

# PHASE PADD

## 7. Réunion de travail

# Rappel 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 et des **lisières forestières**.
- **La préservation des cônes de vue et des perspectives sur l'Église.**

## □ TISSU URBAIN:

ATOUTS	FAIBLESSES
<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><li>➤ <b>La précarité énergétique du bâti ancien.</b></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 <b>potable</b> 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.
- **La circulation des poids-lourds sur la RD922 qui traverse la forêt.**
- 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 sécurisation du Carrefour de 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>➤ Le manque d'accessibilité et de fonctionnalité de certains équipements lié, d'une part au conflit d'usage qui existe entre la mairie et l'école, d'autre part à la localisation en plein cœur de bourg de la salle communale qui cohabite mal avec la proximité du voisinage.</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'accessibilité des équipements.**
- 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.



**ATOUPS**

- La bonne valeur du solde naturel.
- Une population plutôt jeune au profil familial.

**FAIBLESSES**

- Une croissance en net ralentissement depuis 2008, liée au peu de logements réalisés (moins de deux logements par an).
- Une variation du solde migratoire négative sur la période 2008-2013.
- Une tendance au vieillissement qui se dessine.

## 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.

## 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.

# Quel projet pour le village?

# Qu'est-ce-que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables?

- **Clé de voûte** du PLU, le PADD définit les orientations du projet d'aménagement de la commune.
- Il expose un projet politique, répondant aux besoins et enjeux du territoire.
- Il n'est pas opposable, mais le volet réglementaire et les OAP en traduisent les dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs énoncés.
- **Art. L. 151-5 du Code de l'Urbanisme:**

*Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

- Il fait l'objet d'un **débat au sein du Conseil Municipal** au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.
- C'est un document **simple et concis** qui donne aux habitants une information claire sur le projet communal.



## ENVIRONNEMENT :

- Quelle gestion des risques naturels ?
- Quelle politique pour participer à la réduction de la consommation énergétique?

## CADRE DE VIE :

- Qu'est-ce qui selon vous caractérise l'identité du village ?
- Comment embellir le village?
- Quel traitement des espaces publics?
- Quels sont les éléments du paysage et du patrimoine bâti à préserver ?

## MOBILITES (déplacements, circulation, stationnement) :

- Comment sécuriser les déplacements?
- Comment gérer le stationnement ?
- Comment favoriser les déplacements doux?

## EQUIPEMENTS ET LOISIRS :

- Quels besoins pour les habitants actuels et futurs ?
- Quels sont les espaces importants dans la vie du village qui doivent être confortés ou améliorés?
- Souhaitez-vous l'aménagement de nouveaux espaces de convivialité et de loisirs ? Si oui, où et sous quelle forme?

## ACTIVITES ECONOMIQUES :

- Quelles orientations pour l'économie locale (agriculture, commerce, artisanat)?
- Où développer les activités?

## DEMOGRAPHIE :

- Quelle évolution du village d'ici 2030, stabilité ou accroissement démographique et pourquoi?
- Quel rythme de croissance adopter ?
- Quel profil de ménages faut-il chercher à accueillir ?
- Quel objectif de population d'ici 2030 ?

## HABITAT :

- Combien de nouveaux logements d'ici 2030 ?
- Quelle mixité (propriété, locatif, locatif social) ?
- Quelle taille de logements ?
- Quelle typologie ?

## URBANISATION :

- Comment répondre aux besoins en logements tout en luttant contre l'étalement urbain ?
- Faut-il privilégier l'urbanisation au sein du tissu existant ou faut-il envisager la création de zones à urbaniser?
- Quelle évolution de l'enveloppe urbaine?

***Indépendamment des questions posées, déterminez pour chaque thématique ce qui vous semble constituer une priorité.***

# Potentiel de densification du tissu existant

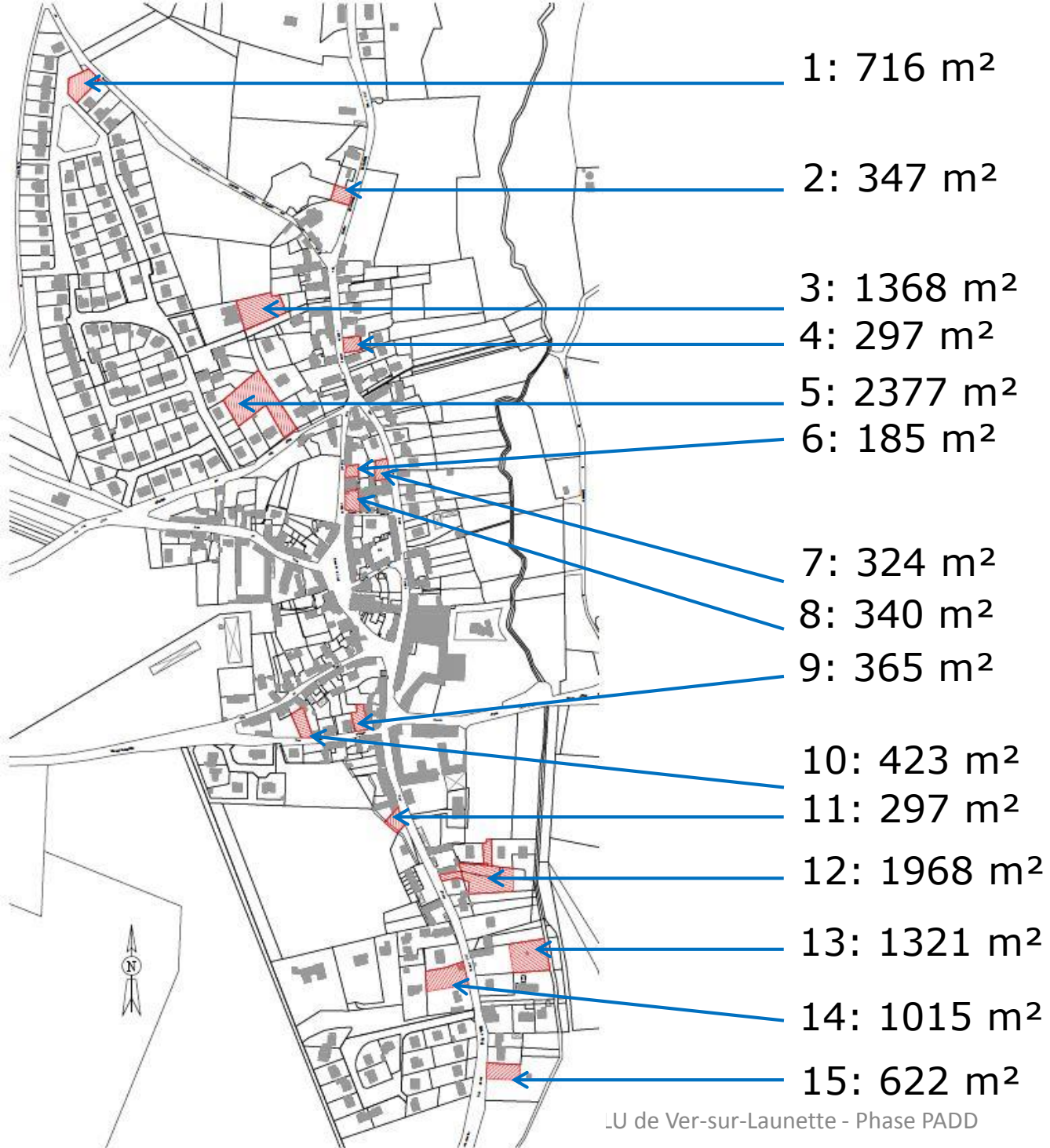
➤ Déterminer la Partie Actuellement Urbanisée (PAU):

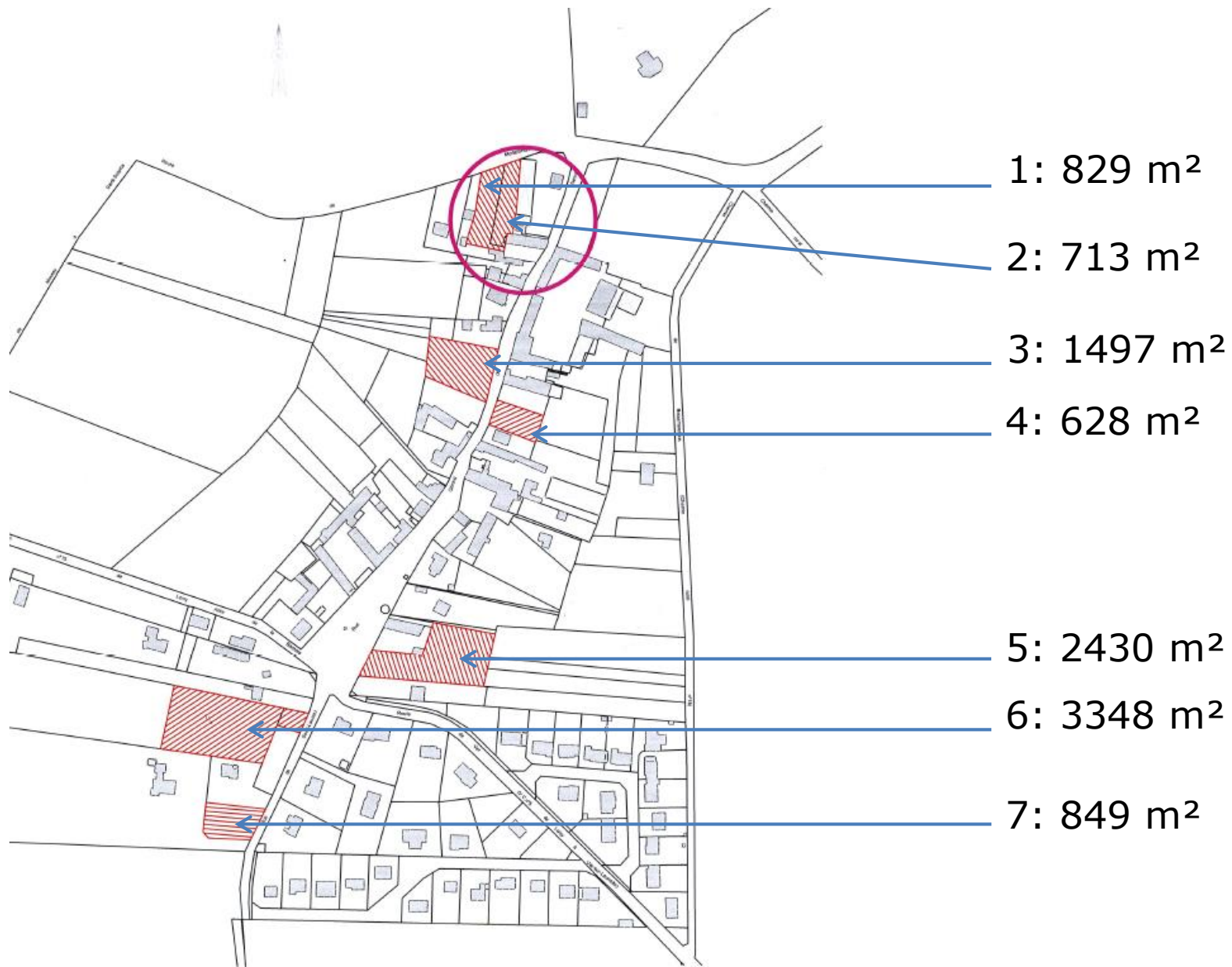
**Doctrine DDT de l'Oise:** « Sont considérées comme appartenant à la PAU, les parcelles contenues dans une bande de 75 m autour des bâtiments construits, dès lors qu'ils sont regroupés en bourg ou hameau:

- Bâtiments à prendre en compte: tous sauf les annexes, les bâtiments agricoles, les bâtiments non-reliés aux VRD.
- Bourg: ensemble important de bâtiments situés à moins de 75 m les uns des autres
- Hameau: ensemble réduit de minimum 4 bâtiments situés à moins de 75 m les uns des autres. »

➤ Détecter les dents creuses: identifier les espaces non-bâtis au sein de la PAU (emprise au sol nulle ou inférieure à 35 m<sup>2</sup> sur le bout de la parcelle).

➤ Définir leur capacité de mutation selon le type de propriétaire et l'usage actuel.





**MERCI DE VOTRE ATTENTION**