L'optimisation du potentiel du tissu existant.
- L'intégration urbaine et paysagère des éventuelles zones à urbaniser.

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**