Mairie de VER-SUR-LAUNETTE

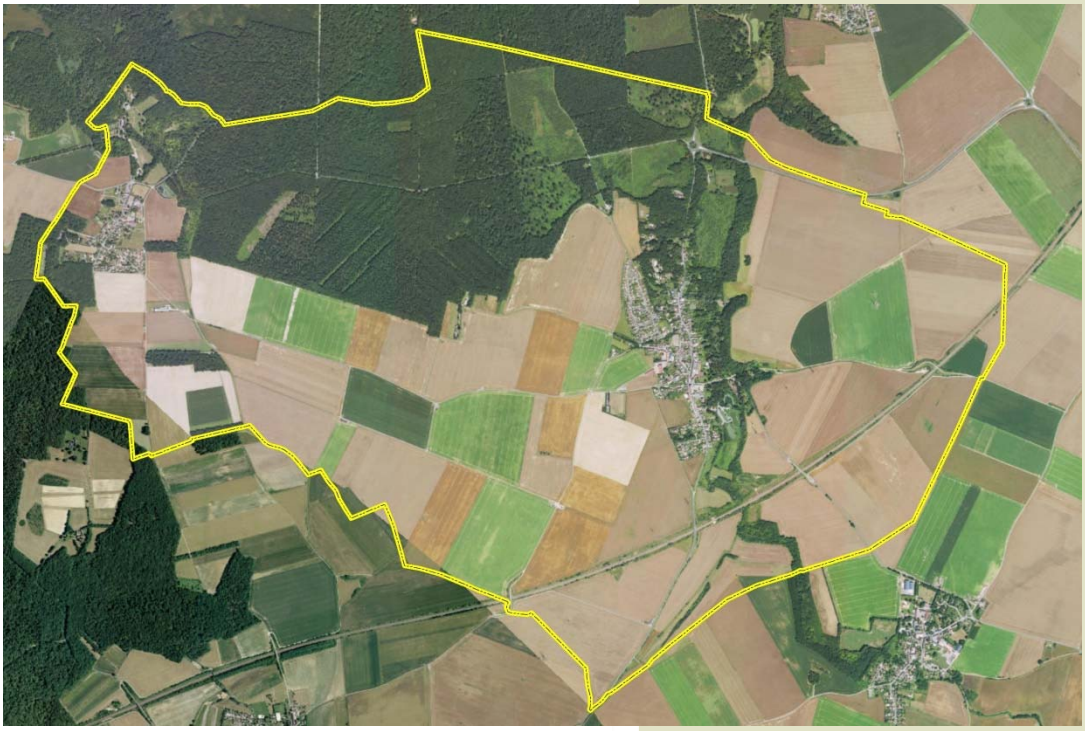
5 Rue du Bois

60950 VER-SUR-LAUNETTE

COMMUNE DE VER-SUR-LAUNETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2-RAPPORT DE PRESENTATION



Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU par le Conseil Municipal en date du : 07/07/2020

Le Maire,

2, Bis rue Louis Armand
60800 CREPY-EN-VALOIS

urbanisme@cabinet-greuzat.com
http//www.cabinet-greuzat.com

INTRODUCTION 6
LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF 6
PRESENTATION 6
LOCALISATION 6
CADRAGE INTERCOMMUNAL 7
COMMUNAUTE DE COMMUNES 7
I.3.2 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE VALOIS 8
LE PRECEDANT DOCUMENT D'URBANISME, DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR ET PROCEDURE ENGAGEE 14
LA METHODOLOGIE EMPLOYEE POUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 16
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE 17
I.DEMOGRAPHIE 18
I.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION DE VER-SUR-LAUNETTE 18
I.2 CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION 21
I.3 LES MENAGES 22
I.4 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 23
II. LOGEMENT 24
II.1 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 24
II.2 CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 25
II.3 MECANISMES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE 27
II.4 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT 28
III. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 29
III.1 LA POPULATION ACTIVE 29
III.2 L'EMPLOI 30
III.3 ECONOMIE LOCALE 31
III.4 DIAGNOSTIC AGRICOLE 32
III.5 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 36
IV. LES ENJEUX SOULEVES PAR LE DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE 37
DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 38
I. LES GRANDS ELEMENTS NATURELS 39
II. LES MILIEUX NATURELS ET LEURS SENSIBILITES 39
III. LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR PRESERVATION 39
IV. LA GESTION DES NUISANCES ET DES POLLUTIONS 39
VI. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 39
VII. SYNTHESE 39
VIII. PAYSAGE 40
VIII.1 GRAND PAYSAGE 40
VIII.2 CARACTERISTIQUES PAYSAGERES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL 41
VIII.2.1 LE PLATEAU AGRICOLE 42
VIII.2.2 LES VALLEES 43
VIII.2.3 LA FORET 45
VIII.3 FRANGES URBAINES 46
VIII.3.1 LE BOURG 46
VIII.3.2 LE HAMEAU 47
VIII.4 ENTREES DE VILLAGE 48
VIII.4.1 LES ENTREES DE BOURG 48
VIII.4.2 LES ENTREES DE HAMEAU 51
VIII.5 LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC PAYSAGER 52
VIII.6 LES ENJEUX SOULEVES PAR LE DIAGNOSTIC PAYSAGER 52
IX. ORGANISATION URBAINE 53

IX.1 FORMATION DU TISSU URBAIN 53
IX.2 CARACTERISTIQUES DU TISSU URBAIN 56
IX.2.1 STRUCTURE URBAINE 56
IX.2.2 AMBIANCES URBAINES 58
IX.2.3 LE TISSU URBAIN : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LA CAPACITE DE DENSFICATION 64
IX.3 TYPOLOGIE ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI 68
IX.3.1 LE BATI ANCIEN 68
IX.3.2 LE BATI PAVILLONNAIRE 69
IX.3.3 LE BATI DES CORPS DE FERME 70
IX.3.4 LE PATRIMOINE BATI 71
IX.3 MOBILITÉS 74
IX.3.1 ACCESSIBILITE A L'ECHELLE DES PRINCIPAUX POLES DE VIE 74
IX.3.2 RESEAU FERRE 76
IX.3.3 MAILLAGE VIAIRE A L'ECHELLE DU SECTEUR AGGLOMERE 76
IX.3.4 MODES DE TRANSPORT ALTERNATIFS ET STATIONNEMENT 78
IX.4 FONCTIONNEMENT URBAIN 83
IX.4.1 EQUIPEMENTS 83
IX.4.2 CENTRALITES ET ESPACES PUBLICS 84
IX.4.3 LOISIRS 85
IX.5 RESEAUX 86
IX.5.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE 86
IX.5.2 ASSAINISSEMENT 86
IX.5.3 DÉFENSE INCENDIE 86
IX.5.4 RÉSEAUX DIVERS 86
IX.6 CARTE DE SYNTHÈSE DE L'ORGANISATION URBAINE 88
IX.7 LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC DE L'ORGANISATION URBAINE 89
IX.8 LES ENJEUX SOULEVES PAR LE DIAGNOSTIC DE L'ORGANISATION URBAINE 90
TROISIEME PARTIE : LES CONTRAINTES ET LES SERVITUDES 91
I LES CONTRAINTES 92
I.1 BRUIT 92
I.2 ZONAGE ARCHEOLOGIQUE 92
I.3 PERIMETRE DE PROTECTION AUTOUR DES BATIMENTS D'ELEVAGE 92
I.4 ZNIEFF 93
I.5 ZICO 93
I.6 NATURA 2000 93
I.7 ZONES HUMIDES 93
I.8 ESPACES NATURELS SENSIBLES 93
II LES SERVITUDES 94
II.1 AC1 : SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES ET INSCRITS 94
II.2 AC2 : SERVITUDES DE PROTECTION DES SITES ET DES MONUMENTS NATURELS CLASSES ET INSCRITS 94
II.3 I4 : SERVITUDES RELATIVES A L'ETABLISSEMENT DE CANALISATIONS ELECTRIQUES 94
II.4 T1 : SERVITUDES RELATIVES AUX CHEMINS DE FER 94
II.5 T5 : SERVITUDES AERONAUTIQUES DE DEGAGEMENT 95
QUATRIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 96
I. LES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACE 97
I.1 LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE 97
I.2 DETERMINATION DES BESOINS EN LOGEMENTS 97

I.3 STRATEGIE FONCIERE DU PLU 98
I.3.1 POTENTIEL PAR MUTATION DU BATI 98
I.3.2 POTENTIEL ISSU DES LOGEMENTS VACANTS ET RESIDENCES SECONDAIRES .. 98
I.3.3 POTENTIEL EN DENSIFICATION DU TISSU 99
I.4 SYNTHESE DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION FONCIERE 99
I.4.1 CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS A DESTINATION D'HABITAT : 99
I.4.2 CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS : 100
I.2 LES CHOIX DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 101
I.2.1 VISER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE 101
I.2.2 CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE 102
I.2.3 AMELIORER LES CONDITIONS DE MOBILITES 103
I.2.4 CONFORTER LES EQUIPEMENTS ET FAVORISER LES LOISIRS 103
I.2.5 PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE 104
I.2.6 PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 105
I.2.7 OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 106
CINQUIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU ZONAGE ET DU REGLEMENT 107
I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 108
I.1 OAP « Stade » 108
I.1.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX 108
I.1.2 LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE 109
I.1.3 LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 110
I.1.4 LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES 110
I.1.5 LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT 110
I.1.6 LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN 111
I.1.7 LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX 111
I.1.8 SCHEMA D'AMENAGEMENT 111
I.2 OAP « Ferme du Domaine de Saint-Sulpice » 112
I.2.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX 112
I.2.2 LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE 112
I.2.3 LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 113
I.2.4 LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES 113
I.2.5 LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT 114
I.2.6 LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN 114
I.2.7 LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX 114
I.2.8 LES OBJECTIFS DE PROGRAMMATION 115
I.2.9 SCHEMA D'AMENAGEMENT 115
II. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE 116
II.1 LA ZONE URBAINE 116
II.1.1 LA ZONE UA 116
II.1.2 LA ZONE UB 117
II.1.3 LA ZONE UC 118
II.2 LA ZONE A URBANISER 120
II.3 LA ZONE AGRICOLE 120
II.4 LA ZONE NATURELLE 122
II.5 TABLEAU RECAPITULATIF DE LA SUPERFICIE DES ZONES 123

II.6 LES MENTIONS GRAPHIQUES DU PLAN DE ZONAGE 124
II.6.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES 124
II.6.2 LES ESPACES BOISES CLASSES 126
II.6.3 LES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER 127
II.6.4 LES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER 127
II.6.5 LES LISIERES DE PROTECTION DES MASSIFS BOISES 128
II.6.6 LES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION 128
II.6.7 LES PERIMETRES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 129
III. LES CHOIX RETENUS POUR LA REDACTION DU REGLEMENT 130
III.1 LA METHODOLOGIE 130
III.2 LES REGLES ADOPTEES DANS LES ZONES URBAINES 130
III.2.1 LES DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES UA, UB et UC 130
III.2.1 LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UA 132
III.2.2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UB 135
III.2.3 LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UC 139
III.3 LES REGLES ADOPTEES DANS LA ZONE A URBANISER 142
III.4 LES REGLES ADOPTEES DANS LA ZONE AGRICOLE 144
III.5 LES REGLES ADOPTEES DANS LA ZONE NATURELLE 147
SIXIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE ET LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX AU SEIN DU PLU 151
I. METHODOLOGIE 152
II. LA COMPATIBILITE DU PLU 155
II.1 AVEC LE SCoT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE VALOIS 155
II.1.1 RENFORCER LA VISIBILITE DU VALOIS ET VALORISER SES ESPACES DE VIE 155
II.1.2 DYNAMISER UNE ECONOMIE SINGULIERE, COMPLEMENTAIRE DES ATTRACTEURS VOISINS 156
II.1.3 DEVELOPPER ET VIVRE DANS LA « CEINTURE VERTE FRANCILIENNE » 159
II.1.4 REPONDRE PLUS EFFICACEMENT AUX BESOINS DES MENAGES EN MATIERE DE LOGEMENTS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES 167
II.1.5 FACILITER LE DEPLOIEMENT DES MOBILITES ENTRE TERRITOIRES 171
II.1 AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER 173
II.2 AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS 173
II.3 AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 173
II.4 AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES 173
III. LES DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE 174
III.1 LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL 174
III.2 LES SCHEMAS DEPARTEMENTAUX D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE 174
SEPTIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI 175

INTRODUCTION

LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF

PRESENTATION

Région : Hauts-de-France
Département : Oise
Arrondissement : Senlis
Canton : Nanteuil-le-Haudouin
Intercommunalité : Communauté de Communes du Pays de Valois
Superficie : 13,18 km²
Nombre d'habitants : 1179 (Insee, recensement 2015)

LOCALISATION

Le village de Ver-sur-Launette se trouve à la limite Sud du Département de L'Oise, à une distance d'environ 40 kms de Paris et 20 kms de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle. La commune est limitrophe du département de la Seine-et-Marne.
Le village de Ver-sur-Launette se compose du bourg principal et du hameau de Loisy, situé à 3,5 kms à l'ouest du bourg.
Desservie par une route nationale, le RN 330, et par trois routes départementales, les RD 922, 84 et 549, la commune se situe à 12 kms de son chef-lieu de canton, Nanteuil-le-Haudouin, et à environ 15 kms de Senlis, chef-lieu d'arrondissement.
Le territoire communal compte 5 communes limitrophes:
Ermenonville, Eve, Othis, Mortefontaine et Fontaine-Chaalis.

Carte de localisation – fond : Géoportail

CADRAGE INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES

La commune de Ver-sur-Launette fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Valois (CCPV), créée le 1er janvier 1997. Cette intercommunalité regroupe 62 communes et compte 54784 habitants en 2014. Elle exerce plusieurs types de compétences:

Compétences obligatoires :

Aménagement de l'espace : Suivi de l'élaboration du SCoT.
Développement économique : Aménagement d'une Zone d'Activité Economique Intercommunale (ZAEI) à Nanteuil-le-Haudouin, aides à la création /reprise d'entreprises, aides au développement des entreprises locales.

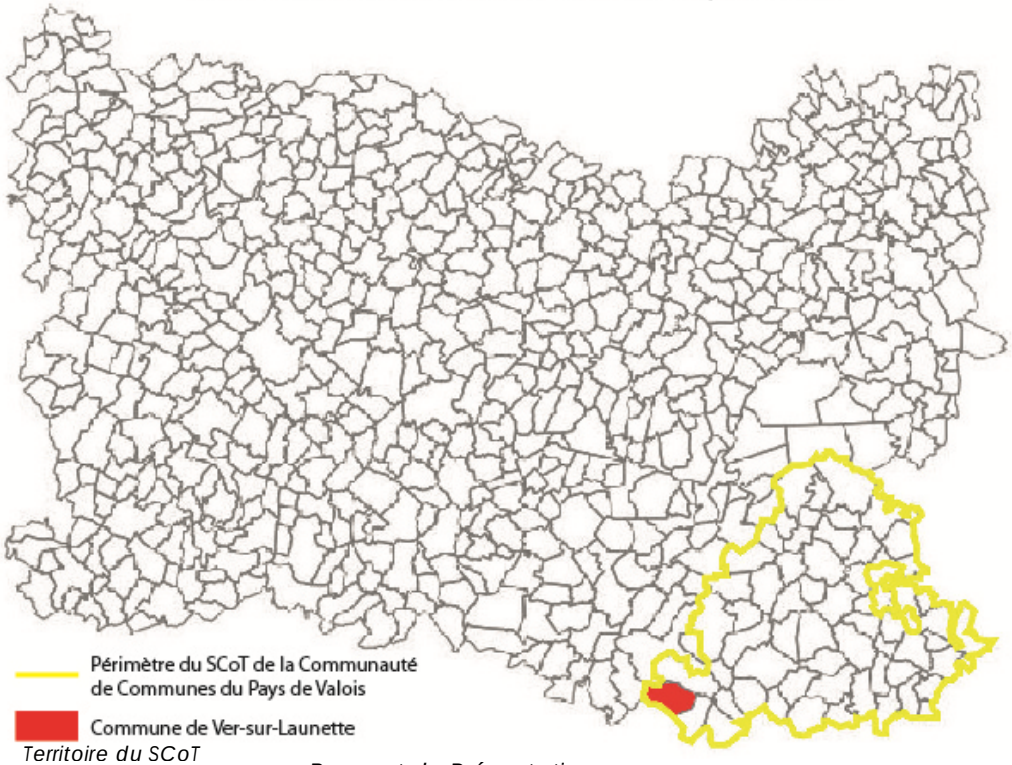
Compétences optionnelles :

Protection et mise en valeur de l'environnement : Service Public d'Assainissement Non collectif (SPANC), collecte sélective des déchets…
Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire : réhabilitation, entretien, gestion d'équipements scolaires et notamment de quatre gymnases scolaires, gestion du centre aquatique du Valois.

Autres compétences :

Actions culturelles: éducation et diffusion musicales, subventions en faveur des associations.
Actions touristiques
Actions sociales: mise en œuvre d'actions d'insertion.

Localisation à l'échelle du département de l'Oise
et de la Communauté de Communes du Pays de Valois



Territoire du SCoT

I.3.2 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE VALOIS

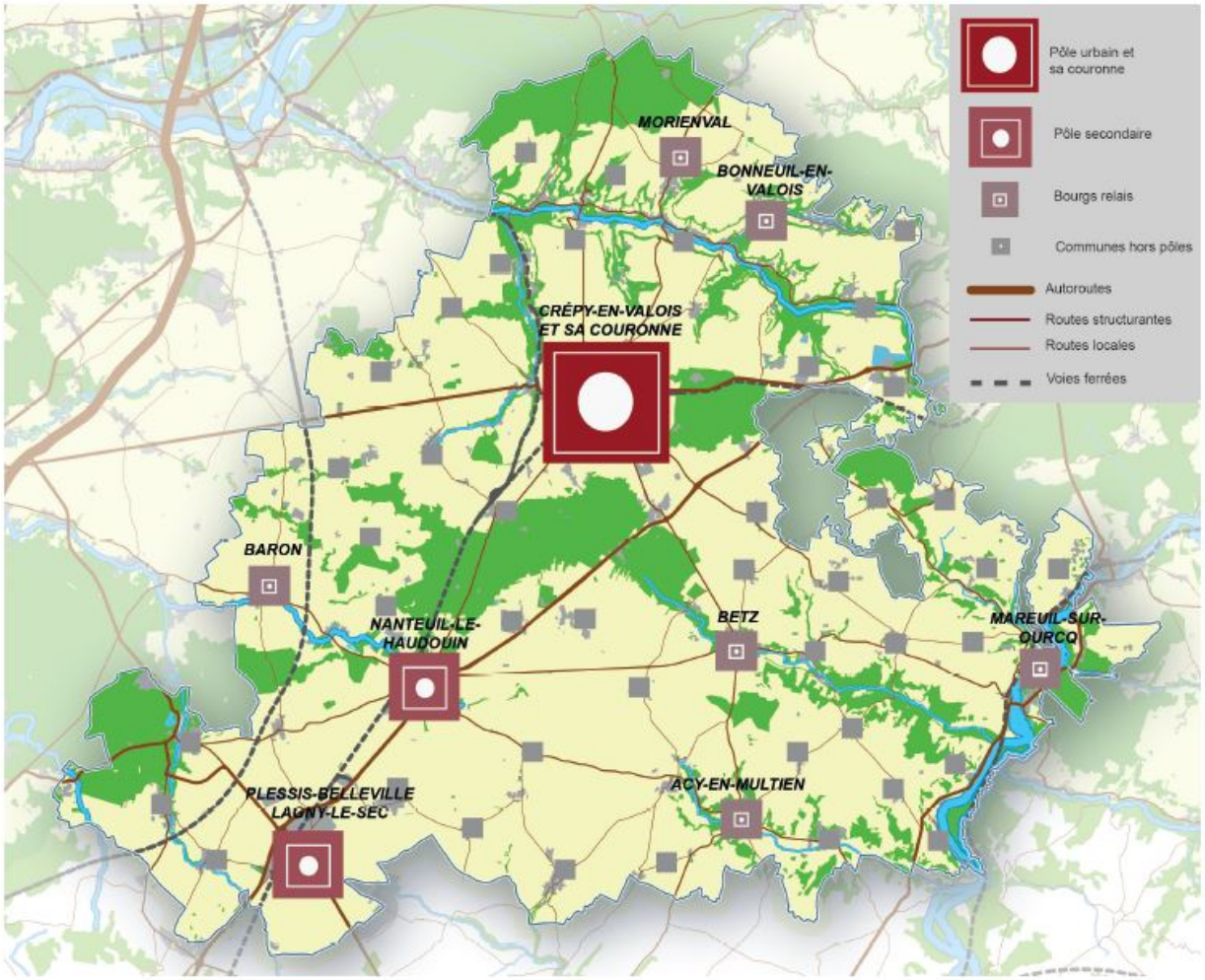
La Communauté de Communes du Pays de Valois est couverte par un SCoT approuvé le 07 Mars 2018.
En application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Ver-sur-Launette doit être compatible avec le SCoT.
Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT traduit les objectifs stratégiques du PADD qui visent à:

- Dynamiser une économie singulière, pour conforter l'attractivité du territoire
- Développer et vivre dans la « ceinture verte » francilienne
- Répondre plus efficacement aux besoins des ménages en matière de logements, d'équipements et de services
- Faciliter le déploiement des mobilités entre territoire.

L'armature du territoire du SCoT du Pays de Valois est définie par 4 niveaux de communes:

- Le pôle urbain et sa couronne
- Les pôles secondaires
- Les bourgs relais
- Les communes hors pôles

L'armature urbaine du Pays de Valois



Source : SCoT du Pays de Valois – DOO page 16

Le PADD vise des prévisions de croissance démographique de l'ordre de +0,8% par an, de façon à atteindre 64640 habitants à l'horizon 2035. Le besoin en logements qui en découle s'élève à 6028 logements pour l'ensemble du territoire du SCoT.

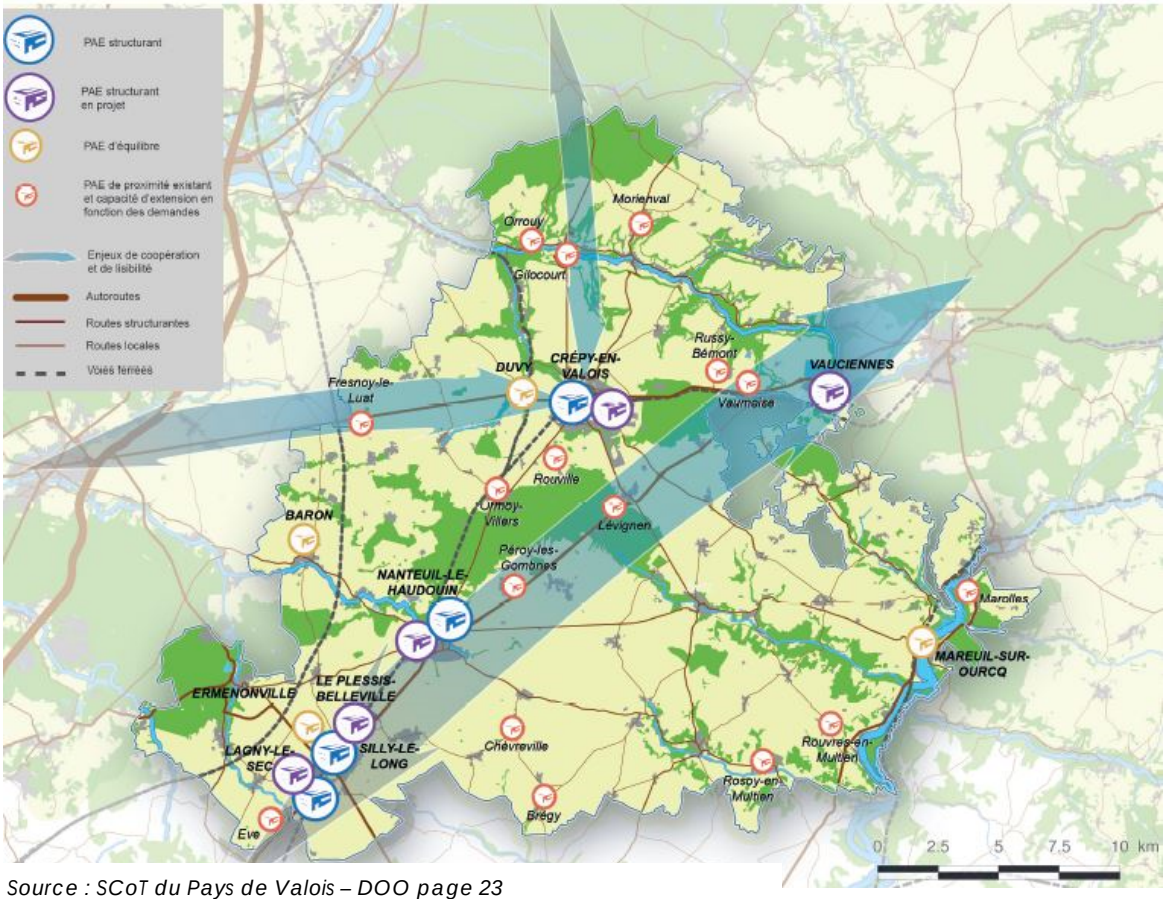
L'objectif est de renforcer le poids des pôles de développement afin d'affirmer l'armature urbaine. Chaque niveau de communes contribue, à son échelle, à la mise en œuvre des objectifs et orientations du SCoT.

La commune de Ver-sur-Launette est définie dans le SCoT comme une commune hors pôles. A ce titre, elle connaîtra un développement à son échelle «à travers les services, le commerce, l'agriculture, le tourisme, l'artisanat». Le SCoT précise que la croissance résidentielle des communes hors pôles «prendra en compte l'accueil de nouvelles populations ainsi que les besoins de desserrement des ménages en fonction de leur potentiel de développement, de leur accessibilité et de leur place dans le territoire du Pays de Valois.»

Dynamiser une économie singulière, complémentaire des attracteurs voisins

En tant que commune hors pôles, Ver-sur-Launette n'a pas vocation à accueillir les fonctions tertiaires ni de zones d'activités. Celles-ci se développeront en priorité au sein du pôle urbain et des pôles secondaires. Ver-sur-Launette ne compte pas d'espaces artisanaux déjà aménagés et le SCoT n'identifie aucun parc d'activités de proximité sur le territoire communal. Le plus proche se trouve à Eve. A environ 6 kilomètres de la commune, le SCoT identifie des parcs d'activités économiques existants structurants et d'équilibre au niveau du pôle Lagny-le-Sec/le Plessis-Belleville. Des PAE structurants sont également en projet sur ce même pôle.

Organisation des parcs d'activités économique du Pays de Valois



Source : SCoT du Pays de Valois – DOO page 23

La commune de Ver-sur-Launette doit cependant prendre en compte les besoins d'extension des activités existantes. L'accueil de nouvelles entreprises est possible «sur des superficies modérées en continuité de l'espace urbanisé et ne nécessitant pas d'aménagement public.» La consommation d'espace à destination économique définie par le SCoT en extension s'élève à 210 ha, dont 158 ha correspondent à des surfaces identifiées, déjà prévues dans les différents PLU et par l'ancien SCoT. 52 ha sont donc attribués à des créations de nouveaux sites économiques, qui viendront conforter les grands pôles économiques de la CCPV et permettront de répondre aux besoins de croissance des entreprises déjà installées.

La commune doit en outre promouvoir des zones artisanales de qualité, tant d'un point de vue environnemental que sur le plan de l'urbanisme.

L'activité agricole est présente sur le territoire communal. La commune devra veiller à maintenir l'accessibilité et la fonctionnalité des exploitations. Le PLU veillera à prendre en compte les besoins des exploitations existantes et à faciliter le développement des activités annexes. Les impacts du développement visé dans le PLU sur l'espace agricole devront être limités dans le cadre de la démarche « éviter, réduire, compenser ».

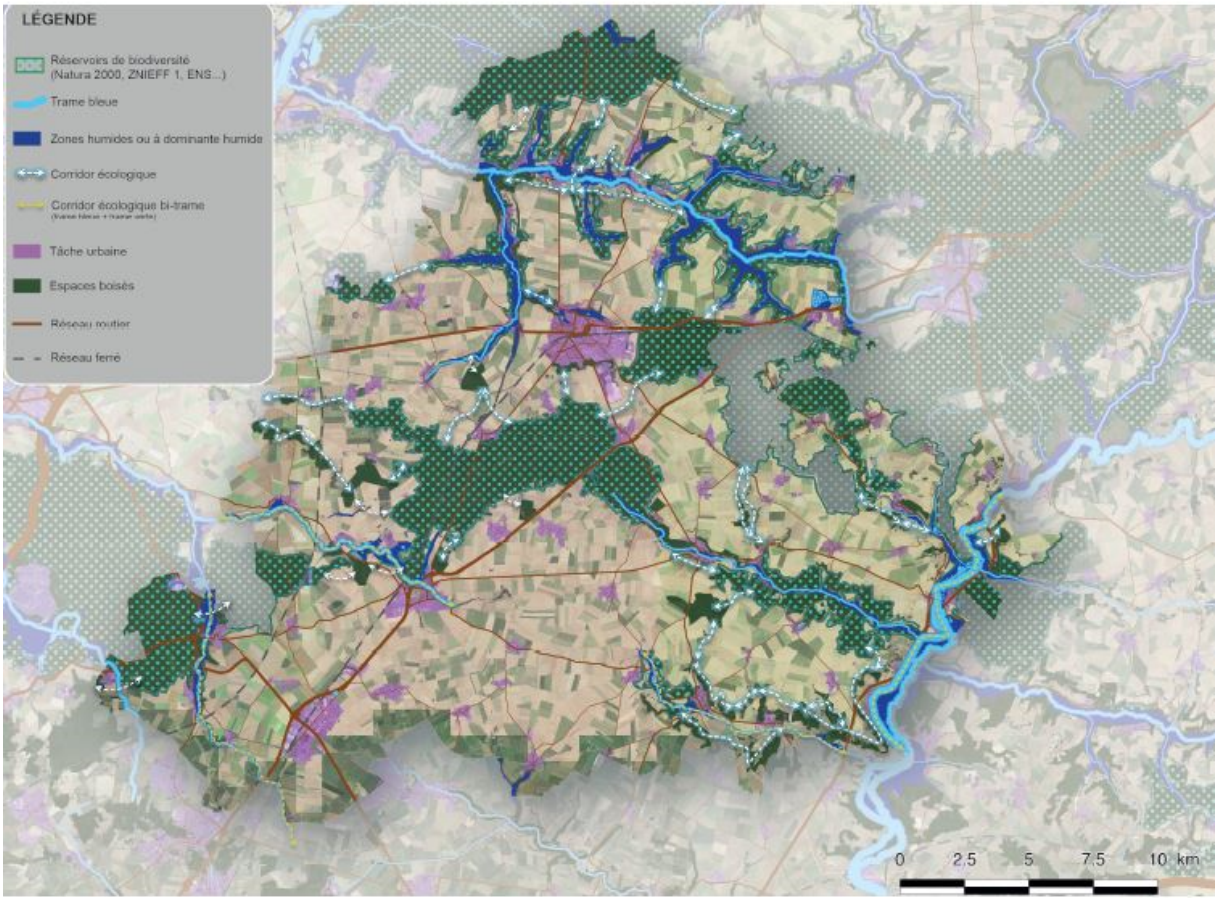
Enfin, à travers son cadre paysager, son patrimoine naturel et bâti et ses circuits de promenade, le village peut participer à son échelle au développement de l'activité touristique du territoire de la CCPV. A ce titre, le SCoT préconise de veiller à la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel et encourage les collectivités à permettre l'implantation d'hébergements touristiques et des services liés au tourisme.

Développer et vivre dans la «ceinture verte» francilienne

Pour chaque thème (économie, gestion environnementale, habitat, mobilité et armature urbaine), le DOO fixe des objectifs transversaux afin de faciliter l'adaptation au changement climatique. Puis, il définit des actions à mettre en place par les collectivités à l'échelle de l'aménagement urbain: bioclimatisme, gestion de la «nature en ville», développement des modes doux de déplacement, isolation thermique.
Le SCoT encourage les collectivités à faciliter le développement des énergies renouvelables et à valoriser les ressources du sous-sol.
Le SCoT vise à garantir le fonctionnement écologique de la CCPV. A ce titre, le territoire de Ver-sur-Launette présente un fort intérêt environnemental.
Le SCoT identifie un corridor écologique, un corridor écologique de la trame verte et bleue (rivière de la Launette), un corridor de la trame bleue (rivière de la Thève) et un réservoir de biodiversité (massif forestier d'Ermenonville, ZNIEFF de type 1 et inscription au réseau Natura 2000).
Le PLU veillera à protéger la fonctionnalité écologique du territoire. Les réservoirs de biodiversité devront être «strictement protégés du développement de l'urbanisation».
Le SAGE de la nonette identifie des zones humides avérées sur le territoire de Ver-sur-Launette, cartographiées dans le SCoT. Le PLU devra les protéger et prévenir leur destruction.

La commune est couverte par une masse boisée significative (forêt et fond de vallée) que le SCoT préconise de valoriser à travers ses rôles environnementaux, économiques ou d'agrément.
Enfin, le PLU s'attachera à assurer le bon fonctionnement des corridors écologiques et à empêcher notamment la réalisation d'urbanisations susceptibles de nuire à leur fonctionnement. L'implantation et l'extension du bâti nécessaire aux activités agricoles et à la gestion écologique des sites est permise à condition que les continuités écologiques soient maintenues.

Schéma de principe du fonctionnement écologique du Pays de Valois



Source : SCoT du Pays de Valois – DOO page 45

Le territoire communal n'est couvert par aucun périmètre de protection de captages d'eau potable.

Le SCoT conditionne le développement de l'urbanisation aux capacités et aux besoins de mise aux normes des stations d'épuration. Les deux stations d'épuration de la commune de Ver-sur-Launette sont concernées par des travaux de mise aux normes dont le projet de développement défini dans le PLU devra tenir compte.

Les collectivités sont invitées à développer une politique de maîtrise des ruissellements et de gestion des eaux pluviales. Elles doivent réaliser des schémas de gestion des eaux pluviales.

Le choix des secteurs de développement devra prendre en compte les risques naturels. Dans ce cadre, la commune de Ver-sur-Launette est concernée par des

risques de coulées de boue à l'aléa moyen à fort à l'Est de la Launette et à une sensibilité forte aux remontées de nappe aux abords de la Launette.

La commune de Ver-sur-Launette présente plusieurs entités paysagères (forêt, plateau cultivé, vallées) et est concernée par le grand motif paysager de la Nonette. Le PLU devra mettre en place les conditions permettant le maintien de cette diversité paysagère et des perspectives visuelles.

Le PLU, à travers son règlement, veille à l'insertion paysagère des zones d'activités.
Le SCoT affiche l'objectif de soigner la qualité paysagère et urbaine des entrées de ville et des axes de communication: inscrire le nouveau quartier en continuité des quartiers existants, importance de l'organisation du front bâti dans le paysage urbain, qualité des espaces publics, favoriser les bosquets et alignements d'arbres en entrée de village, valoriser les traversées de zones urbaines...

Répondre plus efficacement aux besoins des ménages en matière de logements, d'équipements et de services

L'objectif du SCoT est de «mettre en œuvre un développement économe en espace.» A cette fin, il s'agira de prioriser le développement au sein de l'enveloppe urbaine en favorisant le renouvellement urbain, la mobilisation des dents creuses et la réhabilitation de la vacance et du bâti ancien.
Afin de participer à la réalisation des 6028 logements, correspondant aux besoins identifiés pour le territoire de la CCPV d'ici 2035, les communes hors pôles se voient attribuer un objectif de création de logements de l'ordre de 1832. Selon le SCoT, 30% de ces logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, contre 70% en extension.

Pour permettre l'atteinte de cet objectif, Ver-sur-Launette partage avec les autres communes hors pôles une enveloppe de 89 ha de consommation foncière, dont 71 ha sont destinés à l'habitat et 18 ha sont voués aux équipements.

Dimensionnement des objectifs de programmation selon les niveaux de polarités

POLE	Besoins log 2014-2035	Besoins log 2014-2035 / an	Log dans l'enveloppe urbaine		Log en extension		Densité en extension hors infrastructures et minimum (logt/Ha)	Consom-mation d'espace en ha.	Infra & équipe-ments (ha)	Total consom-mation d'espace (ha)
			Part (%)	Nbre log	Part (%)	Nbre log				
POLE URBAIN	2 169	103	57%	1 236	43%	933	35	35	9	44
COURONNE DU PÔLE URBAIN							18			
POLES SECONDAIRES	1 324	63	45%	596	55%	728	25	29	7	36
BOURGS RELAIS	704	34	40%	281	60%	422	20	21	5	26
COMMUNES HORS PÔLES	1 832	87	30%	550	70%	1 282	18	71	18	89
TOTAL SCOT VALOIS	**6 028**	**287**	**44%**	**2 663**	**56%**	**3 365**		**157**	**39**	**196**

Source : SCoT du Pays de Valois – DOO page 66

A travers son PLU, la commune devra mettre en œuvre une politique de l'habitat visant à :
- contribuer à l'atteinte des objectifs de création de logements,
- poursuivre l'effort de réhabilitation du parc ancien,

- diversifier son parc de logements pour mieux répondre aux besoins des différentes franges de la population,
- favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et privilégier les modes de construction s'orientant vers une consommation énergétique maîtrisée.

Le SCoT privilégie la localisation de nouveaux équipements à vocation intercommunale au sein du pôle urbain. Toutefois, les équipements et services de proximité sont confortés et les collectivités devront anticiper et identifier leurs besoins en matière d'équipements et services de desserte locale, d'équipements aux personnes à mobilité réduite et d'accueil de la petite enfance selon leurs objectifs de croissance de population.

La commune de Ver-sur-Launette ne constitue pas un pôle commercial défini dans le SCoT. Néanmoins, la commune pourra chercher à maintenir ou développer les commerces de proximité. Ceux-ci devront s'implanter prioritairement en cœur de village, dès lors que leur gabarit et les flux générés sont compatibles avec les caractéristiques du centre.

FACILITER LE DEPLOIEMENT DES MOBILITES ENTRE TERRITOIRES

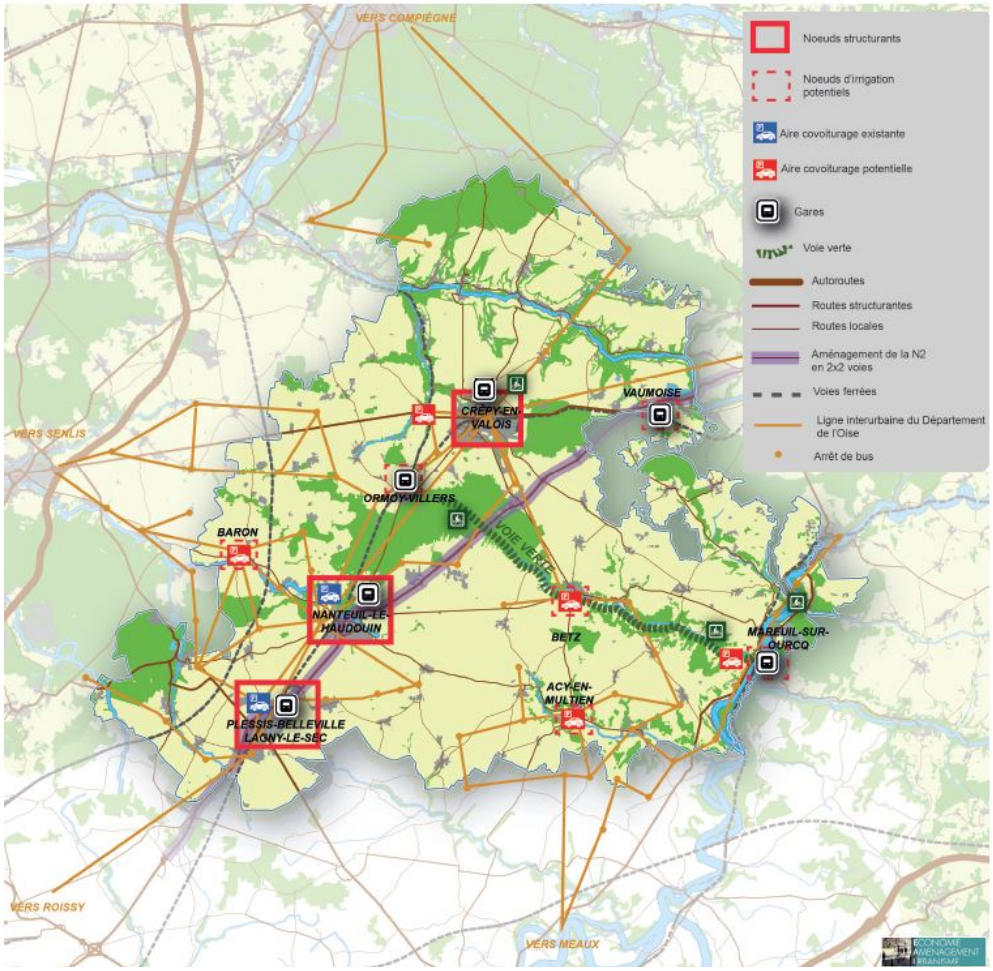
La commune de Ver-sur-Launette n'est pas directement concernée par les projets d'infrastructure de transport prévu au sein du territoire de la CCPV. Elle est néanmoins desservie par plusieurs routes départementales dont les possibilités de requalification et de modernisation devront être préservées.

Le SCoT organise l'offre de transport du territoire autour de deux types de nœuds de mobilité: les nœuds structurants qu'il convient de renforcer et les nœuds d'irrigation qui doivent être développés. Ver-sur-Launette n'est pas définie comme un nœud de mobilité.

L'accessibilité des lieux d'échanges situés autour des gares devra être renforcée en favorisant l'intermodalité.

Les liaisons douces devront être développées entre liaisons touristiques et liaisons fonctionnelles. Les modes de déplacement actifs seront facilités en:
- recherchant la complémentarité des fonctions urbaines et rurales,
- améliorant la qualité des itinéraires de randonnée,
- assurant de bonnes conditions d'accueil des piétons et cyclistes dans l'espace public.

Armature multipolaire du Pays de Valois et potentiels du réseau de mobilité



Source : SCoT du Pays de Valois – DOO page 85

LE PRECEDANT DOCUMENT D'URBANISME, DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR ET PROCEDURE ENGAGEE

Le territoire de Ver-sur-Launette était couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 Février 2010.

Par délibération en date du 12 avril 201, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. La révision du Plan Local d'Urbanisme est conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire et couvre tout le territoire de VER-SUR-LAUNETTE, conformément à l'article L. 123-1-III du Code de l'Urbanisme.

Le tableau figurant sur la page ci-contre fait le bilan du précédent PLU au regard des objectifs qui étaient fixés :

	ENJEUX	ORIENTATIONS	BILAN
DEMOGRAPHIE	- Une évolution démographique positive mais un rythme de croissance en baisse entre 1990 et 1999. - Une population jeune mais qui présente une tendance au vieillissement.	- Un développement modéré de la commune: TVAM entre 1% et 1,1% entre 2005 et 2020. - Entre 1250 et 1270 habitants en 2020 (environ 1220 en 2015). - Maintenir les jeunes dans le village et leur permettre de s'installer, afin de stabiliser la structure de la population et limiter le phénomène de vieillissement.	- 1183 habitants en 2014: TVAM 1999-2014 de 1,09%, conforme aux orientations du PLU de 2010, mais en baisse depuis 2008 (TVAM 2008-2014: 0,28%. Environ 1220 habitants en 2020 si maintien de ce rythme de croissance.) - Baisse de la part des 0-29 ans entre 2008 et 2013 de près de 3%.
HABITAT	- Une commune résidentielle avec une bonne dynamique de construction et un parc locatif significatif. - Un manque de logements de petite taille et une absence de logements sociaux.	- Maintenir la vocation résidentielle du village. - Assurer la mixité urbaine et sociale en favorisant les logements de type T2 et T3. - Un développement en continuité des zones urbanisées et une consommation minimale de terres agricoles: création de 2 zones 2AUh, à vocation d'habitat, commerces et services. - Privilégier le comblement des dents creuses.	- 21 résidences principales supplémentaires entre 2008 et 2013. - Baisse de la part des T1 et T2 entre 2008 et 2013: 8,5% en 2013 contre 10,9% en 2008. En revanche, légère augmentation de la part des T3 sur cette même période: +1,2%. - La révision du PLU devra permettre à la commune de se prononcer sur le devenir des zones 2AU.
ECONOMIE-EQUIPEMENTS	-Activité agricole significative: présence de 5 exploitations. - Présence d'une petite structure commerciale, mais de façon insuffisante au même titre que les activités artisanales. - Potentiel touristique. - Place centrale mal structurée.	- Préserver l'activité agricole. - Préserver l'activité commerciale et permettre l'implantation de commerces et de services: création de 2 zones 2AUh. - Pérenniser et développer les activités artisanales: création d'une zone 2AUe. - Développer le tourisme vert. - Préserver et faciliter le développement des équipements publics.	- Maintien des exploitations agricoles sur le territoire. - Plus aucune activité commerciale. Maintien des activités artisanales. - Zone 2AUe non ouverte à l'urbanisation: la révision du PLU devra permettre à la commune de se prononcer sur le devenir de la zone 2AUe. - Réalisation d'une étude de faisabilité dans le but de reconstruire/déplacer plusieurs équipements publics. Le PLU devra permettre la réalisation de ces projets.
DEPLACEMENTS-RESEAUX	-Problèmes de stationnement et de sécurité liés à l'étroitesse des voies. - Présence de chemins ruraux. - Desserte facilitée par la présence de la RD84, mais vitesse des véhicules trop importante sur les Départementales.	- Résoudre les problèmes de sécurité sur les RD: ER en entrées d'agglomération en prévision d'aménagements. - Conserver et valoriser le réseau de chemins ruraux. - Favoriser les circulations douces en centre bourg en renforçant le maillage: ER prévus au plan en vue d'aménagements. - Valoriser la place centrale et améliorer les conditions de stationnement.	- Mise en place d'Emplacements Réservés. - Pas d'aménagement de la place centrale.
PAYSAGE	- Un paysage varié et caractéristique. - Présence de l'eau et de la forêt. - Trame végétale importante. - Un manque de valorisation des abords de la Launette. -Problème d'intégration paysagère des extensions pavillonnaires récentes. - Manque de qualité paysagère de certaines entrées de village.	- Faciliter l'accès des piétons à la rivière. - Gérer le paysage de la Launette. - Retravailler au plan du paysage les entrées d'agglomération par la route de Ver à Loisy, traduire réglementairement les préoccupations liées aux entrées de la commune, mener une étude sur l'insertion paysagère et urbaine des entrées sud et ouest. - Améliorer l'intégration paysagère des extensions, notamment les franges ouest de Ver: mener une étude paysagère, faire un plan de paysage, repérer les éléments et les cônes de vue remarquables et les classer au titre de la Loi paysage.	- Programme d'actions élaboré dans le cadre de l'étude urbaine: valorisation de la promenade de la Launette, aménagement de la traversée de village, insertion paysagère des franges pavillonnaires, aménagement et valorisation de la liaison Ver/Loisy: quelle transcription dans le nouveau PLU? - principes d'aménagement des zones d'urbanisation future élaborés dans le cadre de l'étude urbaine. - Traduction réglementaire: cônes de vue sur plan de zonage, article 11...
PATRIMOINE BATI	- Quatre tissus urbains: tissu ancien en cœur de bourg, faubourg rural hétérogène, extensions pavillonnaires, grand domaine (Château de Sulpice). -Conservation de l'organisation spatiale originelle du cœur de bourg. - Présence d'un patrimoine architectural de qualité.	- Préserver les tissus bâtis anciens. - Valoriser le patrimoine architectural. - Maîtriser l'urbanisation du village afin de préserver son caractère rural. - Intégrer les opérations pavillonnaires récentes. - Préserver les cœurs d'îlots.	- Traductions réglementaires: zonage UA + dispositions écrites. - Pas d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh. - Cahier de recommandations architecturales dans le cadre du PNR. - Etude urbaine réalisée avec principes d'intégration urbaine et paysagère des zones pavillonnaires.
ENVIRONNEMENT	-Présence de milieux naturels sensibles et de corridors écologiques. - Massif forestier d'Ermenonville. - Commune installée sur deux bassins versants. - Risques d'inondation et de coulées de boue. - Problématique liée au phénomène de cabanisation.	- Protéger les espaces boisés et le patrimoine naturel de la commune, ainsi que la fonctionnalité des corridors écologiques: classement zone N et A. - Résoudre les problèmes d'évacuation des eaux pluviales en précisant les conditions de gestion des eaux de ruissellement. - Prendre en compte les contraintes naturelles pour le développement urbain.	- Les terrains classés en zone N et A ont été préservés des nouvelles constructions. - La révision du PLU permettra de faire l'état des lieux des conditions de gestion des eaux de ruissellement. - La problématique de cabanisation doit être prise en compte dans le cadre de la révision du PLU.

LA METHODOLOGIE EMPLOYEE POUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent Plan Local d'Urbanisme est rédigé conformément aux nouvelles dispositions de l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme modifié après l'ordonnance du 23/09/2015. Il comprend les pièces suivantes :

- 1- Rapport de présentation,
- 2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- 3- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4- Plans de zonage,
- 5- Règlement,
- 6- Annexes.

Le territoire de VER-SUR-LAUNETTE étant concerné par la présence du site NATURA 2000 dit « Forêts picardes : massif des trois forêts et Bois du Roi » le présent Plan Local d'Urbanisme est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement. C'est, pourquoi, conformément aux dispositions de l'article L104-2 du Code de l'Urbanisme, et du Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme publié le 28 août 2012 (modifié le 20 juillet 2017) le présent Plan Local d'Urbanisme est soumis à Evaluation Environnementale systématique.

De ce fait, la méthologie employée consiste à la décomposition du rapport de présentation global en 3 parties :

- 1.1- Résumé non technique,
- 1.2- Rapport de présentation du PLU,
- 1.3- Evaluation environnementale du PLU.

Le présent rapport de présentation du PLU est rédigé conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme modifié après l'ordonnance du 28/12/2016.

Il comprend les 7 parties suivantes :

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

TROISIEME PARTIE : LES CONTRAINTES ET LES SERVITUDES

QUATRIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

CINQUIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

SIXIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE ET LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX AU SEIN DU PLU

SEPTIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

I.DEMOGRAPHIE

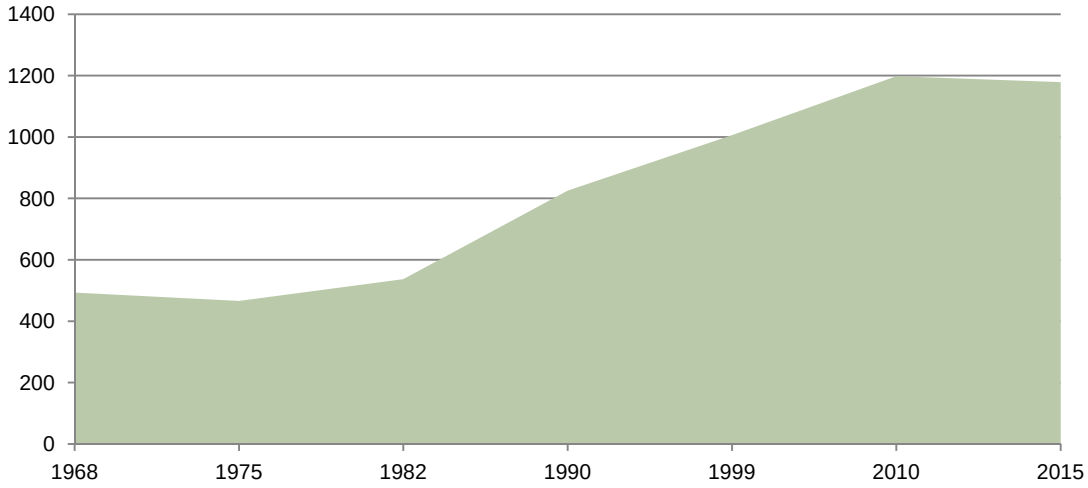
L'analyse démographique de la population de VER-SUR-LAUNETTE est fondée sur les données du recensement fournies par l'INSEE sur les enquêtes annuelles de 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008, 2010, 2013 et 2015.

I.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION DE VER-SUR-LAUNETTE

Le village, qui s'étend sur un territoire de 13,2 km², compte 1179 habitants en 2015 (INSEE, RP 2015) et présente une densité de près de 90 habitants au km², légèrement supérieure à celle de la CCPV (87,3 habitants au km²) mais inférieure à celle de l'Oise (138,3 habitants au km²).

Depuis 1968, la population du village a évolué selon des phases distinctes. Entre 1968 et 1975, alors que les territoires de la CCPV et de l'Oise assistent à un accroissement important de leur population, la commune de Ver-sur-Launette subit l'exode rural et assiste à une baisse de son nombre d'habitants. La population communale n'a ensuite cessé d'augmenter jusqu'en 2010, de façon plus ou moins importante selon la période étudiée, avant de connaître une légère diminution.

Évolution de la population communale de 1968 à 2015



Ainsi, entre 1975 et 1982, le village, proche de Paris, bénéficie de la première vague de périurbanisation et amorce sa croissance démographique.

Puis, avec un Taux de Variation annuelle moyen (TVAM) de 5,51% entre 1982 et 1990, taux largement supérieur à celui de la CCPV et du département, la commune connaît sa plus forte période de croissance. Cet afflux de population dans le village est notamment permis grâce à la réalisation des premières tranches des opérations de lotissements, tant à Ver qu'à Loisy.

La croissance se poursuit, bien que de façon moins soutenue, jusqu'en 2010. Les TVAM, inférieurs à 1% sur les territoires de comparaison, restent aux alentours des 2% à Ver-sur-Launette permettant à la population communale de dépasser le millier

d'habitants entre 1990 et 1999 et d'atteindre 1198 habitants en 2010. La population communale a ainsi plus que doublé en l'espace de 40 ans.

En revanche, entre 2010 et 2015, la croissance démographique de la commune a largement diminué (TVAM de -0,32%). Alors que le territoire de la Communauté de Communes semble connaitre un certain regain d'attractivité, le nombre d'habitants de Ver-sur-Launette a légèrement diminué sur cette dernière période intercensitaire.

	1968	TVAM	1975	TVAM	1982	TVAM	1990	TVAM	1999	TVAM	2010	TVAM	2015
VSL	493	**-0,8%**	466	2,05%	537	**5,51%**	825	2,23%	1006	1,60%	1198	**-0,32%**	1179
CCPV	30448	1,74%	34355	2,12%	39776	1,88%	46184	0,91%	50100	0,53%	53071	0,77%	55142
Oise	540998	1,64%	606320	1,26%	661781	1,16%	725603	0,61%	766441	0,43%	803595	0,44%	821552

Source: Insee-RP 2015

	1968	2015	TVAM 1968-2015
VSL	493	1179	1,87%
CCPV	30 448	55 142	1,27%
Oise	540 988	821552	0,89%

	1982	2015	TVAM 1982-2015
VSL	537	1179	2,41%
CCPV	39 776	55 142	0,99%
Oise	661 781	821552	0,66%

	1990	2015	TVAM 1990-2015
VSL	825	1179	1,44%
CCPV	46 184	55 142	0,71%
Oise	725 603	821552	0,50%

	1999	2015	TVAM 1999-2015
VSL	1006	1179	1,00%
CCPV	50 100	55 142	0,60%
Oise	766 441	821552	0,43%

Source: Insee-RP 2015

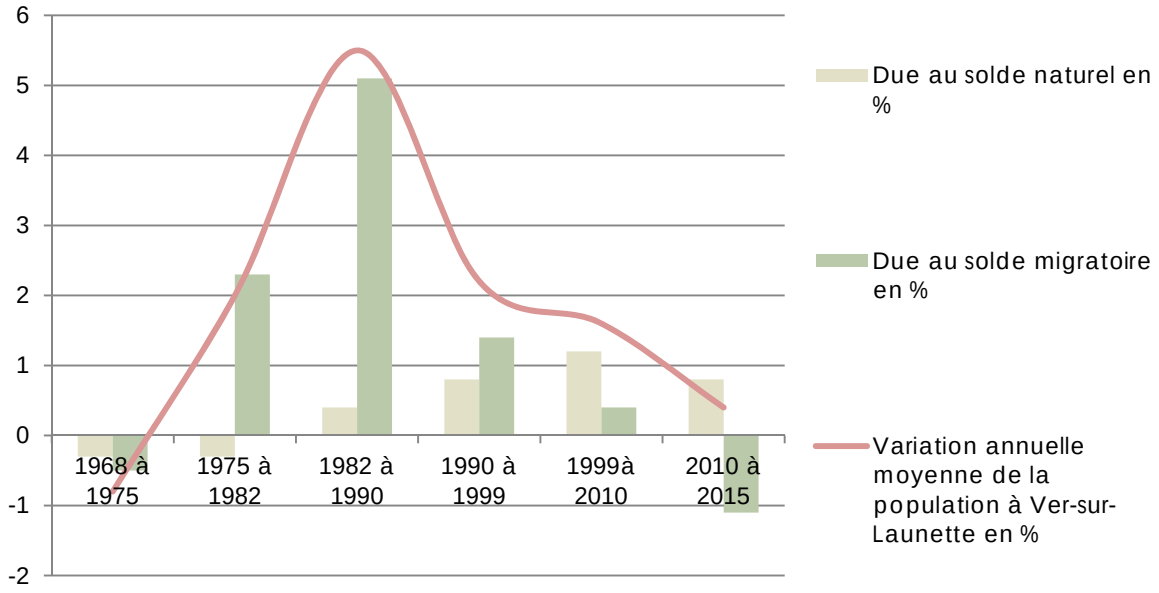
Ainsi, la croissance démographique de Ver-sur-Launette ne s'inscrit pas dans celle de la Communauté de Communes.
Sur l'ensemble des périodes longues étudiées, les TVAM sont bien supérieurs à ceux de la CCPV et du Département. Cela traduit la situation particulière de la commune, aux portes de l'Ile-de-France, qui concourt à sa forte attractivité sur le long terme, même si un ralentissement de la croissance s'observe sur la période 1999-2015.

L'étude des indicateurs démographiques permet d'expliquer ces données à travers les variations des soldes naturel et migratoire.

Ainsi, entre 1968 et 1975, on constate que la baisse de population est simultanément liée aux variations des soldes naturel et migratoire, toutes deux négatives. Entre 1975 et 1982, la reprise de la croissance démographique tient à la variation positive du solde migratoire. Celle-ci est particulièrement importante jusqu'en 1990, reflétant la forte attractivité de la commune. L'arrivée massive de population à cette période, et notamment de jeunes ménages, a influé de façon positive sur le solde naturel, en hausse constante depuis 1982 et supérieur aux soldes naturels observés sur les territoires de la CCPV et du Département. La période 1982-1999 est donc marquée par la combinaison d'indicateurs démographiques particulièrement favorable à la croissance démographique.

En revanche, depuis 1999, le solde migratoire est en baisse et inférieur au solde naturel. L'augmentation de population constatée jusqu'en 2010 est principalement due à la variation du solde naturel. Entre 2010 et 2015, la baisse du solde migratoire se confirme et sa valeur devient négative. Non compensé par la valeur du solde naturel, la commune connaît sur cette période une baisse de son nombre d'habitants. Cela traduit la récente baisse d'attractivité de la commune alors que le solde naturel qui s'est toujours maintenu est le signe d'un bon renouvellement de la population.

Evolution des indicateurs démographiques entre 1968 et 2015



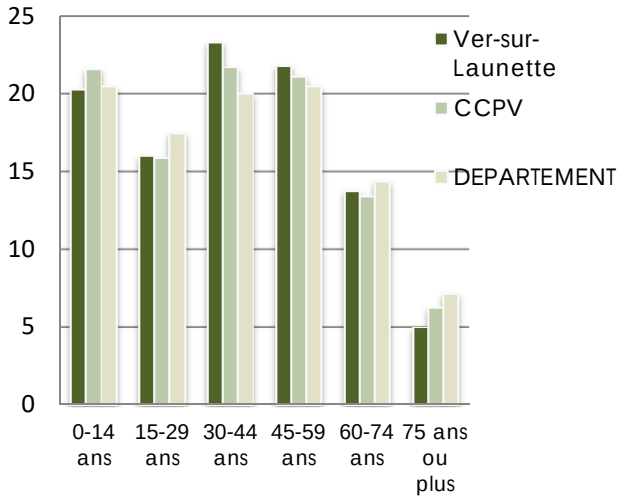
Source: Insee-RP 2014

I.2 CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

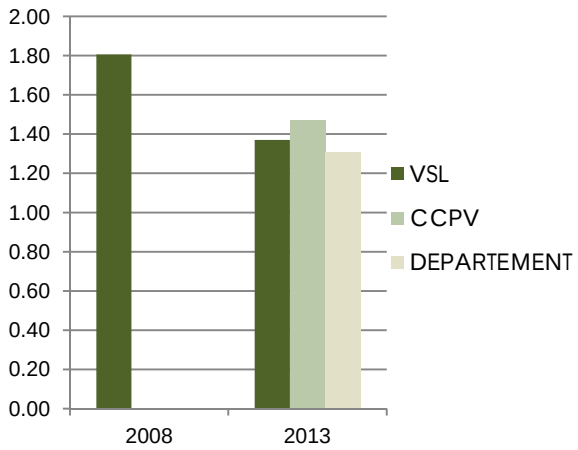
L'indice de jeunesse de la population se caractérise par le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgée de plus de 60 ans. En 2013, la population de Ver-sur-Launette est légèrement plus âgée que celle de la CCPV mais plus jeune que celle de l'Oise.
En 2015, la part des moins de 14 ans représente un peu plus de 20% de la population totale, pour près de 22% à l'échelle de la CCPV. En revanche, la part des plus de 60 ans est légèrement inférieure à celle observée sur le territoire communautaire, en lien avec la part des plus de 75 ans qui n'atteint pas les 5% alors qu'elle est de plus de 6% pour la Communauté de Communes. Cela traduit le maintien à domicile difficile des personnes âgées sur la commune. Le taux de natalité est quant à lui plus élevé à Ver-sur-Launette qu'à l'échelle de la CCPV.
La part importante de la classe d'âges des 45-59 ans laisse à penser que les ménages en second parcours résidentiel sont très présents dans la commune.

La diminution de l'indice de jeunesse entre 2008 et 2013 traduit une tendance au vieillissement de la population, qui se confirme au regard de l'évolution de la structure de la population par tranche d'âges depuis les quinze dernières années.

Comparaison de la structure de la population par tranche d'âges en 2015



Evolution de l'indice de jeunesse communal entre 2008 et 2013/Comparaison des indices de jeunesse en 2013



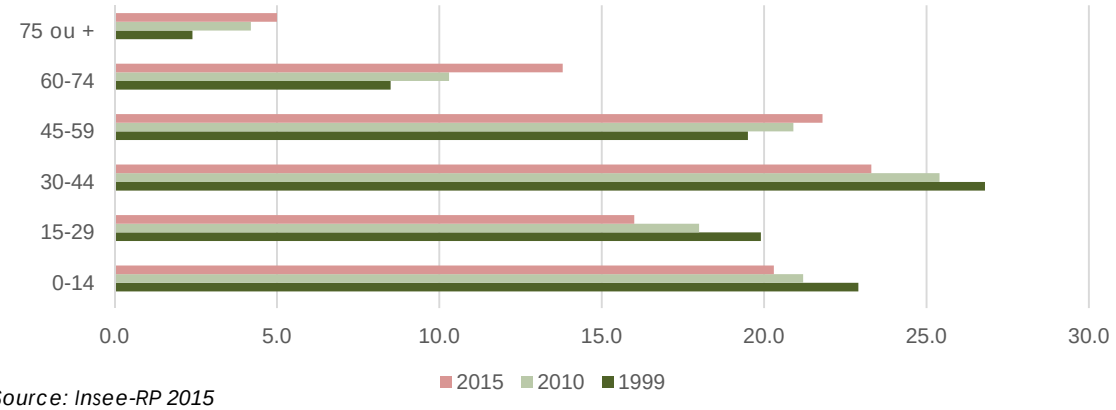
Source: Insee-RP 2015

On observe en effet une augmentation significative de la part des plus de 60 ans qui a gagné près de 8 points entre 1999 et 2015. Sur la même période, les parts des 0-14 ans et des 30-44 ans ont respectivement perdu 2,6 points et 3,5 points alors que la proportion des 45-59 ans est en augmentation constante. Ce glissement de la tranche d'âges des 30-44 ans vers les tranches d'âges supérieures est le signe que les ménages qui se sont installés à Ver-sur-Launette dans les années 80 sont restés dans la commune. En revanche, le manque de renouvellement des personnes de cette tranche d'âges traduit le déclin d'attractivité du village vis-à-vis des ménages avec enfants.

Ce phénomène risque de s'accentuer dans les prochaines années. Il peut cependant être tempéré dans la mesure où le village présente une population qui

reste plutôt jeune. Ainsi, la population des 15-29 ans, bien que difficile à stabiliser (départ pour les études, accès au 1er emploi) représente 16% de la population en 2015. La commune gagnerait donc à permettre aux jeunes de cette catégorie de rester sur son territoire, ce qui aurait pour effet de limiter la tendance au vieillissement amorcée.

Évolution de la structure de la population par tranche d'âges entre 1999 et 2015



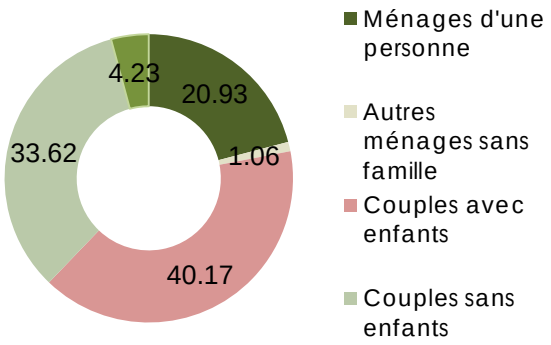
Source: Insee-RP 2015

I.3 LES MENAGES

Si la croissance démographique importante a permis de porter à près de 3 le nombre de personnes par ménage en 1990, celui-ci est redescendu à 2,5 en 2015. Ce nombre est comparable aux moyennes intercommunales et départementales. Cette tendance au desserrement des ménages, qui s'observe à l'échelle nationale, est liée notamment au vieillissement de la population mais aussi aux évolutions sociétales des modes de vie. Il convient de noter que plus le phénomène de desserrement des ménages est élevé, plus le besoin en logements est amené à être important.

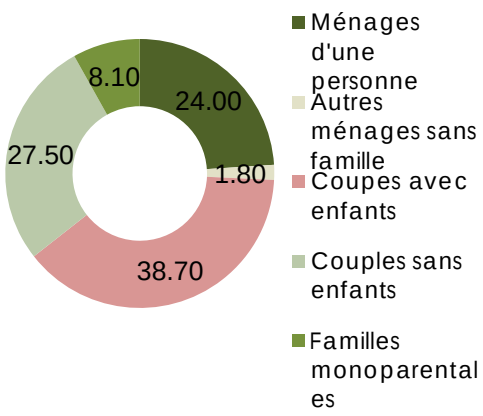
Néanmoins, l'analyse de la répartition de la population par tranche d'âges montre que le profil de la population de Ver-sur-Launette reste familial : plus de 40% des ménages sont constitués de couples avec enfants en 2013 contre moins de 39% à l'échelle communautaire.

Composition des ménages de Ver-sur-Launette en 2013



Source: Insee-RP 2015

Composition des ménages de la CCPV en 2013



I.4 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

La population de VER-SUR-LAUNETTE se caractérise par :

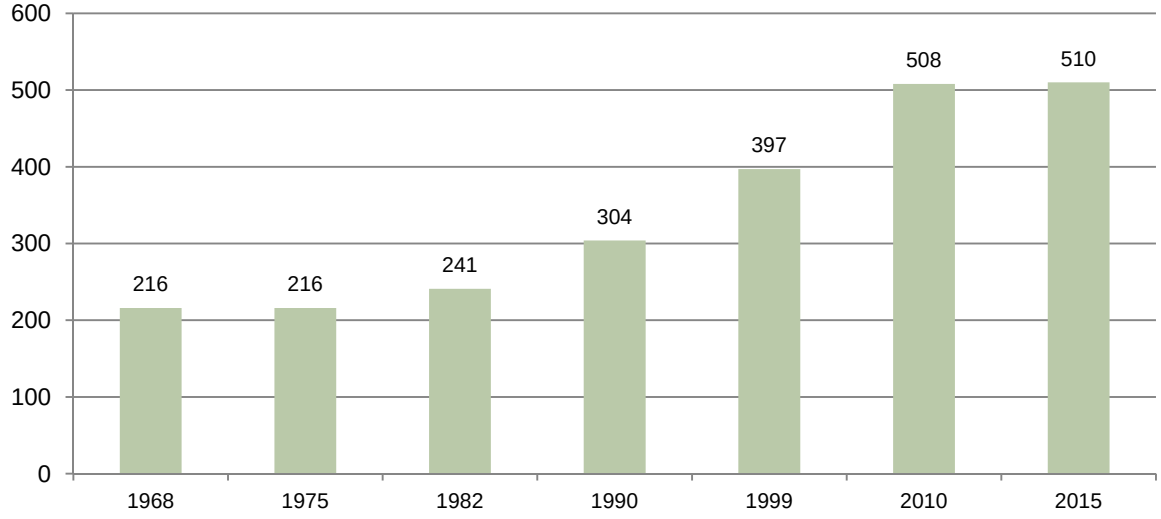
- Une période de forte croissance démographique entre 1982 et 2010,
- Une croissance démographique en baisse depuis 2010,
- Une bonne valeur du solde naturel mais un solde migratoire négatif sur la période 2010-2015,
- Une population plutôt jeune au profil familial,
- Une tendance au vieillissement.

II. LOGEMENT

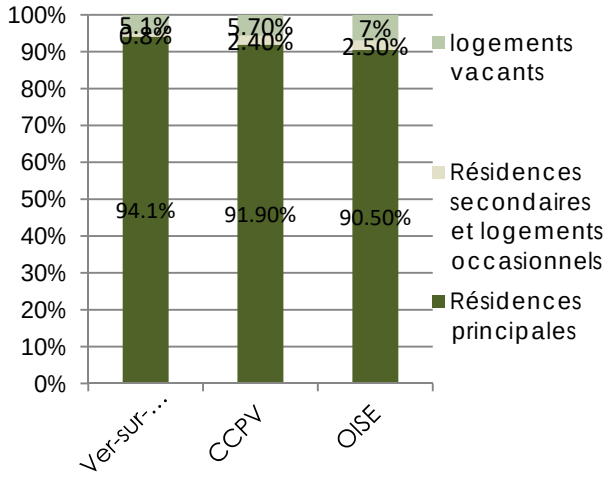
II.1 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Depuis 1975, l'évolution du parc de logements s'inscrit dans celle de la population. Le nombre de logements a ainsi plus que doublé au cours de la période 1975-2010. Néanmoins, on assiste depuis 2010 à un ralentissement de la croissance du parc de logements, laquelle présente un TVAM sur la période 2010-2015 inférieur à 1%, plus faible que celui de la Communauté de Communes.

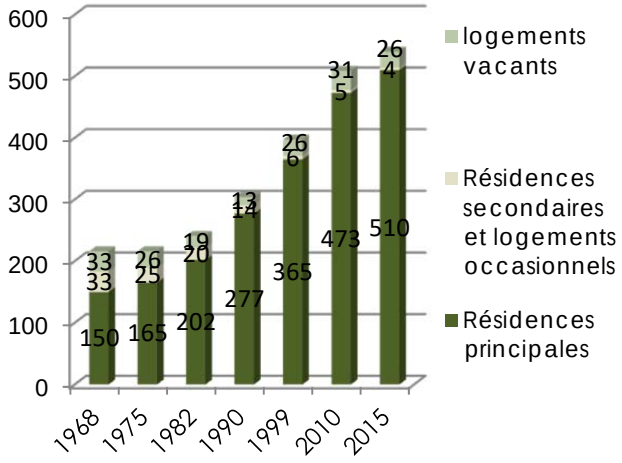
Évolution du nombre de logements entre 1968 et 2015 à Ver-sur-Launette



Comparaison des catégories de logements en 2015



Evolution des catégories de logements entre 1968 et 2015



Près de 94% des logements sont des résidences principales en 2015. Ce taux important est comparable à celui de la Communauté de Communes.

Un peu plus de 5% des logements sont vacants et moins de 1% constituent des résidences secondaires. La part des logements vacants a été réduite de moitié et continue de diminuer, bien que dans une moindre mesure.

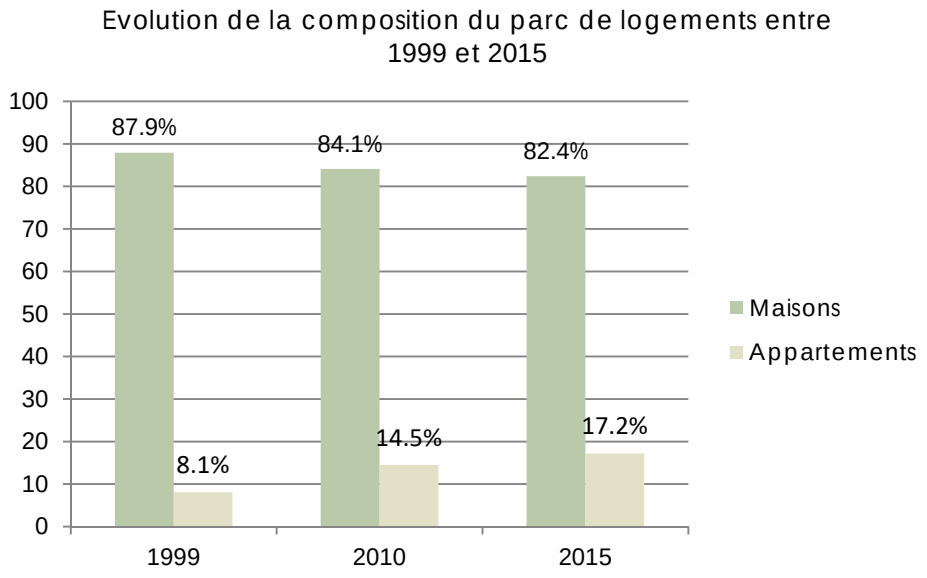
Cette baisse du taux de vacance s'est observée particulièrement entre 1975 et 1990 et a contribué à l'accueil des nouveaux habitants, arrivés massivement au cours de cette période. La part de 5,4% de logements vacants en 2015 est juste suffisante pour permettre la bonne rotation du parc mais ne peut constituer qu'une réserve mineure à la création de logements. La part des résidences secondaires est quant à elle devenue résiduelle au fil du temps, alors qu'elle représentait plus de 15% du parc en 1968.

Ces données traduisent à la fois la tension importante exercée sur le parc de logements de la commune, mais aussi la perte du statut de villégiature de Ver-sur-Launette au profit de son caractère résidentiel.

II.2 CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements est majoritairement récent, puisque plus de 66% des résidences principales sont postérieures à 1971. La proportion de logements datant de la période de périurbanisation est importante (33,2% des résidences principales ont été achevées entre 1971-1990). Cette proportion est sensiblement identique à celle constatée sur le territoire de la CCPV et les logements issus de cette période sont principalement des pavillons individuels.
Avec près de 10 logements réalisés par an entre 1991 et 2005, le rythme élevé de constructions est en baisse depuis 2006 (entre 4 et 5 logements par an sur la période 2006-2012).

Le parc présente les caractéristiques des communes pavillonnaires. L'offre locative est notable (26,4%), mais exclusivement privée, ce qui pose question quant au montant des loyers pratiqués et à la capacité des jeunes à accéder à cette offre. Il est important de souligner que le locatif contribue pour partie au renouvellement des habitants dont l'ancienneté moyenne d'emménagement est de moins de 4 ans contre plus de 18 ans pour les propriétaires. Il peut permettre également aux jeunes de trouver leur premier logement sur la commune et limiter ainsi le vieillissement.
La part de 17,2% d'appartements a doublé depuis 1999 mais reste inférieure à celle de la CCPV.

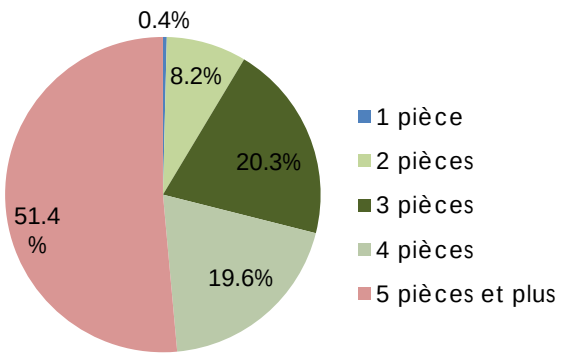


Enfin, les résidences principales présentent un nombre important de pièces puisque Près de 71% des logements ont au moins 4 pièces en 2015, or près de 55% des ménages de la commune ne sont constitués que d'une ou 2 personnes. Entre 2010 et 2015, des efforts se sont portés vers la création de logements de 3 pièces, au détriment de ceux d'une à 2 pièces, dont la part a diminué de plus de 2% au cours de cette dernière période.

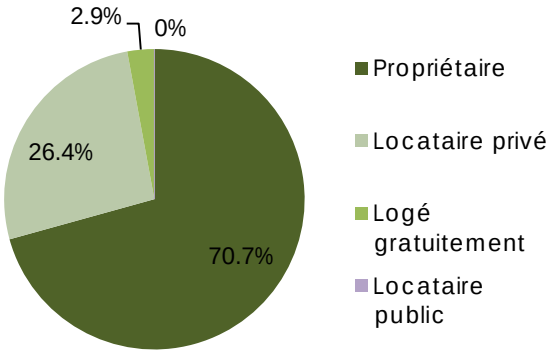
L'offre en logements de Ver-sur-Launette correspond au profil familial affiché par la population. Le parc de logements répond aux attentes des ménages avec enfants, attirés par le cadre de vie de la commune située aux portes des pôles d'emplois que constituent l'Ile de France et l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, le modèle pavillonnaire restant pour beaucoup de foyers la forme idéale d'habitat individuel.

Toutefois, le parc de logements présente des caractéristiques qui ne favorisent pas l'ensemble des parcours résidentiels. Il pourrait être davantage diversifié afin de proposer des logements plus petits qui permettraient de répondre aux besoins liés au phénomène de desserrement. En effet, les jeunes en décohabitation et à la recherche d'un premier emploi pourraient être intéressés par des logements de type 1 ou 2, moins chers à l'achat ou proposés en locatif aidé, pour rester ou s'installer sur la commune. En outre, les 45-59 ans, dont la part est en augmentation, vont glisser vers la catégorie des plus de 60 ans et resteront probablement pour partie à Ver-sur-Launette après le départ de leurs enfants. Proposer des logements de plus petite taille pourrait permettre à ces ménages, ainsi qu'aux personnes plus âgées, de quitter le grand logement qu'ils occupent pour un logement plus adapté. Les logements de grande taille pourraient alors être proposés à des couples avec enfants, dont l'installation contribuerait au renouvellement de la population et limiterait la tendance au vieillissement.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2015



Statut d'occupation des résidences principales en 2015



II.3 MECANISMES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE

Evolution du nombre de permis de construire à usage d'habitation entre 2010 et 2015 :

6 permis de construire à usage d'habitation ont été déposés entre 2010 et 2015, soit un peu plus d'un permis par an. Ce rythme de construction est nettement inférieur à celui observé sur la période 1999-2010 dans la mesure où, après la finalisation du lotissement des Usuelles, les possibilités de construire dans le tissu urbain existant sont devenues très limitées.
En revanche, des logements ont été créés par changement de destination ou division dans le bâti existant, principalement dans le parc ancien.

Détermination du point mort:

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 détermine le point mort.

Le renouvellement du parc :

Le renouvellement correspond à l'évolution « naturelle » du parc de logements (destructions, changements d'usage, divisions dans l'existant…) qui influe sur les besoins en logements.

Le parc comptait 508 logements en 2010. Il en compte 510 en 2015, soit seulement 2 de plus alors que 6 constructions à usage d'habitation ont été réalisées.

Entre 2010 et 2015, le renouvellement du parc a donc conduit à la disparition de 4 logements.

La variation des résidences principales et des logements vacants :

En 2010 le parc de logements était constitué de 31 logements vacants et de 5 résidences secondaires, soit de 36 logements autres que des résidences principales. En 2015, on comptait 4 résidences secondaires et 26 logements vacants, soit 30 logements autres que des résidences principales.

Si l'on considère que, dans la plupart des cas, un changement de statut de ces deux types de logements se fait au bénéfice des résidences principales, la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entre 2010 et 2015 a créé un excédent de 6 logements.

Le desserrement des ménages :

Le nombre d'occupants par ménage tend à diminuer en raison de l'évolution des modes de vie (séparations, décohabitations, vieillissement…). Ce phénomène a pour conséquence de modifier les besoins en logements à population constante.

En 2010, la commune de Ver-sur-Launette comptait 1198 habitants répartis en 480 ménages. En 2015, elle comptait 1179 habitants répartis en 480 ménages. Le nombre d'occupants par ménage a ainsi légèrement diminué, passant de 2,50 en 2010 à 2,46 en 2015. Ce desserrement des ménages a donc consommé environ 7 logements, soit un peu plus d'un logement par an.

Calcul du point mort :

L'addition de l'ensemble des besoins générés par ces trois critères conduit pour la commune de Ver-sur-Launette à un point mort de 5 logements. Cela signifie qu'il aurait fallu créer 5 logements pour maintenir la population constante entre 2010 et 2015. Or, seuls 2 logements ont été créés, d'où la baisse de population constatée sur la dernière période intercensitaire.

II.4 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

Le parc de logements de VER-SUR-LAUNETTE se caractérise par :

- Un nombre de logements qui a plus que doublé entre 1982 et 2010,
- Une croissance quasi nulle du parc de logements entre 2010 et 2015,
- Une offre locative notable bien qu'exclusivement privée,
- Une part d'appartements qui a doublé depuis 1999,
- Une part de petits logements (2-3 pièces) qui reste faible,
- Une offre en logements adaptée au profil familial de la population mais peu favorable à l'installation des jeunes et des jeunes ménages.

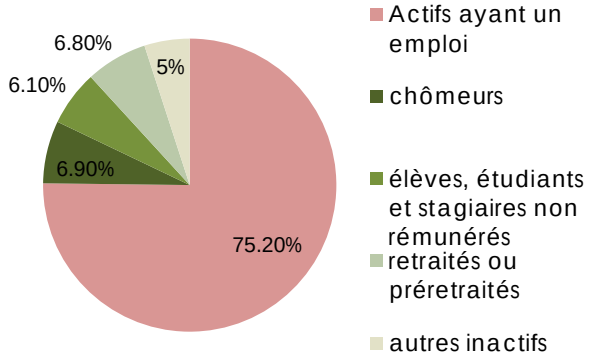
III. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

III.1 LA POPULATION ACTIVE

Le taux d'activité des 15-64 ans a augmenté significativement entre 2010 et 2015, passant de 79,7% à 82,1%, et reste supérieur aux taux communautaire et départemental.

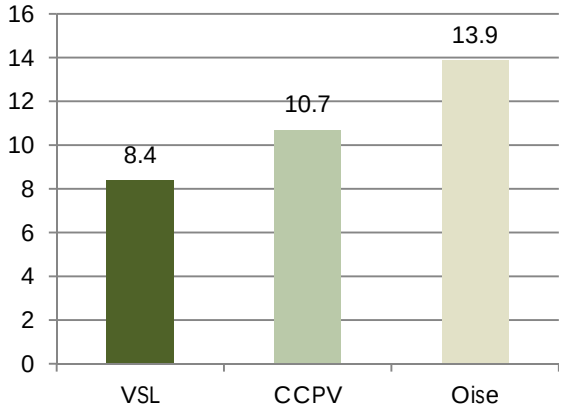
Parmi les actifs, 75,2% ont un emploi, soit 5,6% de plus qu'à l'échelle de la Communauté de Communes et 11% de plus qu'à l'échelle de l'Oise. Cela traduit la bonne insertion des habitants de Ver-sur-Launette dans le tissu économique. Le taux de chômage a toutefois augmenté de près d'1 point depuis 2010. Il reste cependant inférieur à celui des territoires de comparaison et peut être mis en parallèle avec la part de 81,3% de titulaires de la fonction publique et de CDI qui reflète une certaine stabilité de l'emploi sur le territoire communal.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité à Ver-sur-launette en 2015

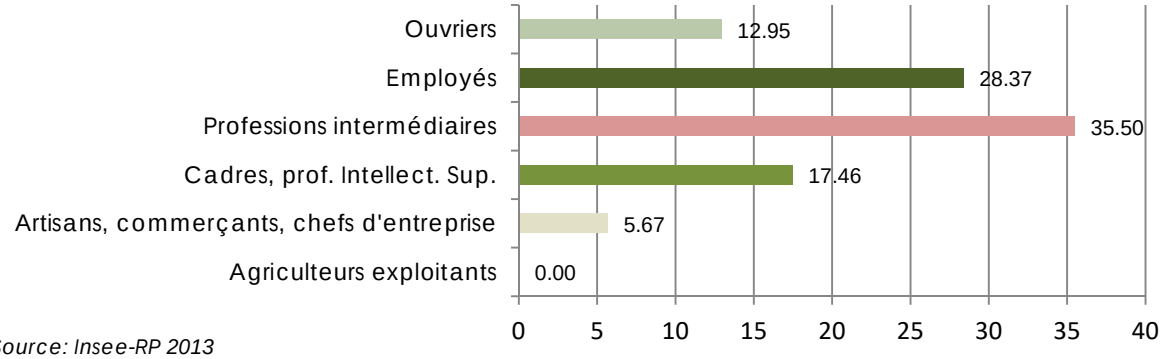


Source: Insee-RP 2015

Taux de chômage comparé en 2015



Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle en 2013



Source: Insee-RP 2013

Les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont celles du secteur tertiaire, à savoir les professions intermédiaires, les employés, les cadres... Celles-ci ont chacune gagné 3 points entre 2008 et 2013 alors que la part des ouvriers a diminué de près de 6 points.

La commune appartient à la zone d'emplois Roissy Sud Picardie et est nettement influencée par la proximité avec l'Ile-de-France et plus particulièrement avec l'aéroport de Roissy. Ainsi plus de 78% des actifs travaillent dans une région autre que la Picardie et la majorité des flux domicile-travail se fait vers Roissy. Seuls 13,5% des actifs ayant un emploi travaillent dans l'Oise.

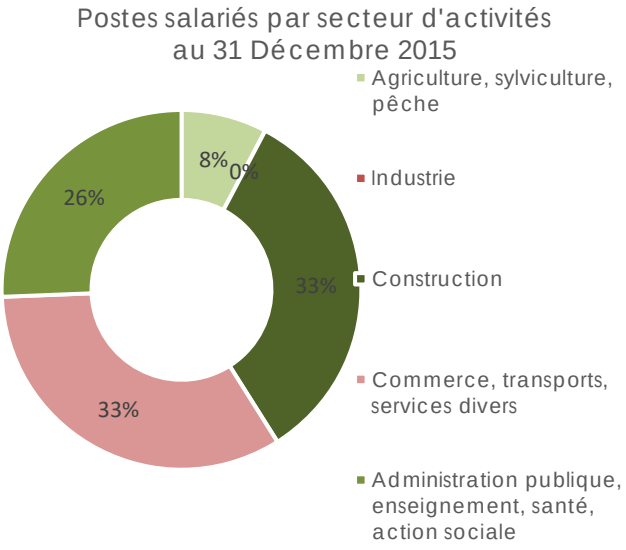
En revanche, la faiblesse du réseau de transports en commun et l'absence d'une liaison performante avec l'aéroport conduit à une forte dépendance à la voiture, dont la part dans les moyens de transport utilisés pour se rendre au travail approche les 87%.

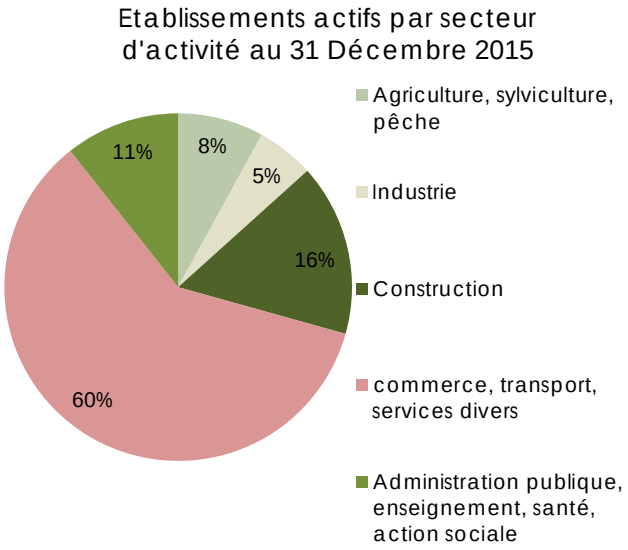
III.2 L'EMPLOI

L'Insee recense 70 emplois dans la zone, soit 100 de moins qu'en 2010, pour 600 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, soit 17 actifs de moins qu'en 2010. Cela correspond à 1 emploi pour plus de 8 actifs.

Grâce au tissu économique local, 50 personnes travaillent dans la commune en 2015. Ce nombre a sensiblement baissé depuis 2010 puisqu'il dépassait alors les 60 personnes.

Avec 12 postes salariés en 2014, soit 33% des postes salariés de la commune, c'est le secteur de la construction qui offre le plus d'emplois à Ver-sur-Launette. En revanche, plus de la moitié des 71 établissements actifs recensés sur le territoire communal s'inscrit dans le secteur tertiaire. Il s'agit pour beaucoup de petits établissements disséminés dans le tissu bâti, employant un seul salarié, qui ne nécessitent pas de constructions particulières. L'industrie compte 5 établissements mais n'offre aucun emploi.





Source: Insee-RP 2015

III.3 ECONOMIE LOCALE

Commerces et services

La commune de Ver-sur-Launette ne dispose d'aucun commerce de proximité, mais un boulanger stationne de façon quotidienne, à l'exception du mardi, sur la Place de la Croix. Un camion à pizzas s'installe sur la place le vendredi.

Les principaux commerces se situent au niveau du pôle constitué par les communes de Lagny-le-Sec et Le Plessis-Belleville, accessibles en moins de 10 minutes depuis Ver. Pour avoir accès à une offre commerciale plus importante, les habitants peuvent se rendre à Saint-Maximin ou à Claye-Souilly. Il convient de noter qu'une exploitation agricole propose de la commercialisation de produits en vente directe.

Restaurant, Place de la Croix

Le village compte un restaurant, attractif à l'échelle des territoires voisins. Situé sur la place de la Croix, le PLU devra veiller à permettre une bonne accessibilité de l'établissement.
En entrée de village depuis Ermenonville, à l'écart du secteur aggloméré, l'ancien restaurant La Volière propose désormais de la location de salles à des fins évènementielles.

On peut également trouver un tissu significatif d'activités libérales et de services. A ce titre, on relève la présence d'une kinésithérapeute, d'un cabinet qui regroupe deux infirmières, d'une entreprise de taxis, de deux entreprises de télésurveillance et de plusieurs autres entreprises de services aux particuliers ou aux entreprises.

Industrie et artisanat

Le village n'accueille aucune entreprise industrielle et n'a pas vocation à développer ce type d'activités selon les orientations du SCoT. Les élus ne souhaitent d'ailleurs pas maintenir la zone à urbaniser destinée aux activités artisanales délimitée dans l'ancien PLU.

En revanche, le village compte plusieurs artisans dans le secteur du bâtiment dont l'activité devra être encouragée.

Tourisme

Au contraire de sa voisine Ermenonville, Ver-sur-Launette est une commune peu touristique malgré son cadre paysager propice au tourisme « nature » et sa situation à proximité de sites attractifs (Abbaye de Chaalis, Mer de Sable, Parc Astérix).
Le village ne compte qu'un seul établissement de type « chambre d'hôtes ».

III.4 DIAGNOSTIC AGRICOLE

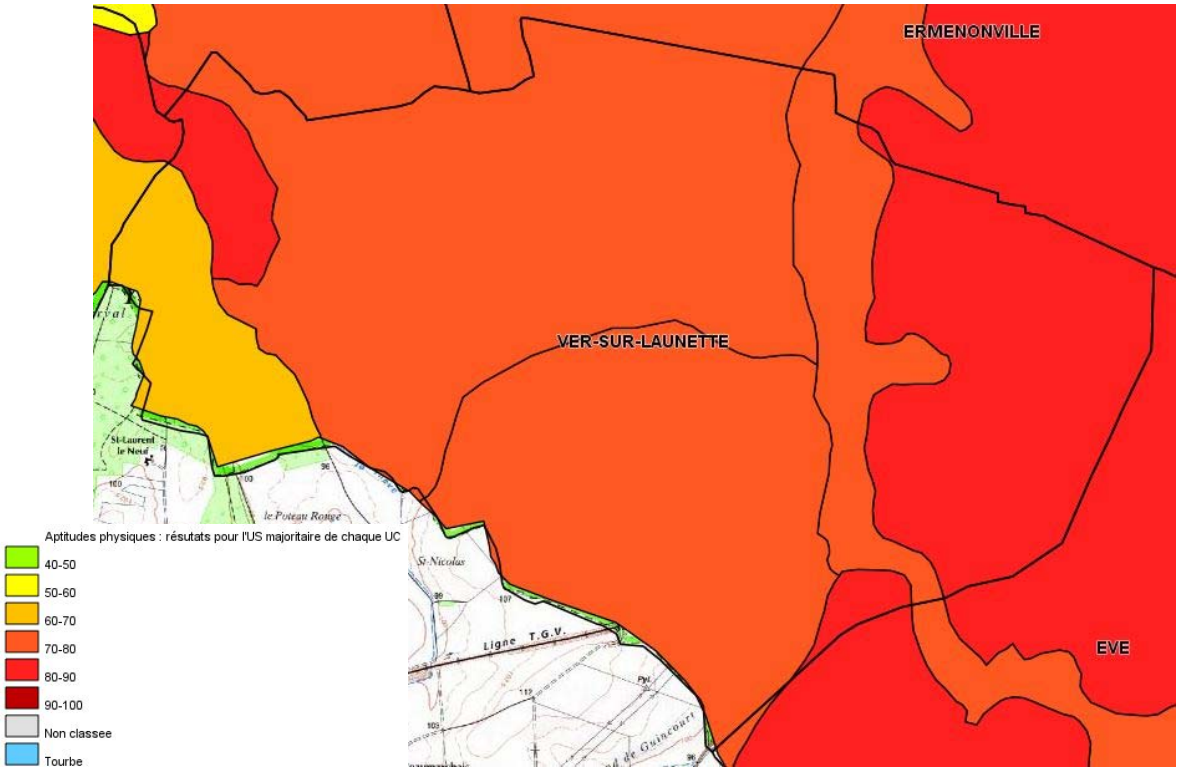
Données générales

La Picardie dispose d'un Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) approuvé le 18 février 2013.

La surface totale de la commune est de 1327 ha. D'après le recensement agricole de 2010, la superficie agricole utilisée affectée à la commune de Ver-sur-Launette est de 954 hectares, soit en diminution depuis 2000 (1186 ha). Le nombre d'Unité de Travail Annuel (UTA), en baisse également, est passé à 11 personnes en 2010, contre 17 en 2000.

En revanche, aucune réduction de surface agricole n'a été constatée sur le territoire communal sur les 10 dernières années. Au contraire, la surface des îlots agricoles déclarés à la PAC en 2016 est supérieure à celle déclarée en 2006 : 789,47 ha, soit 59,5% de la surface communale en 2016, contre 726 ha, soit 54,7% de la surface communale en 2006 (*Source : http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie*).

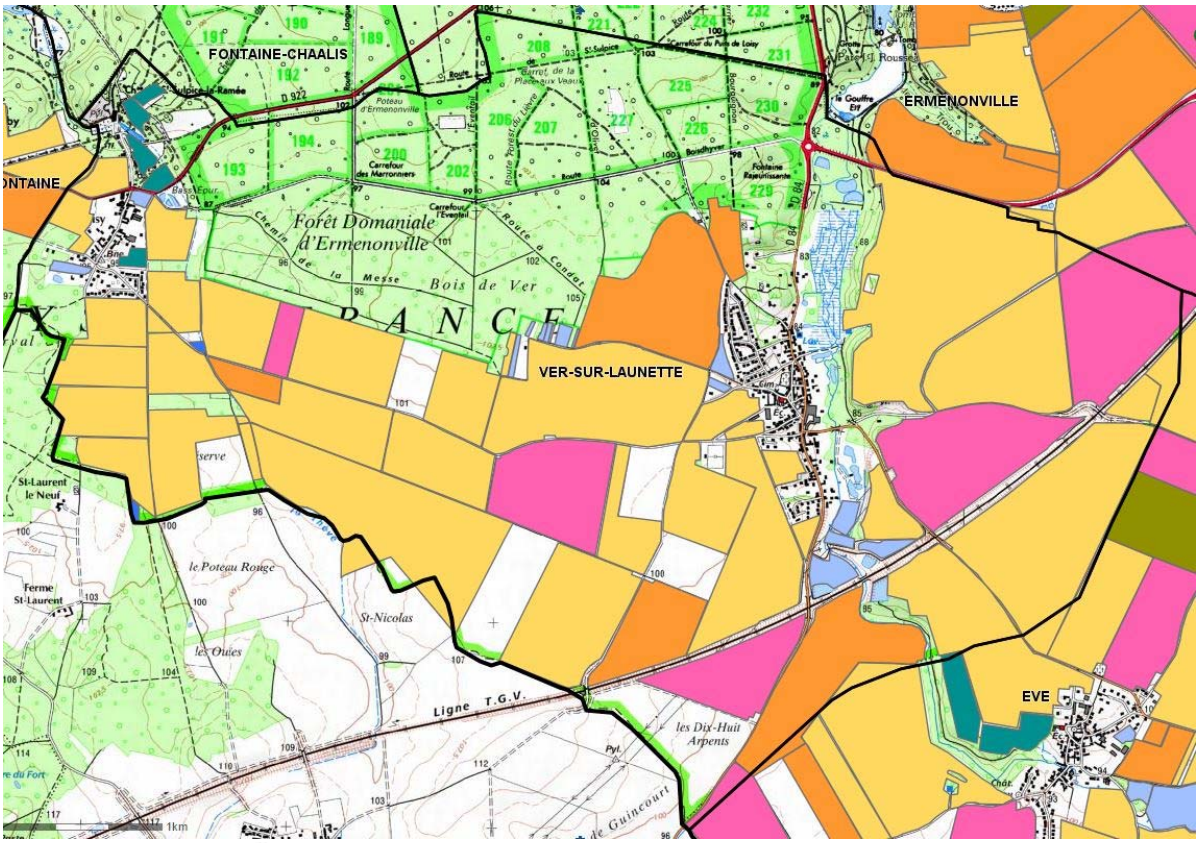
La commune fait partie de la petite région agricole du Valois, dont la valeur vénale moyenne des terres en 2014 est de 16230 euros/ha, soit nettement supérieure à la moyenne départementale. Avec une aptitude physique des sols supérieure à 70 sur l'ensemble du territoire, voire supérieure à 80 par endroits, la valeur agronomique des terres de la commune est plutôt bonne.



Source : http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie

5 exploitations ont leur siège sur la commune, soit trois de moins qu'en 2000, se présentant sous forme de petite exploitation (moins de 50 ha), de moyenne exploitation (entre 100 et 200 ha), ou de grande exploitation (plus de 400 ha). L'activité est exercée à titre principal et aucune cessation d'activité n'a été évoquée. L'activité semble pérenne, bien que la plupart des exploitants fasse mention d'une conjoncture difficile.

Les exploitants pratiquent la polyculture mais la culture dominante est la production de céréales (plus de 60% de la surface exploitée), devant la culture industrielle (betteraves notamment) et la culture d'oléagineux. L'activité d'élevage est présente sur la commune, mais affiche une nette diminution entre les deux recensements : 48 UGB (Unités Gros Bétail) recensées en 2010 contre 302 en 2000. L'exploitant, qui pratique aussi la culture, élève des ovins et déclare un cheptel de 180 têtes en 2017. L'activité est soumise au Règlement Sanitaire Départemental et génère un périmètre de protection de 50 m autour des bâtiments d'élevage. L'exploitation propose également de la commercialisation de produits en vente directe.



Couverts agricoles - Source : http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie

Quatre des cinq sièges d'exploitations sont localisés dans la trame bâtie du village de Ver. Ils sont installés dans des corps de ferme en partie constitués de bâtiments anciens qui participent au patrimoine et à l'identité rurale du territoire (Ferme Pomponne et Ferme du Château particulièrement). Ces bâtiments tendent néanmoins à être de moins en moins adaptés aux engins et à l'activité agricole et leur devenir doit être évoqué dans le cadre du PLU. 2 sièges d'exploitation sont déclarés au sein de la Ferme Pomponne.

Le cinquième siège d'exploitation est situé en plaine, à proximité de Loisy, mais dispose également de bâtiments en sortie de hameau vers Mortefontaine. Ces bâtiments d'élevage génèrent un périmètre de protection d'un rayon de 50 m.

Une sixième exploitation, dont le siège est situé sur la commune d'Eve, cultive des terres à Ver-sur-Launette. L'exploitant possède un prêt à usage pour le corps de ferme de Saint-Sulpice situé à Loisy et dispose d'autres infrastructures à Eve.

Projets et remarques

La rencontre avec les exploitants qui a eu lieu au cours du mois de janvier 2017 et le questionnaire de concertation agricole qui leur a été adressé ont permis de recueillir les informations nécessaires à la bonne connaissance de l'activité.

La situation des exploitations en cœur de bourg peut rendre les conditions d'accès difficile. A ce titre, certains exploitants souhaiteraient qu'un cheminement réservé aux engins agricoles soit aménagé de façon à permettre le contournement du village. Deux exploitants envisagent de délocaliser leur activité vers la plaine, sans toutefois donner d'échéance à ce projet.

Les corps de ferme en activité situés dans la trame bâtie de Ver et de Loisy sont principalement constitués de bâtiments anciens qui tendent pour la plupart à être de moins en moins adaptés au matériel agricole.

Ferme du domaine de Saint-Sulpice, vue depuis la lisère Est

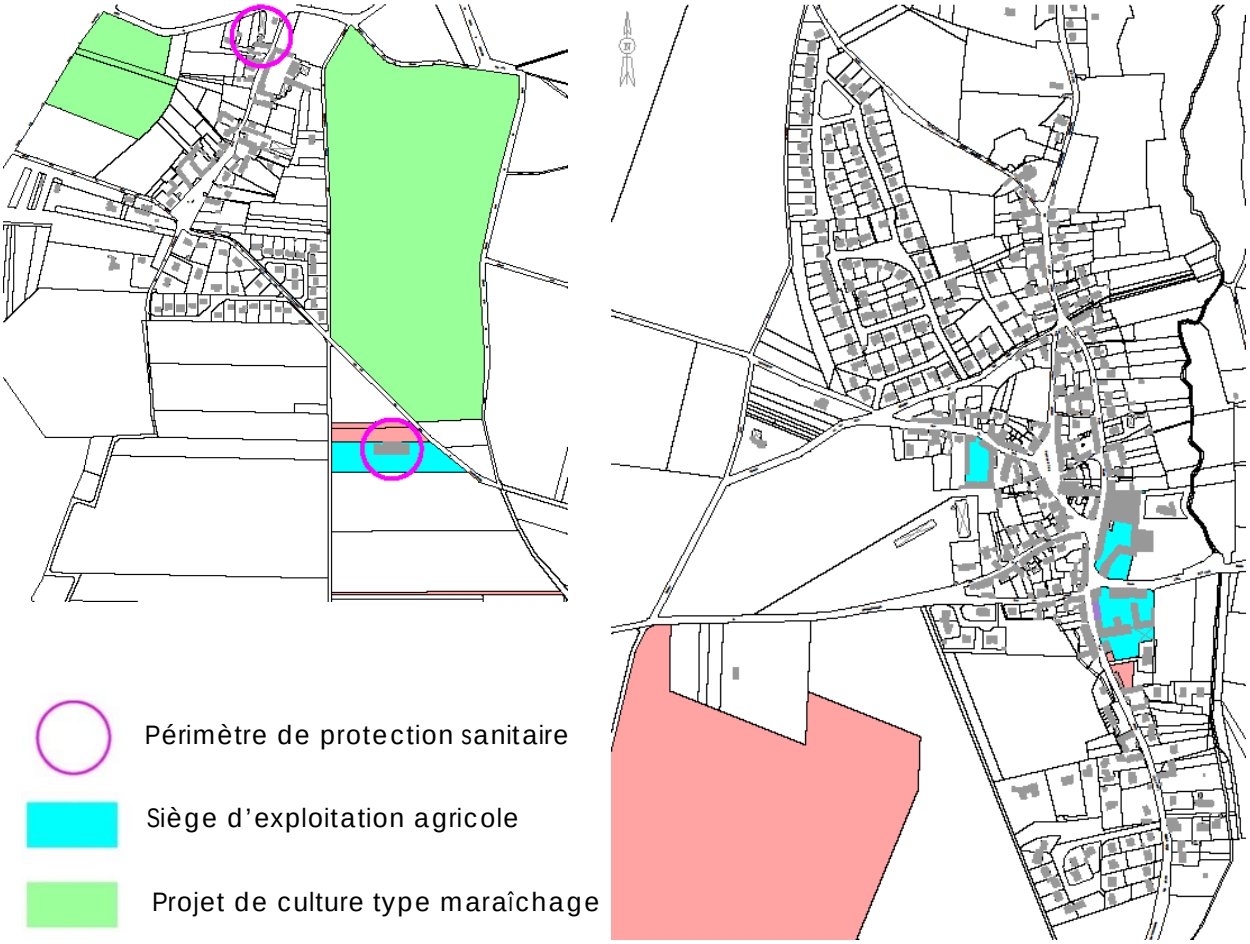
L'exploitant qui occupe la ferme du Domaine de Saint-Sulpice n'utilise que certains bâtiments de type abris ou hangars. Les autres constructions sont à l'abandon et en mauvais état de conservation (voir pièce n°X Etude d'aménagement de la Ferme du domaine de Saint-Sulpice).
Ce manque d'entretien et la dégradation du bâti nuisent à l'image du hameau. La réhabilitation de la ferme constitue une piste pour la commune afin de créer des logements sans consommer de foncier.

Ces corps de ferme, particulièrement la Ferme Pomponne et la Ferme du Château, restent cependant des éléments de patrimoine qui participent à l'identité rurale du village. Leur devenir doit être évoqué et anticipé dans le PLU afin de préserver leur caractère patrimonial, tout en permettant un bon fonctionnement de l'activité agricole. Certains exploitants, confrontés à cette problématique, ont d'ailleurs émis le souhait de pouvoir transformer en logements les bâtiments qu'ils n'utilisent plus.

En outre, des projets de construction ou d'extension de bâtiments liés à l'activité agricole ont été mentionnés et un exploitant réfléchit à diversifier son activité en développant une activité de type maraîchage avec vente directe.

Le PLU devra tenir compte des perspectives de développement envisagées par chaque exploitant en veillant à la bonne articulation de l'activité avec le fonctionnement de la commune.

Cartes de synthèse



Périmètre de protection sanitaire

Siège d'exploitation agricole

Projet de culture type maraîchage

Projet de construction/agrandissement de bâtiments (localisation approximative)

Projet de reconversion de bâtiments (logements)

III.5 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Le profil socio-économique de VER-SUR-LAUNETTE se caractérise par :

- Une situation géographique favorable vis-à-vis des pôles d'emplois mais une polarisation de l'Île-de-France,
- Une population active bien insérée dans le tissu économique,
- Un réseau significatif d'artisans dans le secteur du bâtiment,
- Une absence de commerces de proximité,
- Une activité agricole pérenne et importante dans la dynamique économique locale.

IV. LES ENJEUX SOULEVES PAR LE DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

DÉMOGRAPHIE	LOGEMENTS	ÉCONOMIE
➢ La maîtrise de la croissance démographique. ➢ Le ralentissement du phénomène de vieillissement.	➢ Le regain d'attractivité du village. ➢ La réalisation de nouveaux logements en tenant compte de la nécessité de modérer la consommation foncière. ➢ Le développement d'une offre en logements qui facilite l'ensemble des parcours résidentiels.	➢ Le soutien de l'économie locale. ➢ La pérennité et le bon fonctionnement des exploitations agricoles et la bonne articulation de l'activité dans le fonctionnement communal.

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. LES GRANDS ELEMENTS NATURELS

Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre A-Etat initial de l'environnement.

II. LES MILIEUX NATURELS ET LEURS SENSIBILITES

Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre A-Etat initial de l'environnement.

III. LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR PRESERVATION

Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre A-Etat initial de l'environnement.

IV. LA GESTION DES NUISANCES ET DES POLLUTIONS

Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre A-Etat initial de l'environnement.

VI. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre A-Etat initial de l'environnement.

VII. SYNTHESE

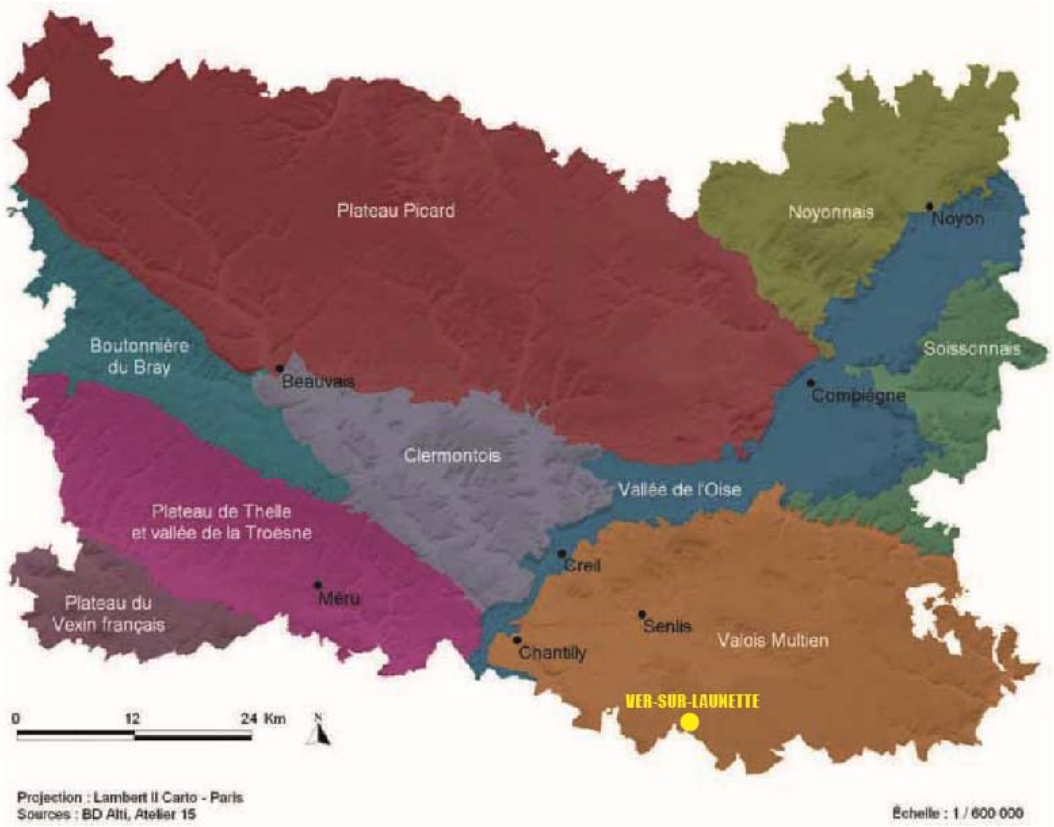
Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre A-Etat initial de l'environnement.

VIII. PAYSAGE

VIII.1 GRAND PAYSAGE

L'Atlas des paysage de l'Oise scinde le département en plusieurs entités et sous-entités paysagères cohérentes qui présentent des caractéristiques physiques et naturelles communes (géologiques, topographiques, occupation du sol…).

La commune de Ver-sur-Launette est inscrite dans l'entité paysagère du Valois Multien, plateau à la forte identité agricole et forestière qui occupe la partie sud-Est du département. Bordé par les vallées de l'Oise, de l'Automne et de l'Ourcq, il est entaillé par de nombreuses vallées affluentes et présente une grande diversité paysagère.

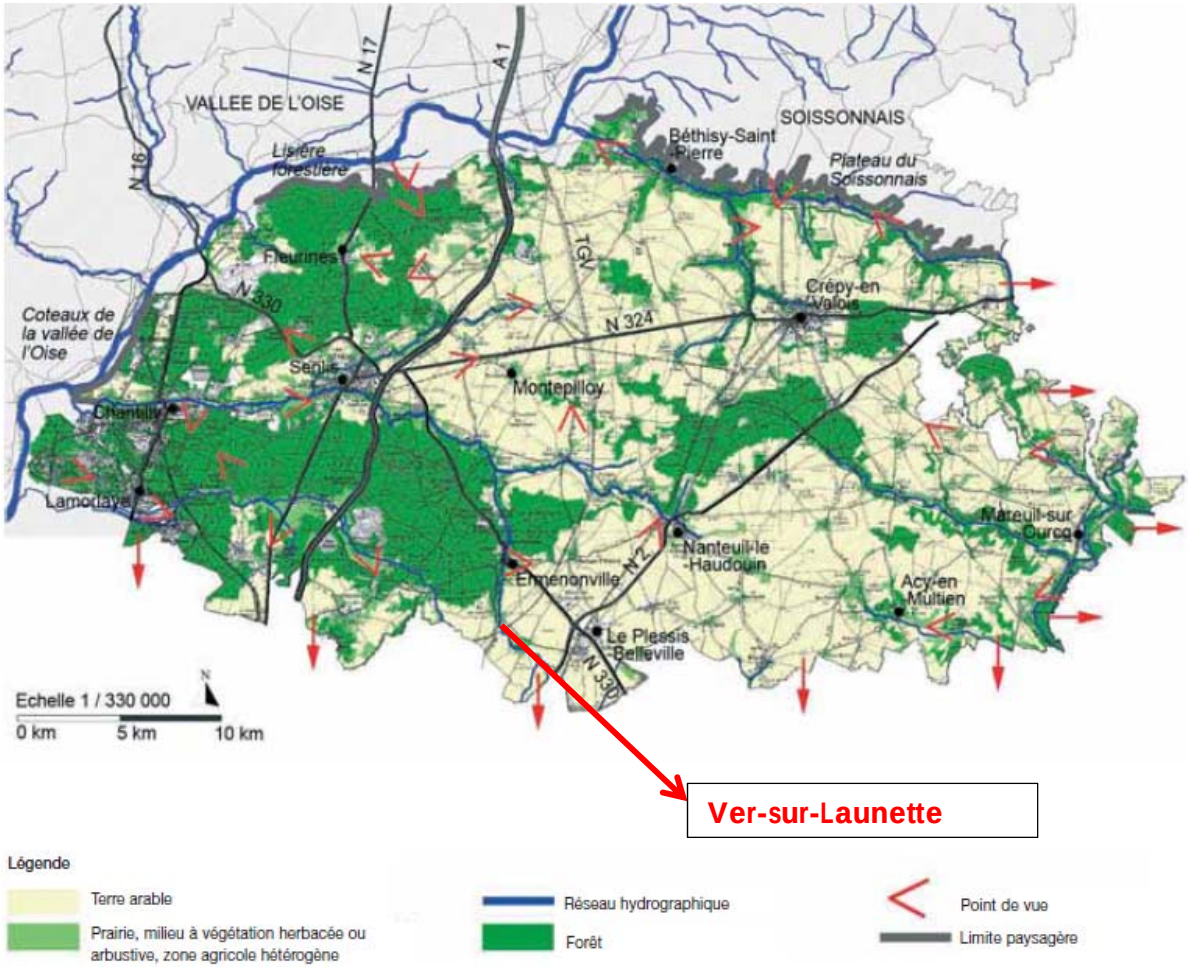


Source : Atlas des paysages de l'Oise

Le Valois Multien est marqué à l'Est par un paysage de grandes cultures, alors qu'il est couvert à l'Ouest par le Massif des Trois Forêts (Halatte, Chantilly et Ermenonville). Les boisements structurent le paysage et déterminent deux sous-entités, le plateau forestier à l'ouest et le plateau agricole à l'est. La commune de Ver-sur-Launette présente les caractéristiques de ces deux sous-entités entre lesquelles elle fait la transition.

Le plateau du Valois Multien forestier occupe la frange Nord de Ver-sur-Launette et se caractérise par le massif forestier d'Ermenonville, rattaché au massif des Trois Forêts, qui présente un fort intérêt écologique.
Le plateau du Valois Multien agricole offre, sur le territoire communal, différentes ambiances paysagères. Plateau de grandes cultures sur la majeure partie du

territoire, il est entaillé à l'Est par la vallée de la Launette et à l'Ouest par la vallée de la Thève.



Valois Multien – Source : Atlas des paysages de l'Oise

VIII.2 CARACTERISTIQUES PAYSAGERES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de Ver-sur-Launette est constituée du bourg de Ver, installé à l'Ouest de la Launette, et du hameau de Loisy, localisé à l'Ouest du territoire et de la Thève, apparaissant comme un village de clairière entre la forêt domaniale d'Ermenonville et le Bois de Nerval.

A l'échelle de son territoire, le village bénéficie ainsi d'une diversité paysagère intéressante qui se décline en trois unités :
- Le plateau agricole
- Les vallées
- Le plateau forestier

VIII.2.1 LE PLATEAU AGRICOLE

Le plateau agricole couvre la majeure partie du territoire communal et se caractérise par un paysage de grande culture, de type « openfield » : les champs ne sont fermés par aucune haie ou clôture. Ce vaste plateau aux légères ondulations offre des perspectives visuelles lointaines, bien au-delà des limites communales. La couverture végétale est faible et les repères visuels ne sont permis que par les importantes infrastructures qui traversent le Sud et l'Est du territoire. Les plus perceptibles sont les lignes à très hautes tension qui se détachent nettement du paysage. Le passage du TGV ne se distingue que de façon plus rapprochée, à travers ses clôtures et le pont de franchissement routier situé au sud au niveau du Chemin de Guincourt.

Paysage d'openfield marqué par les infrastructures

Bosquet isolé – forêt domaniale en arrière-plan

Entaillé par la Vallée de la Launette, le plateau agricole se scinde entre la Plaine du Moulin à l'Est de la rivière, et les plaines du Ponteux et des Usuelles, à l'Ouest de la Launette.

Entre Loisy et Ver-sur-Launette, le plateau des Usuelles est délimité au Nord par la Forêt domaniale à la lisière franche qui ferme les perspectives visuelles. Au Sud, les buttes de la Goële et, à l'Ouest, les bois de Nerval et de Saint-Laurent viennent accrocher le regard et forment des horizons boisés. De rares bosquets isolés se détachent de cette vaste étendue cultivée et offrent des repères visuels. En direction de Loisy, la vallée de la Thève semble fondue sur l'espace agricole mais son sillon peu creusé se laisse deviner grâce à sa légère dépression. Au centre du plateau, on aperçoit d'un côté le village de Ver, de l'autre le Hameau de Loisy.

A l'Est de la Launette, le paysage agricole largement ouvert s'étend à perte de vue, juste cadré au Nord par la lisière de la forêt d'Ermenonville. Depuis la RD84, le clocher du village d'Eve s'érige en arrière-plan.

Bois de Saint Laurent – Boisements isolés des Entelles

VIII.2.2 LES VALLEES

Vallée de la Launette :

La Launette sillonne le territoire du Sud vers le Nord. Depuis Othis, l'amorce de la vallée est perceptible par son paysage ouvert et ses versants doux. Le fond de vallée, plat, est cultivé. Un point de vue est identifié sur la vallée en amont du bourg depuis la Route d'Othis.
A l'approche du village de Ver-sur-Launette, le paysage se referme par la présence de boisements qui succèdent aux terres de culture.

La rivière traverse ensuite le bourg, développé sur le versant Ouest du cours d'eau, et passe sur des parcelles privées. Malgré sa proximité avec les habitations, sa présence dans le village est discrète. Un chemin longe son cours en rive droite et mène à la station d'épuration. Le fond de vallée est marqué par une végétation dense, caractéristique des vallées humides, qui confère au paysage une ambiance particulièrement végétale. On note la présence de parcelles plantées de peupliers.

Malgré sa proximité avec le secteur bâti, le cours d'eau, qui fonde pourtant l'identité de la commune, n'est que peu approprié par les habitants. Il participe peu à la vie du village, si ce n'est par le biais des étangs alimentés par la Launette, et notamment des étangs de pêche. La faible fréquentation de la vallée s'explique en partie par le manque d'aménagement de la promenade de la Launette, cheminement existant qui mériterait d'être mis en valeur.

Point de vue sur la vallée de la Launette

Peupleraie, Route d'Eve

Passage de la Launette, entrée de village depuis Eve

Vallée de la Launette, fond de vallée humide

Vallée de la Thève :

La vallée de la Thève traverse la partie Ouest du territoire communal du Sud vers le Nord. Il s'agit d'une petite vallée ouverte aux versants peu perceptibles et à l'occupation du sol variée.

Entre pâtures et cultures, le paysage de la vallée en amont du Hameau de Loisy est particulièrement champêtre.

Depuis le plateau agricole, le passage de la rivière est perceptible grâce à une légère déclivité. Il se traduit à ce niveau par un fossé peu creusé, signalé par des murets de part et d'autre de la voie et annoncé par un bosquet.

Sillon de la Thève en amont de Loisy

Etang du domaine de Saint-Sulpice

A sec sur le territoire communal, le cours d'eau longe ensuite la lisière de la forêt domaniale avant d'atteindre le Domaine de Saint-Sulpice. Il alimente ensuite l'étang de la Ramée au Nord-Ouest de la commune.
Le grand Domaine de Saint-Sulpice s'inscrit dans un paysage boisé de type « parc » au caractère patrimonial.

VIII.2.3 LA FORET

Le vaste massif d'Ermenonville couvre la partie Nord du territoire communal et vient fermer les perspectives visuelles. A l'Ouest, les bois de Nerval et de Saint-Laurent permettent une continuité visuelle avec la forêt et inscrivent le Hameau de Loisy dans un paysage proche de celui d'une clairière.

L'impact visuel du massif forestier dans la lecture du paysage communal est fort. Perceptible de très loin, la forêt forme un véritable front boisé en bordure des terres cultivées. Sa lisière avec les terres de culture est franche et continue. On note la présence d'un phénomène de cabanisation, en lisère de massif au niveau du Chemin de Saint-Sulpice. Afin de résorber ce phénomène, un droit de préemption au titre des ENS (Espace Naturel sensible) a été mis en place.

En plus de son fort intérêt écologique (inscription au réseau Natura 2000), la forêt constitue un élément majeur du cadre de vie des habitants, tant d'un point de vue paysager que sur le plan récréatif. Les allées rectilignes permettent en effet d'agréables promenades. Une aire de pique-nique est aménagée à proximité de la maison forestière.

Forêt domaniale d'Ermenonville- Route de Boisdhyver

Lisière forestière

VIII.3 FRANGES URBAINES

Les lisières ou franges urbaines correspondent à des espaces de transition entre l'espace naturel et les franges bâties.

VIII.3.1 LE BOURG

Le village de Ver-sur-Launette Launette est implanté sur le versant Ouest de la vallée de la Launette. Ainsi, le bâti est bien perceptible depuis les abords de la D84 en provenance d'Eve, où apparaît en premier plan un paysage de plateau agricole. Les boisements de la vallée de la Launette viennent filtrer les vues sur les constructions alors que la lisière du massif forestier se révèle en fond de scène. La présence de déchets sur les bas-côtés de la voie publique nuit de façon significative à la qualité visuelle du paysage.

Plus au Sud, depuis Othis, le village s'inscrit dans une ambiance de fond de vallée ouvert. Le bâti s'érige discrètement au sein de la couverture boisée de la vallée.

Frange Est – vue depuis la RD 84

Frange Sud– vue depuis la RD 549

Frange Ouest – vue depuis la Route de Ver

Frange Nord-Ouest – vue depuis la Route de Ver

A l'Ouest, le village s'inscrit à l'interface d'un paysage de grande culture. Depuis le Chemin de Beaumarchais, on distingue les constructions des lotissements de la Rue de la Garenne et de la Rue des Forges, dominées par le clocher de l'Eglise. Le reste du bâti, implanté à mi-coteau, est à peine perceptible. En arrière-plan, les boisements de fond de vallée annonce la tonalité végétale des lieux.

En provenance de Loisy, les pavillons du lotissement de la Rue du Vieux Moulin, installés en haut de coteau, marquent en revanche très nettement le paysage. L'absence de traitement paysager des fonds de parcelle rend les constructions particulièrement perceptibles depuis le plateau agricole.

Au nord, les boisements denses de la vallée empêchent toute vue sur les franges bâties du village.

VIII.3.2 LE HAMEAU

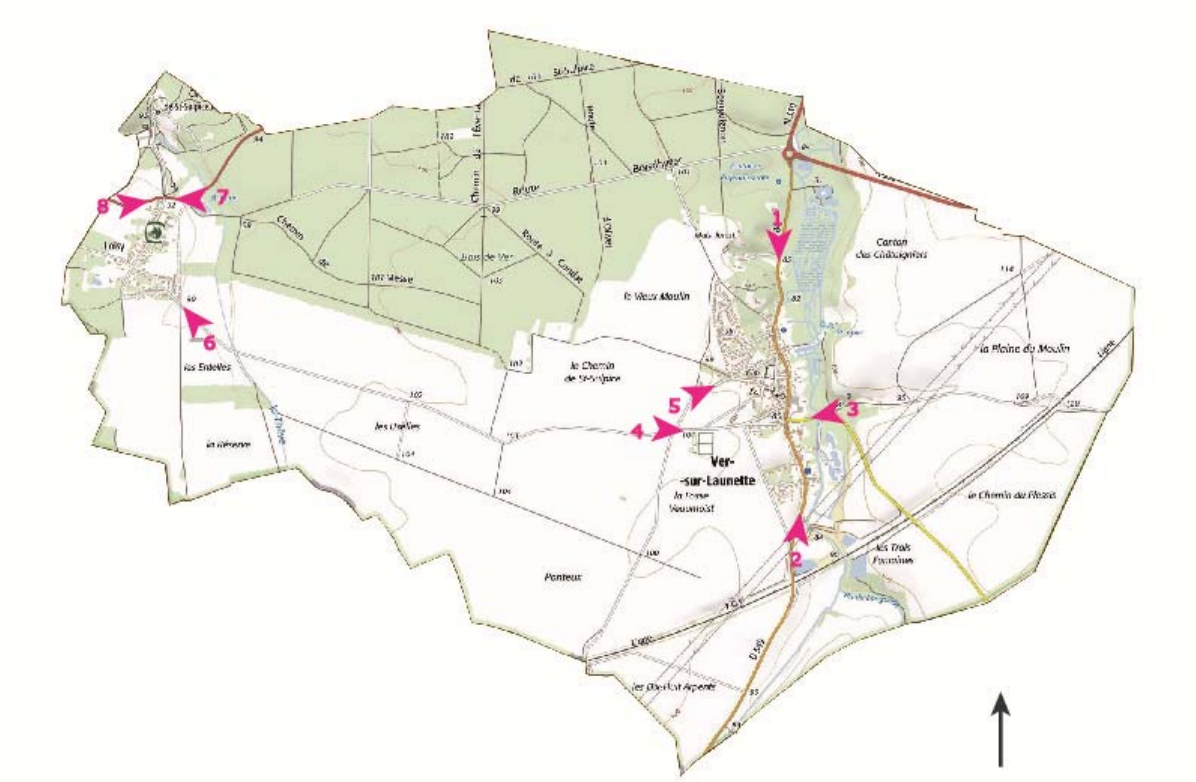
Depuis la Route de Ver, le Hameau de Loisy s'inscrit, tel un village de clairière, dans le cadre boisé de la forêt domaniale, prolongée par le Bois de Saint-Laurent, qui facilite l'insertion paysagère des constructions. Les fonds de jardin qui sont plantés d'arbres d'ornement permettent une transition douce entre le bâti et son environnement. On peut distinguer au premier plan la légère inflexion de la vallée de la Thève, alors qu'apparaît au second plan un bâtiment agricole qui souligne le caractère rural du secteur.

Depuis Mortefontaine, le hameau s'appuie sur les boisements de la forêt d'Ermenonville. Les premières constructions de la Rue Gérard de Nerval se distinguent du paysage cultivé de la vallée de la Thève qui apparaît au premier plan.

Hameau de Loisy – vu depuis la Route de Ver

Hameau de Loisy – vu depuis la Route de Mortefontaine

VIII.4 ENTREES DE VILLAGE



Entrées de village

Le village de Ver compte cinq accès. Les plus empruntés sont les accès par la RD84 et la RD 549. Le hameau de Loisy compte 3 accès.

Espaces de transition entre le bourg et la campagne, les entrées de village portent deux enjeux liés au cadre de vie et à la sécurité.

VIII.4.1 LES ENTREES DE BOURG

Au Nord, l'entrée depuis Ermenonville s'inscrit dans le cadre boisé de la vallée de la Launette. La végétation très présente limite les perspectives visuelles et dissimule les premières constructions. L'entrée de village est peu marquée du fait de l'absence de constructions perceptibles et d'aménagements qui permettraient de signifier le passage de la route à la rue.
La voie linéaire, est bordée par les boisements qui cadrent le regard. La route présente un profil plutôt routier. La voie est assez large, mais les bas-côtés non aménagés sont peu propices aux modes de déplacement doux.

Depuis Othis, l'entrée sud offre une toute autre ambiance. Elle dévoile au premier plan un paysage ouvert sur la vallée qui se referme sur des boisements en arrière-plan. L'entrée est davantage marquée par la présence des premières constructions mais ne bénéficie pas d'un traitement paysager qualitatif. Les panneaux de signalisation sont très prégnants dans le paysage et participent au caractère routier de la voie.

1 – Entrée depuis Ermenonville

2 – Entrée depuis Othis

3 – Entrée depuis Eve

Depuis Eve, l'entrée du bourg s'ouvre sur le franchissement de la Launette. La vue est cadrée par les boisements de fond de vallée qui orientent le regard vers la ferme du Château. La pierre de la construction se détache de l'ambiance très végétale des lieux. La masse boisée masque ici entièrement le bâti du village. La

faible visibilité peut être dangereuse mais est susceptible d'inciter les automobilistes à ralentir.
A l'Ouest du village, le paysage de vallée laisse place à un paysage ouvert de plateau agricole. Depuis, la Route de Loisy la qualité paysagère de l'entrée de village est particulièrement faible, malgré l'alignement de peupliers qui marque l'entrée et annonce le stade. La voirie mériterait d'être requalifiée, notamment en vue de faciliter les modes de déplacement doux, et des aménagements permettraient d'affirmer l'identité de l'entrée du bourg. Une réflexion pourrait aussi être menée afin d'améliorer l'insertion paysagère du bâtiment agricole, mais aussi du conteneur pour déchets qui accroche le regard. L'amoncellement de gravats et les dépôts sur les bas-côtés nuisent également de façon significative à la perception des lieux.

Depuis Ver, l'absence d'aménagement de l'entrée de Loisy associé au caractère rectiligne de la voie n'incite pas forcément les automobilistes à ralentir, malgré l'étroitesse de la route. L'entrée est néanmoins marquée par les constructions pavillonnaires implantées de part et d'autre de la voie.

L'entrée du bourg par le Chemin du Jeu d'Arc se fait par une voie étroite et sinueuse à la visibilité réduite. Cette route peu empruntée descend vers le village et laisse entrevoir les constructions pavillonnaires. Cadrée par des talus enherbés et plantés, cette entrée s'accorde avec l'identité rurale de la commune.

4 – Entrée depuis Loisy

5 – Entrée par le Chemin du Jeu d'Arc

VIII.4.2 LES ENTREES DE HAMEAU

Depuis Ver, l'absence d'aménagement de l'entrée de Loisy associé au caractère rectiligne de la voie n'incite pas forcément les automobilistes à ralentir, malgré l'étroitesse de la route. L'entrée est néanmoins signifiée par les constructions pavillonnaires implantées de part et d'autre de la voie.

6 – Entrée de Loisy depuis Ver

Les entrées du hameau par la RD922 sont peu marquées. Le secteur aggloméré n'est pas identifié par la présence de constructions et aucun aménagement ne vient signifier l'entrée du hameau, seulement annoncée par le panneau de signalisation. La voie à l'emprise assez importante présente un profil routier et, depuis Mortefontaine, le bâtiment agricole limite la visibilité au niveau de l'intersection avec le Rue Gérard de Nerval. A ce niveau, l'entrée du hameau peut donc s'avérer assez dangereuse.

D'un point de vue paysager, la chapelle et la maison du gardien du Domaine de Saint-Sulpice d'imposent dans le cadre verdoyant du parc.

7 – Entrée de Loisy depuis Mortefontaine

VIII.5 LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC PAYSAGER

Le territoire de VER-SUR-LAUNETTE se caractérise par :

- Un cadre paysager attractif et diversifié entre forêt, plateaux agricoles et vallées,
- Une couverture boisée qui participe à la qualité du cadre de vie,
- La présence de la Launette, rivière pourtant peu appropriée par les habitants,
- Une implantation de bourg à flanc de versant et des nouvelles constructions implantées en haut de coteau qui manquent d'intégration paysagère,
- Des entrées de village qui pour certaines manquent d'un traitement qualitatif, particulièrement celle de Ver depuis Loisy.

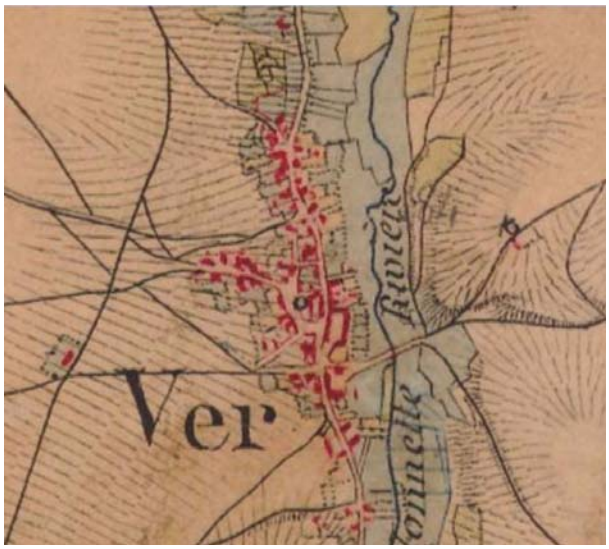
VIII.6 LES ENJEUX SOULEVES PAR LE DIAGNOSTIC PAYSAGER

PAYSAGE
➢ Le maintien des éléments constitutifs du paysage. ➢ La gestion du fond de vallée humide de la Launette. ➢ L'accompagnement dans le traitement des franges bâties. ➢ L'amélioration de l'entrée de village de Ver depuis Loisy. ➢ La préservation des boisements.

IX. ORGANISATION URBAINE

IX.1 FORMATION DU TISSU URBAIN

Cartes de la Capitainerie d'Halatte-1711. Source : étude urbaine



Carte de l'Etat Major (1820-1866) – Source : Géoportail

Elaborée en 1711, la carte de la Capitainerie d'Halatte permet de mettre en évidence la structure initiale du village.

Le village de Ver (écrit Veres sur la carte) et le hameau de Loisy (Leuly sur la carte) sont séparés par un massif boisé qui avance sur la plaine. Saint-Sulpice figure sur la carte.

A Ver, le bâti se développe sous forme de village-rue le long de la Rue des Bons Voisins et de la Rue Léonce Lefèvre, à l'Ouest de la Launette, et s'étend de façon plus groupée sur le coteau Ouest, de part et d'autre de la Rue du Péron et de la Rue du Bois. Trois constructions isolées se détachent au Sud du bourg.
Loisy se présente également comme un village-rue, avec des constructions implantées à l'alignement de part et d'autre de la Rue Gérard de Nerval.

La carte de l'Etat- Major, réalisée entre 1820 et 1866, décrit une structure des tissus bâtis qui a peu évolué plus d'un siècle plus tard.

Quelques constructions sont venues étoffer le tissu bâti de Ver, Rue des Forges et rue d'Ancy notamment, alors que la précision cartographique permet de relever l'organisation de certaines constructions, implantées en U autour d'une cour. A ce titre, la Ferme de la Pomponne est nettement identifiable. On peut en outre noter la présence au Nord d'une construction édifiée à l'écart du village. La structure linéaire de Loisy reste identique à celle décrite par la carte de la Capitainerie d'Halatte.
La disparition de l'avancée boisée entre Ver et Loisy est en revanche notable.

Jusqu'au début des années 1970, les nouvelles constructions viennent se greffer au sein du tissu urbain existant permettant au secteur aggloméré de conserver ses limites initiales.

En effet, entre 1900 et 1950, quelques constructions sont réalisées au sein de l'enveloppe bâtie existante, densifiant davantage le centre ancien de Ver. Le Hameau de Loisy ne connaît pour sa part aucune évolution notable.

Le village poursuit cette logique de développement entre 1950 et 1970 ce qui lui permet de conserver sa structure initiale, même si de nombreuses constructions s'implantent sur cette période. Il s'agit essentiellement d'habitats individuels implantés au coup par coup de façon assez dense, principalement sur au moins une limite séparative. Il en va de même pour Loisy où de nouvelles constructions sont édifiées sans modifier la structure linéaire du Hameau.

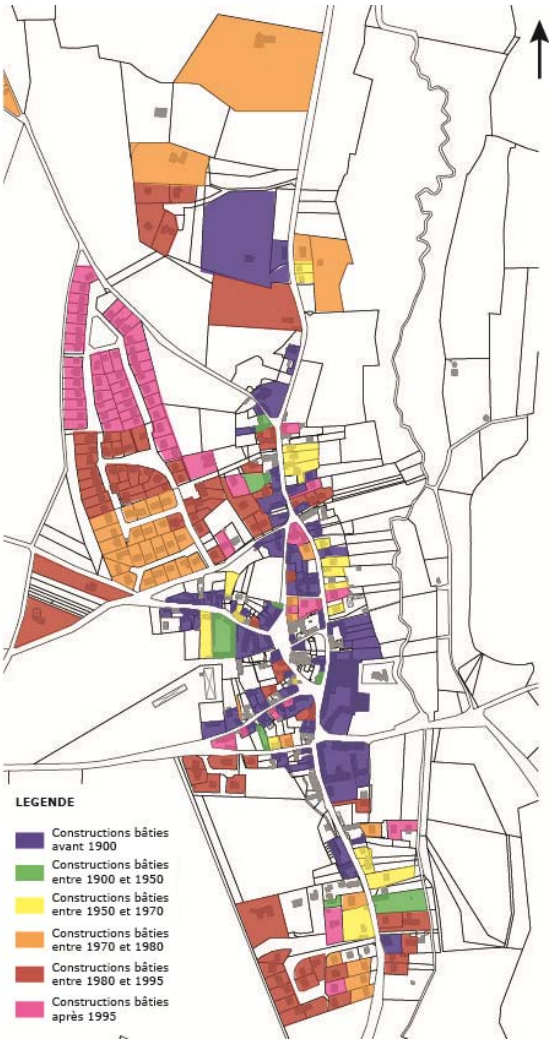
Après 1970, le phénomène de périurbanisation impacte fortement le village et l'apparition de constructions pavillonnaires et d'opérations d'ensemble en modifie profondément la morphologie. Cette urbanisation nouvelle se fait en extension de l'enveloppe bâtie existante, sur des espaces jusqu'alors libres de toute construction. A Ver, un premier secteur est ainsi aménagé de part et d'autre de la Rue de Caillois et de la Rue du Vieux Moulin entre 1970 et 1980. D'autres constructions viennent également s'implanter en entrée de village le long de la RD 549, prolongeant le tissu existant, et certaines grandes propriétés accueillent au nord de nouvelles constructions isolées. L'extension pavillonnaire concerne également le Hameau qui, sur cette période, accueille des maisons individuelles le long de la Rue des Entelles et de la Rue Saint-Laurent.

Entre 1980 et 1995, le développement de l'habitat individuel sous forme d'opérations d'ensemble se poursuit sur la commune. Au Sud de Ver, des secteurs pavillonnaires sont aménagés Rue de la Garenne et rue des Forges. Au Nord, des constructions viennent prolonger celles de la Rue du Vieux Moulin. A l'extrême Nord de la commune, ainsi qu'à l'Ouest, des constructions isolées continuent d'émerger en discontinuité du tissu existant.

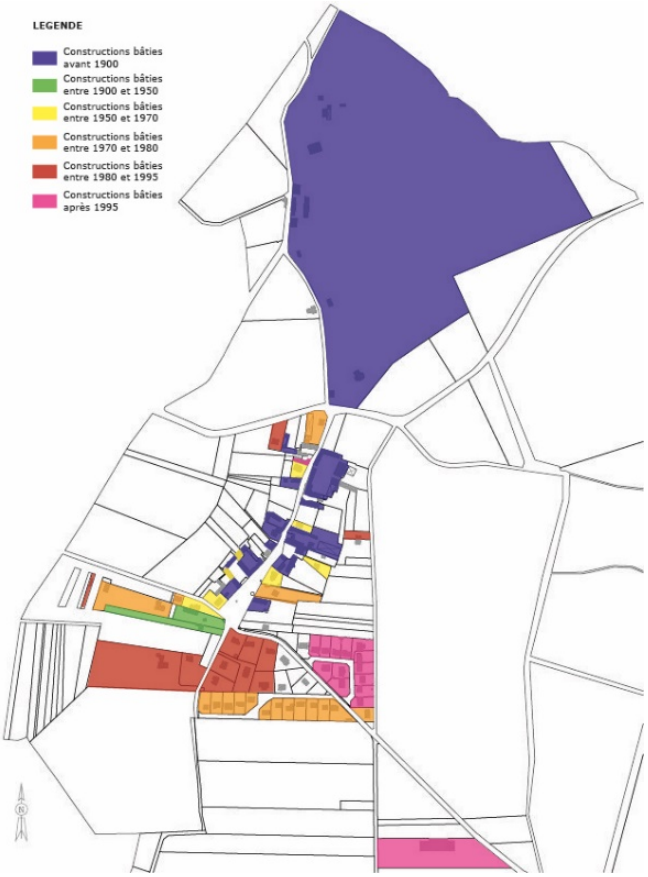
Après 1995, la trame pavillonnaire est étendue au Nord de la Rue des Usuelles. En revanche, au Sud de la commune, l'urbanisation est contenue dans les limites de l'enveloppe constituée. A Loisy, une nouvelle zone pavillonnaire est aménagée au Sud Est du Hameau.

En 40 ans, Ver et Loisy ont vu leur forme urbaine se modifier de façon conséquente. A Ver, l'extension du bâti en haut de coteau et le développement diffus de certaines constructions ont conduit à des limites urbaines plutôt confuses. A Loisy, le développement en épaisseur du secteur pavillonnaire crée une rupture avec la structure originelle du Hameau, développé sous forme de village-rue.

BOURG DE VER-SUR-LAUNETTE



HAMEAU DE LOISY



Age du bâti – Données : Cartélie – DDT60

IX.2 CARACTERISTIQUES DU TISSU URBAIN

IX.2.1 STRUCTURE URBAINE

Forme urbaine

La carte figurant sur l'illustration ci-dessous permet de percevoir la forme globale du village et d'appréhender les différences de densité observées sur la commune, en ne laissant apparaître que les constructions.

La commune est constituée du village de Ver-sur-Launette et du hameau de Loisy, situé à l'Ouest du bourg.

BOURG DE VER-SUR-LAUNETTE HAMEAU DE LOISY

Village-rue, le village de Ver-sur-Launette présente une forme étirée du Nord au Sud et s'est développé de part et d'autre d'un noyau ancien qui se distingue nettement sur la carte. Les constructions juxtaposées de forme allongée forment un front bâti et produisent une densité relativement importante. Les corps de ferme sont facilement repérables grâce à leur organisation en U.

En extension de ce tissu dense, la trame bâtie apparaît plus relâchée. Implantées de façon plus régulière, les constructions sont disjointes, de forme moins allongée et s'assemblent de façon à former un bloc. L'ensemble constitue un tissu plus aéré, caractéristique du tissu pavillonnaire de lotissement.

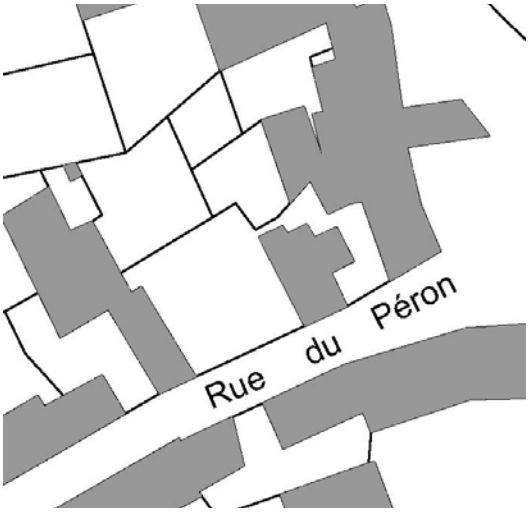
Le long de l'axe constitué par la rue d'Ancy, la Rue des Bons Voisins et la Rue Léonce Lefevre, le tissu est plus hétérogène. Certaines constructions, par leur implantation et leur forme, présentent les caractéristiques d'un bâti de type pavillonnaire alors que d'autres s'identifient au bâti ancien de type maisons de village.

Plus au Nord, des constructions isolées se détachent du tissu urbain constitué.

Loisy présente historiquement les mêmes caractéristiques de village-rue organisé autour de constructions accolées, de forme allongée. Le corps de ferme Saint-Sulpice se distingue nettement sur la carte, de même que le Domaine de Saint-Sulpice formant un écart bâti au Nord du hameau.

Au Sud-Est du hameau, des constructions pavillonnaires se démarquent, groupées sous forme de lotissement.

Parcellaire



Parcellaire de centre-bourg

Dans les parties anciennes du village et du hameau, les parcelles sont très morcelées. Elles sont de petites tailles, étroites et allongées. Le bâti est disposé dans la première moitié de la parcelle, face ou perpendiculairement à la rue, permettant la présence d'une petite cour. Le bâti s'implante à l'alignement de la voie publique et sur au moins une limite séparative. Cette utilisation rationnelle de la parcelle permet de structurer l'espace public.
Les plus grandes parcelles sont occupées par les corps de ferme qui s'organisent autour d'une vaste cour intérieure.

Parcellaire de lotissement

Aux franges de ce centre ancien, les parcelles régulières de forme plus ramassée, carrée ou rectangulaire, sont occupées par des constructions plus récentes, de type pavillonnaire.
Le bâti s'implante systématiquement en retrait de la rue et des limites séparatives, sur la première moitié de la parcelle, permettant la présence d'un jardin à l'arrière de la construction.

IX.2.2 AMBIANCES URBAINES

Trame végétale

La trame végétale du village participe à la qualité de vie des habitants.
Elle est essentiellement représentée dans les espaces publics en centre ancien, les espaces privatifs des constructions étant la plupart du temps imperceptibles depuis la rue.

En cœur de bourg, l'implantation du bâti à l'alignement de la voie publique et l'étroitesse des voies laissent cependant peu de places aux espaces verts publics. Le Jeu d'Arc est ainsi une composante essentielle de la trame verte du village. Cet îlot paysager ainsi que les talus marqués qui bordent l'entrée de village puis longent le Chemin du Jeu d'Arc participent à la qualité du paysage urbain mais également à la gestion des eaux de ruissellement en provenance du plateau.

Jeu d'Arc

On peut aussi relever le traitement végétal de certains espaces qui permettent de faire respirer le tissu dense et très minéral :

- Les tilleuls de la Place de la Croix
- L'Aménagement paysager de la Place de l'Orme
- Le traitement du Carrefour des deux fermes
- Le réaménagement de la Route d'Eve

A Loisy, la trame végétale se manifeste à travers l'alignement de tilleuls rue Gérard de Nerval, prolongé par le mail de tilleuls de la Rue Saint Laurent.

Dans les lotissements, la trame végétale urbaine se partage entre les espaces publics et les espaces privés.
Le traitement végétal des espaces publics, négligé dans les premières opérations, est en revanche particulièrement notable dans les secteurs les plus récemment aménagés : aménagement de la voirie, traitement paysager de la Placette des Usuelles et de l'aire de jeux pour enfants. Le caractère végétal des lieux est renforcé par les espaces privatifs, végétalisés sur une grande partie de leur surface, dont disposent toutes les constructions.

Loisy, mail de tilleuls Rue Saint Laurent

Zone pavillonnaire, trame verte

Le cœur de village

Il s'agit de la partie la plus ancienne du village, organisée autour de l'Eglise et de la Place de la Croix, constituée notamment de la Rue du Péron, Rue des Forges, Rue du Bois, rue Hubert Vaillant et d'une partie de la Rue des Bons Voisins et de la Rue d'Ancy.
Il y règne une atmosphère dense et très minérale. Les rues et trottoirs sont étroits et les constructions, principalement de type maisons de bourg (R+1+combles), sont implantées à l'alignement de la voie. L'ensemble forme un front bâti continu qui structure la voie. La pierre de pays domine même si l'on peut observer quelques constructions en briques. Les maisons sont implantées sur au moins une limite séparative et à l'alignement de la voie, par la façade ou le pignon. Un mur de clôture en pierre, plein ou surmonté d'une grille, vient assurer la continuité de l'alignement. Les constructions peuvent bénéficier d'une cour ou d'un petit jardin sur l'avant. L'implantation du bâti rationnalise l'utilisation de la parcelle et permet au principal espace privatif de n'être jamais visible de la rue.
Au cœur du village, la Place de la Croix constitue un espace ouvert qui vient aérer le tissu dense du centre-bourg. Les maisons de village de type R+1+combles sont un peu plus travaillées. Implantées à l'alignement de la voie et orientées face à la place, elles donnent à cet espace une allure de centralité principale.
Cette place est prolongée par la place de l'Orme sur laquelle débouche la Rue d'Ancy, espace public qui à cet endroit s'élargit et laisse découvrir l'église.

Le marquage au sol très présent nuit cependant à la qualité du visuel. Une réflexion pourrait être engagée afin d'identifier les espaces tout en respectant le caractère traditionnel des lieux.

Rue d'Ancy

Rue des Bons Voisins

Le tissu pavillonnaire

Réalisés après 1980, les lotissements représentent un bon tiers des constructions de la commune. Pensés comme entités indépendantes du reste du village, ils se caractérisent par leur uniformité et la place plus importante laissée au végétal.

Implantées en retrait de la voie publique, généralement dans la première moitié de la parcelle, et des limites séparatives, les maisons disposent toutes d'un espace privé végétalisé à l'avant de la construction et d'un jardin à l'arrière. Le traitement transparent des clôtures permet à ces espaces privatifs d'être visibles depuis l'espace public. Le gabarit assez large de la voirie participe à aérer le tissu.

Les implantations sont réglementées et les marges de retrait sont presque toujours identiques. Les maisons, exclusivement à usage d'habitation, sont toutes de type R + combles et présentent une homogénéité d'aspect (toitures, enduits, ouvertures...).

Le tissu mixte

L'axe principal constitué par la RD84 accueille, en extension du noyau ancien, des constructions hétérogènes créant une ambiance plus confuse.

Le profil de la voie est un peu plus large qu'en centre-bourg. Le bâti ancien, principalement situé sur la « rive » Ouest des rues des Bons Voisins et Léonce Lefèvre, constitué de maisons de village ou de maisons rurales de type R+combles, côtoie des pavillons

Rue de Caillois

individuels datant de la seconde moitié du XXè siècle.

Ces constructions pavillonnaires répondent à une logique de construction « au coup par coup », où chaque maison est bâtie indépendamment des autres. Les implantations sont donc variables, allant du front de rue au retrait non standardisé.

Les pavillons ne sont généralement pas accolés et, lorsqu'ils viennent s'implanter en retrait, disposent le plus souvent d'un jardin d'agrément. Visible de la rue, il confère au paysage un caractère plus végétal.

L'architecture est également variable selon l'époque de construction, de même que l'aspect des clôtures qui n'assure plus forcément la continuité visuelle de la rue.

Les constructions isolées

Situées au Nord, en entrée de village, le long de la Route d'Ermenonville, ces constructions sont disposées sur de très grandes parcelles. Bâties pour la plupart entre 1970 et 1995, elles sont dispersées de façon aléatoire et ne sont pas visibles depuis la rue, masquées par une végétation dense qui se fond dans le cadre verdoyant de cette partie de la vallée. Il s'agit de pavillons individuels qui, tels les maisons de village, peuvent être assez imposants.

Le hameau de Loisy

Le hameau de Loisy se scinde en deux ambiances distinctes.

Au nord de la Route de Ver, la Rue Gérard de Nerval accueille les constructions les plus anciennes. La continuité visuelle de la rue est assurée par le bâti lorsqu'il est implanté à l'alignement. Le tissu est cependant plus relâché que dans le centre de Ver. Le front bâti est moins marqué en raison de l'hétérogénéité des implantations et des clôtures.

Les constructions sont de hauteur variées et moins élevées qu'à Ver. Elles peuvent être de type maisons de village, constituées d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles parfois aménagés, ou maisons rurales. Les maisons rurales n'ont pas

Rue Léonce Lefèvre

Rue du Vieux Moulin

d'étage et peuvent prendre l'aspect de longères. De même qu'à Ver, le bâti à cour est très présent.
Au Sud de la Route de Ver, le passage au secteur pavillonnaire se fait sans transition. Le paysage est ici semblable à celui des lotissements de Ver. Les jardins permettent une transition douce avec l'espace agricole.

Loisy, Rue du Buisson à Loups

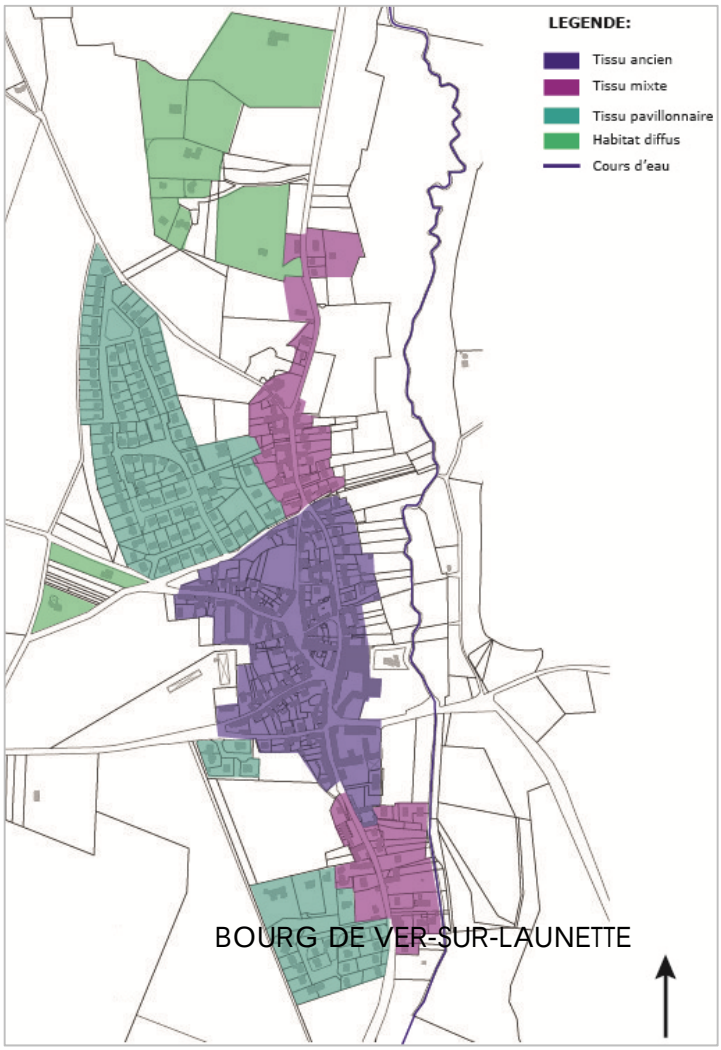
Loisy, Rue Gérard de Nerval

Le domaine de Saint-Sulpice – la Ramée

Bâti à l'écart du hameau de Loisy et en lisière de la forêt d'Ermenonville, le Domaine de Saint-Sulpice – La Ramée accueille un centre spirituel. Le Château de Saint-Sulpice et les autres éléments bâtis que sont la chapelle, les écuries et les logis des gardiens, s'inscrivent dans un cadre boisé. Le parc du Domaine n'est pas ouvert au publi

Domaine de Saint Sulpice-La Ramée

Carte de synthèse des ambiances urbaines



HAMEAU DE LOISY

IX.2.3 LE TISSU URBAIN : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LA CAPACITE DE DENSFICATION

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années

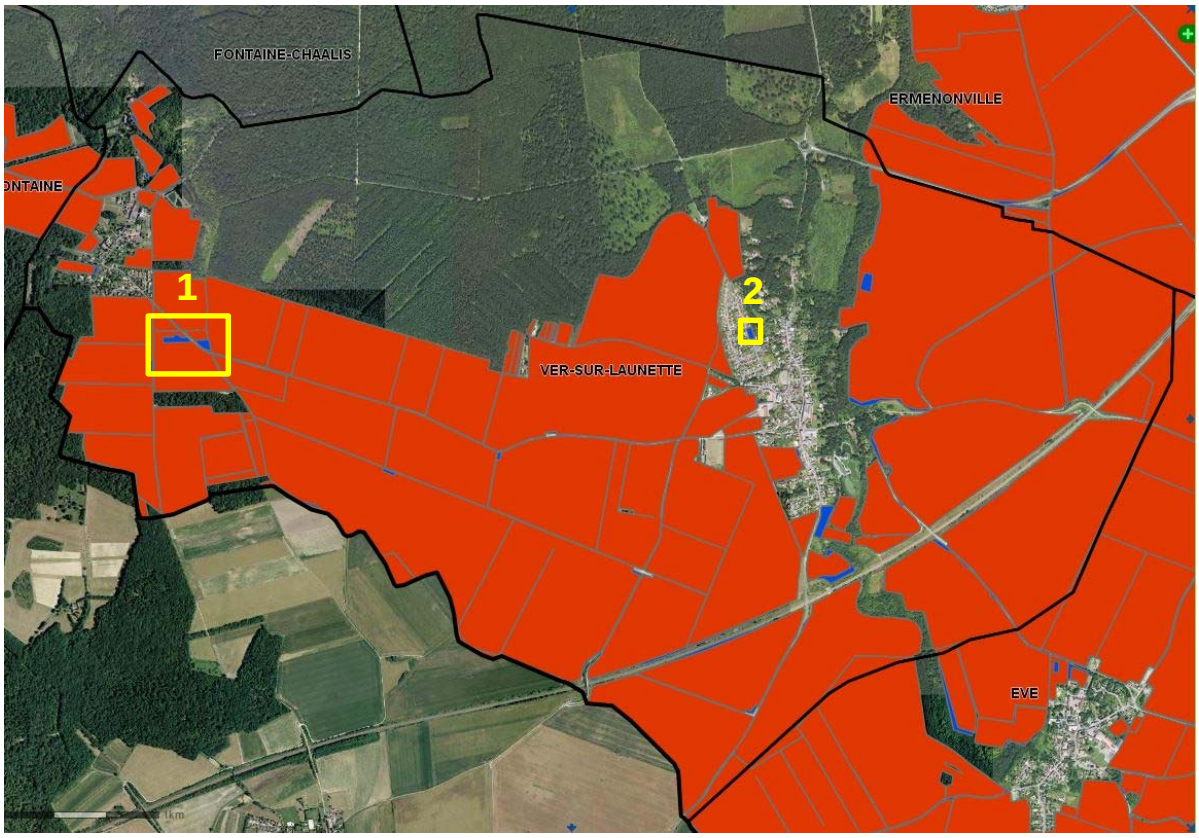
D'après Cartélie, le portail cartographique de la DDT, la surface d'îlots agricoles déclarés à la PAC a augmenté entre 2006 et 2016, passant de 726 ha à un peu plus de 789 ha.

L'analyse de la cartographie représentant l'évolution des espaces agricoles entre 2006 et 2016 montre néanmoins que certaines surfaces déclarées à la PAC en 2006 ne le sont plus en 2016.
La photographie aérienne et la cartographie de l'évolution des couverts agricoles issue de l'application Cartélie permettent de préciser le devenir de ces espaces:

1: Présence de bâtiments et d'installations agricoles
2: Construction de trois pavillons

D'autres terrains qui ne sont plus déclarés à la PAC correspondent à des parcelles boisées ou à des espaces proches des lisières boisées ou des chemins, non exploités mais laissés non bâtis.

A l'inverse, certains terrains non déclarés à la PAC en 2006 ont été déclarés en 2016, ayant pour conséquence une augmentation globale de la surface d'îlots agricoles déclarés à la PAC.



Consommation d'espaces agricoles entre 2006 et 2016 – Source : Cartélie – DDT60

Autre consommation d'espaces

Sur la base des photographies aériennes et des données communales, aucune construction nouvelle n'a été réalisée entre 2006 et 2016.
Entre 2006 et 2016, la consommation d'espaces s'est donc avérée nulle sur le territoire communal.

BOURG DE VER-SUR-LAUNETTE

HAMEAU DE LOISY

Analyse de la capacité de densification du tissu urbain existant

L'analyse du potentiel de densification du tissu existant tient compte :
- du potentiel constructible des dents creuses,
- du potentiel de mutabilité du bâti existant (divisions de grandes propriétés, changements de destinations),
- du potentiel issu du réinvestissement des logements vacants et/ou des résidences secondaire.

L'identification des terrains pouvant être considérés comme dents creuses s'est appuyée sur un repérage réalisé à l'aide d'un plan cadastral, vérifié suite à une visite de terrain et affiné grâce aux connaissances des élus. Les espaces ainsi définis sont inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune.

Les terrains présentant des caractéristiques qui les rendent très difficilement constructibles ne sont pas comptabilisés. Plusieurs critères ont été pris en compte :
- l'absence ou le positionnement du bâti sur le terrain : un terrain non bâti ou un terrain sur lequel le bâti est positionné en extrémité de parcelle est plus facilement mobilisable qu'un terrain bâti.
- la topographie : pente du terrain, risque de ruissellement nécessitant le maintien des talus...
- l'accessibilité du terrain.
- Le morcellement des terrains et le nombre de propriétaires : si l'îlot foncier est trop morcelé et implique de multiples propriétaires, l'opération a peu de chances d'aboutir.

Le potentiel foncier issu des dents creuses a ainsi été estimé à **17183 m².** Les espaces correspondant sont teintés en rouge sur la carte figurant sur la page suivante.

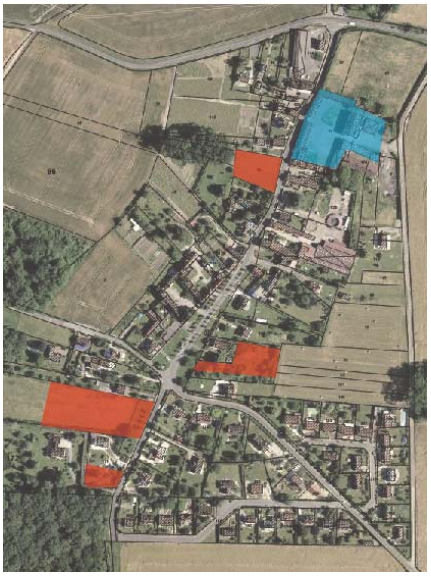
Le bâti existant susceptible de muter correspond principalement à Ver-sur-Launette aux corps de ferme. Les fermes de la Pomponne, du Château et de Saint-Sulpice sont toujours en partie utilisées par l'activité agricole. Leur mutation nécessiterait donc un changement de destination. Certains anciens corps de ferme aujourd'hui déjà affectés au logement peuvent quant à eux faire l'objet de divisions conduisant à la création de plusieurs logements. Le potentiel de logements réalisables à partir de ce bâti mutable dépend en partie du projet communal. C'est pourquoi il sera étudié dans la quatrième partie « Justification des choix retenus pour établir le PADD, chap.1 « Les objectifs de consommation d'espace », 1.3 « Stratégie foncière du PLU ».

Enfin, les logements vacants et les résidences secondaires ne constituent pas un stock significatif permettant la réalisation de résidences principales. Leurs parts respectives de 5,1% et 0,8% du parc de logements correspondent à un taux juste nécessaire à la bonne rotation du parc.

L'équivalent en logement des disponibilités foncières et du bâti mutable est détaillé dans le chapitre « Justification des choix », partie « objectifs de consommation d'espace ».

Cartographie du potentiel de densification et de mutabilité du tissu

BOURG DE VER-SUR-LAUNETTE



HAMEAU DE LOISY

IX.3 TYPOLOGIE ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI

IX.3.1 LE BATI ANCIEN

Le bâti ancien se caractérise par une implantation à l'alignement de la voie, par la façade ou par le pignon, et sur au moins une limite séparative. Les constructions disposent la plupart du temps d'une cour sur le côté ou à l'arrière, non visible depuis la rue. L'accès à la cour depuis la rue n'est pas toujours possible pour un véhicule ou se fait par un portail installé entre les murs alignés.

Le bâti à cour est très présent à Ver comme à Loisy. Les constructions s'organisent en « U » ou en « L » autour d'une petite cour. Celle-ci est fermée par des dépendances qui viennent rejoindre l'alignement à la voie par le pignon.
La continuité visuelle de la rue est assurée par le bâti, ou par un mur ou muret de clôture en pierre, plein ou surmonté d'une grille.

Les constructions prennent la forme de parallélépipèdes rectangles et sont de type maisons rurales ou maisons de village. Les maisons de village sont relativement imposantes et présentent un rez-de-chaussée et un étage. Les combles peuvent être aménagés. Les maisons rurales sont plus allongées. De moindre hauteur, elles sont de type rez-de-chaussée + combles parfois aménagés.

Carrefour des Deux Fermes, alignement de maisons de village

Maison de village, alignement par le pignon

Le bâti est principalement constitué de pierre calcaire (moellon et pierre de taille). Certaines constructions rénovées sont enduites. On peut trouver ponctuellement de la brique rouge, notamment en ornement. Les chaînages et encadrements de baie sont parfois en pierre de taille mais, de façon générale les murs sont sobres. Des bandeaux peuvent venir souligner les étages. Les toitures sont traditionnellement à deux pentes, constituées de petites tuiles de teinte brune ou ocre. Autour de la Place de la Croix, les constructions sont plus travaillées.

Il convient de noter que le bâti présente des signes de vétusté. La réhabilitation devra être encouragée et encadrée pour préserver l'image du village et du hameau. A ce titre, un cahier de recommandations architecturales a été élaboré par le Parc Naturel Régional et sera intégré au règlement du PLU.

Maison rurale

Loisy, bâti à cour

IX.3.2 LE BATI PAVILLONNAIRE

Il s'agit des constructions réalisées dans la seconde moitié du XXè siècle. Leurs caractéristiques architecturales varient selon l'époque de construction mais elles présentent le point commun d'être implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives et souvent au milieu de la parcelle. Elles disposent toutes d'un jardin et des annexes peuvent compléter la construction principale sur la parcelle.

Les maisons sont de type rez-de-chaussée + combles, aménagés le plus souvent, et sont constituées de parpaings ou de briques, enduits dans un ton clair.

Les pavillons des années 1960-1970 sont généralement de forme plutôt carrée et construits sur un sous-sol surélevé. Les constructions plus récentes renouent avec les formes anciennes et sont plus allongées. Leur sous-sol est le plus souvent enterré.

Le bâti est discontinu, ce sont les clôtures qui permettent la continuité visuelle de la rue. Il s'agira donc de veiller à ce que leur traitement soit soigné. D'aspect varié, elles sont constituées de matériaux divers. On peut trouver des murets en parpaings enduits ou en pierre, couronnés d'une grille en fer qui viennent rappeler les caractéristiques du centre ancien, mais ces murets peuvent aussi être surmontés d'un grillage ou de lames en bois. Les clôtures peuvent également être constituées

de haies protégées d'un grillage. Elles sont transparentes dans la plupart des cas et laissent voir l'espace privatif.
Les toitures sont le plus souvent à deux pentes, les pavillons plus anciens pouvant présenter une toiture à quatre pentes. Les couvertures sont en tuiles mécaniques plates de couleur orangée ou brune.
Les ouvertures sont diversifiées et peuvent être plus larges que hautes en façades avec la présence de baies vitrées.

Pavillon, années 70

Pavillon construit après 1995

IX.3.3 LE BATI DES CORPS DE FERME

Le village compte quatre corps de ferme toujours en activité. Trois sont situés en plein cœur du bourg de Ver, le quatrième se trouve à Loisy. Très perceptibles dans le paysage villageois, particulièrement pour ce qui est de la Ferme Pomponne et de la Ferme du Château, ces constructions participent à l'identité rurale de la commune et constituent des éléments du patrimoine local.

Le bâti des corps de ferme est constitué de constructions regroupées autour d'une vaste cour minérale que viennent fermer les façades des bâtiments. L'ensemble prend la forme d'un U. Les bâtiments sont imposants et de forme nettement plus longue que large. Ils consistent en une maison de maître, à l'architecture soignée, et des dépendances qui viennent ceinturer la cour. Celle-ci a été conçue de

façon suffisamment vaste pour permettre le déplacement des engins et des animaux. On y accède depuis la rue par de larges ouvertures équipées de portails en bois. La Ferme du Centre est la seule dont le matériau principal est la brique rouge. Les autres sont bâties en moellon ou en pierre de taille. La hauteur des bâtiments des corps de ferme peut atteindre 12 m au faîtage, voire plus en ce qui concerne les granges et hangars.

L'évolution de l'activité agricole et de ses besoins pose la question du devenir de ces bâtiments. Leur situation centrale, aussi bien dans le village que dans le hameau, est un atout pour une possible reconversion en habitat. Cependant, celle-ci devra être encadrée afin de ne pas dénaturer l'identité du bâti ni perturber l'équilibre du fonctionnement communal.

Ferme du Château

Ferme de la Pomponne

Ferme du Centre

Logements dans un bâtiment de corps de ferme

IX.3.4 LE PATRIMOINE BATI

Ver-sur-Launette ne compte aucun Monument Historique. En revanche, les secteurs bâtis du village de Ver et du hameau de Loisy appartiennent au site inscrit de la Vallée de la Nonette. A ce titre, l'Architecte des Bâtiments de France est consulté pour avis simple pour chaque projet d'aménagement ou de construction et pour avis conforme pour les projets de démolition.

La commune est dotée d'un patrimoine qui mérite d'être préservé et mis en valeur :
- L'église de Ver
- Les nombreux calvaires
- Les anciens bains-douches, reconvertis aujourd'hui en salle communale
- Le Domaine de Saint-Sulpice-la Ramée
- La Ferme du château, son pigeonnier et sa tourelle
- La Ferme Pomponne

Eglise de Ver

Les murs anciens en pierre structurent l'espace public. Homogènes et en harmonie avec les constructions voisines, ce sont des composantes importantes du paysage urbain qui déterminent l'ambiance des rues. Eléments d'architecture, ils constituent un atout patrimonial pour le village qu'il convient de préserver.

Château de Saint Sulpice – la Ramée

Chapelle de Saint Sulpice

Anciens bains-douches, aujourd'hui salle communale

Calvaire Place de La Croix

Egalement, certain porches et certaines maisons bourgeoises sont autant d'éléments de patrimoine qui participent à l'identité et de Ver-sur-Launette.

Mur de clôture Route du Péron

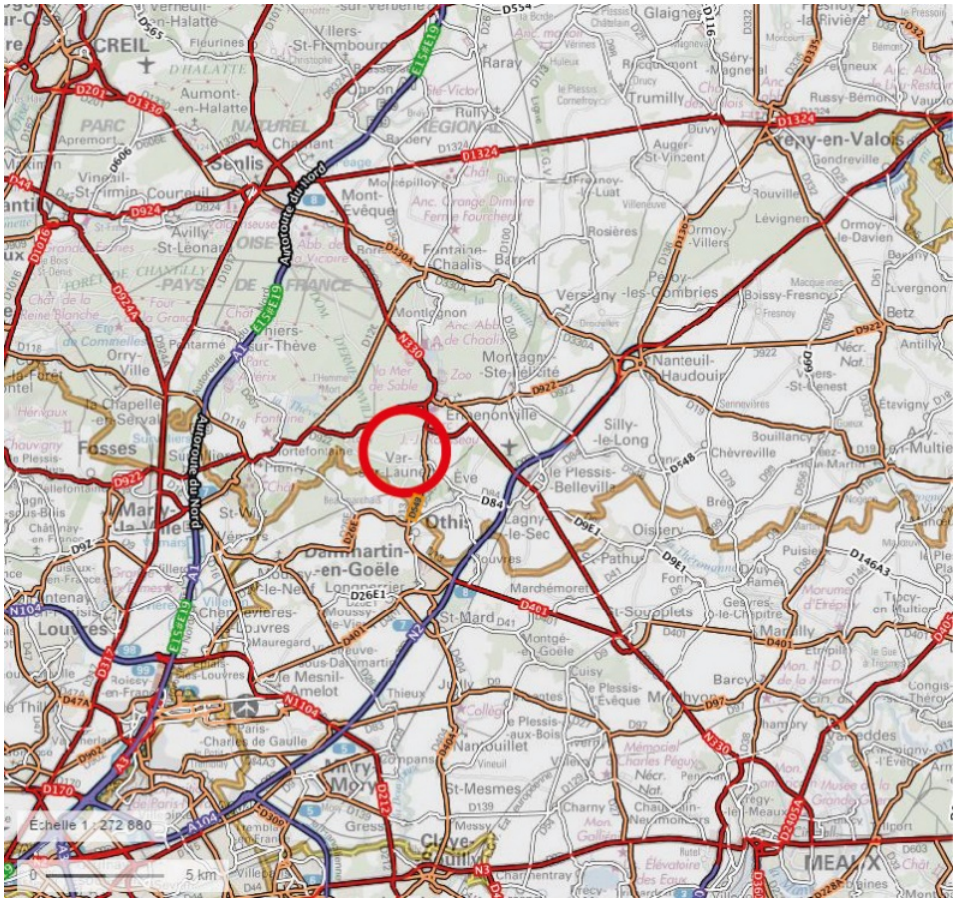
Mur de clôture du Domaine Saint-Sulpice

Mur de clôture du cimetière Rue Hubert Vaillant

Mur de clôture Route d'Ermenonville

IX.3 MOBILITÉS

IX.3.1 ACCESSIBILITE A L'ECHELLE DES PRINCIPAUX POLES DE VIE



Source : Géoportail

Ver-sur-Launette bénéficie d'une situation géographique favorable par rapport aux pôles de vie : la commune est située à une vingtaine de kms de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, à 16 kms de Senlis et à environ 7 kms du pôle constitué des villes de Nanteuil-le-Haudouin, Lagny-le-Sec et le Plessis-Belleville.

L'accès à ces pôles d'emploi est favorisé grâce à une bonne desserte routière. Le territoire est traversé par 3 routes Départementales et une route Nationale. Aucune de ces voies n'est classée route à grande circulation.

En dehors des limites communales, la RN2 est accessible en moins de 5 minutes et permet de se rendre à l'aéroport Charles-de-Gaulle et à Paris, située à moins de 50 kms du village. L'échangeur autoroutier de l'A1 le plus proche se situe à environ 12 kms.

La commune est desservie au Nord par la RN 330 qui relie Meaux à Creil en passant par Senlis. Aucune donnée de comptage n'est disponible pour cette route nationale. Cette route permet aux habitants de Ver-sur-Launette de rejoindre le Plessis-Belleville et la RN2 à l'Est du territoire communal.

La RD 84 traverse Ver-sur-Launette du Sud-Est vers le Nord. Elle rejoint la RN 330 au Nord et la commune de Lagny-le-Sec au Sud-Est. Il s'agit d'une route de catégorie

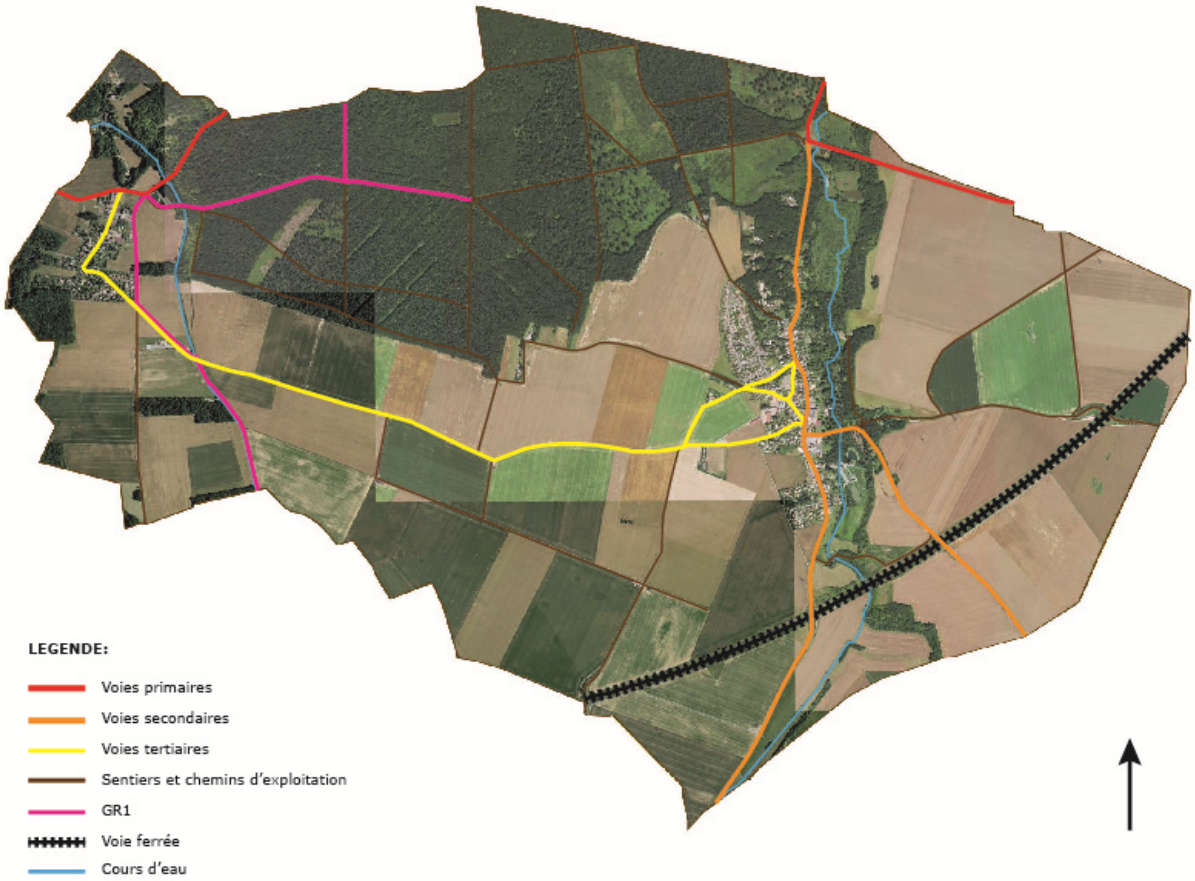
4 d'intérêt local qui supporte un trafic journalier compris entre 500 et 2000 véhicules. En 2015, les données de comptage relevaient sur la RD84 un trafic quotidien de 1525 véhicules dont 3,9 % de poids lourds au PR 1 (Route d'Ermenonville en sortie de bourg).

Au nord-ouest du territoire communal, la RD 922 dessert le hameau de Loisy. Cette route rejoint l'autoroute A1 à Saint-Witz et la RN 330 à Ermenonville. D'après les données de comptage, cette route de 3ème catégorie supporte près de 2274 véhicules par jour en 2014, dont 6,9% de poids lourds au PR 36 (Fontaine-Chaalis).

La RD 549 traverse également le territoire communal selon un axe Nord-Sud et offre une liaison avec les communes d'Othis, puis Dammartin-en-Goële en Seine-et-Marne. Très fréquentée par les habitants de Ver-sur-Launette, cette route permet d'accéder à la RN2 par l'échangeur de Dammartin-en-Goële. Il s'agit d'une route de 3ème catégorie pour laquelle les données de comptage recensaient en 2015 près de 1802 véhicules par jour, dont 1,1% de poids-lourds au PR1 (Sud du territoire de Ver-sur-Launette).

Entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2014, quatre accidents ont été recensés sur le réseau communal, provoquant un tué, quatre blessés hospitalisés et quatre blessés non hospitalisés.

RESEAU VIAIRE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



Le Plan Départemental pour une Mobilité Durable a été adopté par le Conseil Départemental le 20 Juin 2013. Il n'inscrit aucun projet routier sur le territoire de la commune de Ver-sur-Launette.

IX.3.2 RESEAU FERRE

La commune de Ver-sur-Launette est traversée par la ligne TGV Nord-Europe pour laquelle les gares se trouvent à Paris Gare du Nord et à Roissy-Charles de Gare.

Le PLU devra veiller à ce que les règles applicables dans les zones où sont situées les emprises de la voie ferrée n'interdisent pas les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

IX.3.3 MAILLAGE VIAIRE A L'ECHELLE DU SECTEUR AGGLOMERE

La commune bénéficie d'un maillage viaire simple et rationnel. Le village de Ver s'articule autour d'un axe structurant constitué par la Rue d'Ancy, la Rue des Bons Voisins et la Rue Léonce Lefèvre. Orientée Nord-Sud, cette voie est la principale voie d'accès au bourg et supporte la majeure partie des flux. Son emprise, large aux extrémités, se resserre à l'approche de la Rue des Bons Voisins. La présence de deux exploitations agricoles au niveau du Carrefour des deux fermes, en plein cœur de bourg, occasionne la traversée d'engins dont la circulation peut s'avérer difficile en raison du gabarit de la voie et du trafic qu'elle supporte. Le cœur de bourg, implanté à flanc de coteau, est néanmoins globalement épargné par le trafic supporté par cette voie de traverse.

La RD 84, Route d'Eve à l'entrée du village, s'accroche à cet axe, de même que le Chemin du Jeu d'Arc et la Rue des Forges qui contournent le cœur de bourg et remontent le coteau. En sortie de village, elles rejoignent la Route de Loisy qui permet d'accéder au Hameau.

Route de Ver à Loisy

Cette route, d'usage essentiellement local, est étroite et le croisement des véhicules est difficile. Par endroits, la chaussée est accidentée et les accotements ne sont pas aménagés. On peut également noter que les automobilistes ont tendance à circuler trop vite. Cela limite les perspectives de déplacement piétons et cycles le long de cette voie, bien qu'elle relie le bourg de ver et le hameau de Loisy distants seulement de 3 kms. Un aménagement en vue de requalifier cette liaison serait un bénéfice tant d'un point de vue fonctionnel en ce qui concerne les habitants, que d'un point de vue touristique dans le but de favoriser la promenade et la découverte du territoire.

A Ver, la Rue Hubert Vaillant, voie à sens unique de circulation, et la Cote de l'Orme s'accrochent à la Rue des Bons Voisins et permettent un bouclage. Elles rejoignent la Place de la Croix, principale centralité au cœur du village. Elles ont un usage essentiellement local, de même que la Rue du Bois et la Rue du Péron. La Rue du Bois accueille les principaux équipements de la commune que sont la mairie, la salle communale et l'école. Ces rues anciennes qui maillent le cœur du bourg sont étroites et la circulation des véhicules est délicate. Le stationnement est

également problématique du fait du gabarit des voies, mais aussi de l'implantation du bâti à l'alignement.

Rue du Péron – Voie étroite

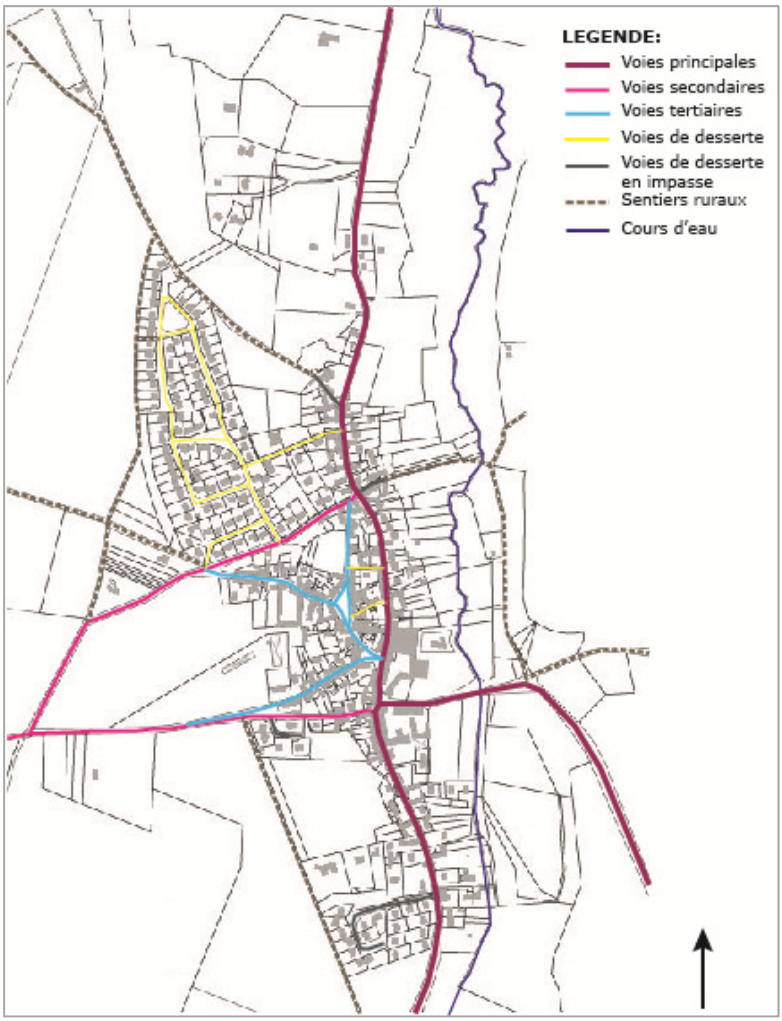
Rue d'Ancy – Voie de traverse

Les secteurs pavillonnaires sont conçus autour d'une voirie qui leur est propre, dont l'unique usage est de desservir les habitations. Le quartier aménagé au Nord de la commune s'appuie sur un système de bouclage qui vient s'accrocher sur le Chemin du jeu d'Arc. Le gabarit des voies est ici bien plus large qu'en centre ancien. Les constructions pavillonnaires de la Rue de la Garenne et de la Rue des Forges sont quant à elles desservies par une voie se terminant en impasse.

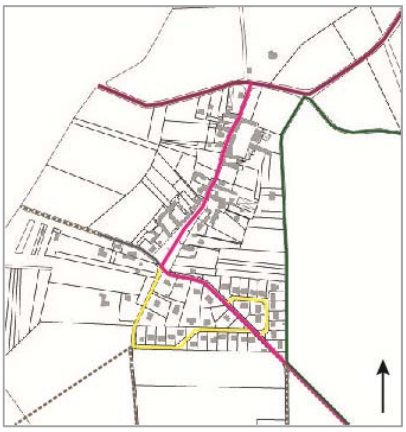
Loisy – Rue Gérard de Nerval

Loisy est traversé par une rue principale, la Rue Gérard de Nerval, axe historique du Hameau. De gabarit plutôt large au niveau du croisement avec la route de Ver, la rue se rétrécit à l'issue de l'alignement de tilleuls.
De part et d'autre de la Route de Ver se sont développés des quartiers pavillonnaires. Un système de voirie interne à ces lotissements permet de desservir les habitations et vient s'accrocher à la Route de Ver.

RESEAU VIAIRE



BOURG DE VER-SUR-LAUNETTE



HAMEAU DE LOISY

IX.3.4 MODES DE TRANSPORT ALTERNATIFS ET STATIONNEMENT

Transports en commun

Le village n'est pas desservi par le train. La gare la plus proche se situe au Plessis-Belleville, à 7 kms à l'Est de la commune. La ligne K permet de rejoindre Paris en moins de 40 minutes. Le matin, on compte entre deux et trois trains par heure entre 06h00 et 08h00. Le retour depuis Paris peut se faire à raison d'un train toutes les 30 minutes entre 17h et 19h.
La proximité de la gare du Plessis-Belleville est un atout pour la commune, malheureusement, les usagers déplorent le manque de fiabilité de cette ligne et la faible fréquence des trains en dehors des heures de pointe. Cependant, à une douzaine de kilomètres, les habitants peuvent bénéficier de la ligne D du RER à Survilliers, situation particulièrement intéressante pour les habitants de Loisy.

On peut cependant relever l'absence de transports en commun qui permettraient à chacun, disposant ou non d'un véhicule personnel, de se rendre à ces gares. En

effet, seule la ligne 20 Senlis/Le Plessis-Belleville du Conseil Départemental, ligne scolaire qui peut être empruntée par tous, dessert la commune. Un arrêt est situé Rue du Bois, le second se trouve Rue des Bons Voisins, en sortie de la Côte de l'Orme. L'emplacement de ce dernier, au bord de la principale voie de traverse du village et non loin du carrefour des Deux Fermes, peut d'ailleurs s'avérer dangereux. A Loisy, l'arrêt de bus est situé Rue Gérard de Nerval.

Arrêt de bus Rue des Bons Voisins

Arrêt de bus Loisy

Les habitants sont donc très dépendants de leur voiture pour l'ensemble de leurs déplacements, problématique qui impacte particulièrement les jeunes et les personnes à mobilité réduite. Ainsi, le véhicule personnel représente près de 87% des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015, part très importante notamment due au recours à la voiture pour les derniers kilomètres, contre 6% pour les transports en commun. La question du covoiturage doit être prise en compte et, à ce titre, le SMTCO propose une plateforme dédiée via le site internet oise-mobilite.fr.

Stationnement

Le stationnement est une problématique importante dans le centre de Ver. La concentration de véhicules qui stationnent sur l'espace public gêne la circulation des voitures mais aussi les déplacements des piétons. Le gabarit des voies et l'implantation du bâti à l'alignement rendent difficiles l'aménagement de la voirie. Les constructions anciennes ne disposent pas toutes d'un espace pour stationner leur voiture sur la propriété, d'autant plus que les ménages ont aujourd'hui pour la plupart deux, voire trois véhicules.

Les équipements, et notamment l'école, qui sont situés Rue du Bois, au cœur du village, nécessitent cependant l'aménagement de stationnement pour permettre leur accessibilité. La Place de la Croix répond en partie à ce besoin en proposant une quinzaine de place de stationnement. La place est cependant souvent surchargée de véhicules, notamment aux heures où les parents déposent leurs enfants à l'école. Sa fonction de parc de stationnement n'est pas clairement définie et de légers aménagements permettraient à la fois de mettre en valeur la Place et d'affirmer son usage. Aux abords du cimetière, 2 places de stationnement sont recensées.

En revanche, 18 places de stationnement ont pu être matérialisées Rue Léonce Lefèvre et Rue des Bons Voisins et le récent aménagement de la Route d'Eve a permis la création de 6 places de stationnement. La Rue d'Ancy pourrait également bénéficier d'un aménagement qui permettrait de réaliser du stationnement dans le contexte global d'une requalification de la voirie.
A l'écart du village, le stationnement fait défaut aux abords du stade, principal équipement de loisirs de la commune.

Rue du Péron – Voie étroite

Stationnement gênant – Rue du Bois

Dans les rues pavillonnaires, le stationnement est prévu à l'intérieur des parcelles pour chaque habitation. Cependant, la voirie n'est pas toujours aménagée de façon à gérer le stationnement de jour (Lotissement Rue de la Garenne notamment). Les voitures stationnent alors sur l'espace public et sur les trottoirs, au détriment des déplacements piétons. Quelques places peuvent être regroupées sous forme de petit parking, mais elles ne sont pas toujours utilisées, les riverains préférant stationner leur véhicule juste devant chez eux.

En revanche, le secteur le plus récemment aménagé, au Nord de la Rue des Usuelles, bénéficie d'un traitement de la voirie de qualité. Un espace est dévolu au stationnement le long de la voie de façon à ne pas entraver les déplacements des piétons. Un parking d'une capacité de 27 places est également aménagé au Nord du quartier. L'offre en stationnement dans l'ensemble du quartier pavillonnaire se porte ainsi à près de 110 places matérialisées.
La petite allée de la Launette compte également 6 places de stationnement.

Stationnement gênant - lotissement

Aire de stationnement lotissement récent

Loisy ne compte aucune place de stationnement matérialisée. La partie nord de la Rue Gérard de Nerval partage les caractéristiques des rues anciennes de Ver. Au cœur du Hameau, la voirie, bien que plus large, ne bénéficie d'aucun aménagement destiné au stationnement. Les rues pavillonnaires n'offrent pas plus de places matérialisées, à l'exception d'un espace au niveau de la Rue des Entelles, et les voitures stationnent pour beaucoup sur l'espace public.

Le village ne compte pas de places de stationnement à destination des vélos ni des véhicules électriques.

En 2014, plus de 95% des ménages de Ver-sur-Launette disposent d'au moins un véhicule et 57% des ménages ont deux voitures ou plus. Afin de tenir compte de l'augmentation de la population du village et de celle du taux de motorisation, la Municipalité envisage la création de nouvelles aires de stationnement.

Déplacements doux

La commune présente un nombre important de chemins ruraux. Accessibles depuis les zones d'habitat, ils permettent d'agréables promenades sur le territoire communal, particulièrement dans la forêt qui offre un maillage de sentiers très agréable (Route Boisdhyver).

Un sentier de Grande Randonnée, le GR1, traverse le territoire aux abords de Loisy.

Dans sa partie ancienne, la commune ne compte aucun cheminement dévolu aux piétons. Leurs déplacements au cœur du village sont souvent gênés par les voitures qui stationnent sur l'espace public. Les trottoirs sont souvent étroits et la présence des poteaux électriques est contraignante, particulièrement pour les personnes à mobilité réduite.

La voie de traverse du village présente un profil très routier. Des places de stationnement ont été matérialisées sur la voirie Rue Des Bons Voisins et Rue Léonce Lefèvre permettant ainsi de faire ralentir la circulation et de libérer les trottoirs. En revanche, la Rue d'Ancy mériterait de faire l'objet d'un aménagement afin d'offrir un meilleur partage de l'espace.

Rue d'Ancy

Aménagement récent Route d'Eve

Dans les quartiers pavillonnaires, les déplacements piétons peuvent être facilités si la voirie est aménagée de façon à séparer l'espace dévolu aux piétons de celui destiné aux véhicules. C'est le cas du secteur situé au Nord de Ver où un traitement partagé de l'espace public permet à chaque usager de trouver sa place : places de stationnement matérialisées et identification des cheminements piétons grâce aux revêtements des sols.

Rue de la Forêt

Loisy : cheminement piéton le long de la Route de Ver à Loisy

En revanche, cela ne se présente pas dans toutes les rues pavillonnaires où les déplacements piétons peuvent être délicats, au même titre que dans les rues anciennes. C'est le cas notamment Rue de la Garenne où à Loisy. Un cheminement a cependant été aménagé dans le hameau, le long de la Route de Ver, permettant de relier la Rue du Buisson à Loups à la Rue Gérard de Nerval.

On peut également relever l'absence de liaison douce entre le bourg et le hameau, distants seulement de 3,5 kms. La voie étroite ne permet pas le partage des usages et il y aurait un enjeu pour la commune à aménager les bas-côtés de la route, afin de proposer une liaison douce fonctionnelle entre les deux secteurs agglomérés.

Les abords du stade, situé à l'écart du village, mériteraient également d'être aménagés afin de faciliter son accessibilité par les piétons et les cycles.

Accès au stade depuis le bourg

Abords du stade

IX.4 FONCTIONNEMENT URBAIN

IX.4.1 EQUIPEMENTS

Ver-sur-Launette est une commune principalement résidentielle qui dispose d'un niveau limité d'équipements. Sa proximité avec le pôle Lagny-le-Sec/Le Plessis-Belleville permet aux habitants d'accéder à une offre plus large qui répond à leurs besoins en matière d'équipements scolaires à partir du secondaire, d'équipements sportifs ou de services.

La mairie et l'école sont aujourd'hui situées Rue du Bois, mais la Municipalité envisage de déplacer la mairie dans l'ancienne auberge située Place de la Croix pour en faciliter l'accès tout en maintenant sa situation centrale, en cœur de bourg.

Le village fonctionne en Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec la commune d'Eve. Les classes maternelles sont situées à Ver qui accueille également la cantine et le périscolaire. Les collégiens sont dirigés vers Nanteuil-le-Haudouin mais peuvent aussi se rendre à Crépy-en-Valois ou Senlis, communes qui comptent chacune deux collèges. Les lycées se situent sur ces mêmes communes.

La salle communale se trouve directement à côté de la mairie. Sa situation en cœur de bourg est propice à la vie de village, mais est source de nuisances du fait de la proximité des habitations. Elle n'est pour cette raison plus mise à disposition des habitants. La Municipalité envisage de la déplacer à proximité du stade de football qui se situe en bordure de la Route de Loisy, à l'écart du village. Celui-ci constitue le seul équipement sportif de la commune. Un aménagement pourrait être réalisé afin d'en améliorer l'accessibilité et créer une liaison douce avec le bourg. A l'extrémité du quartier pavillonnaire, une aire de jeux pour enfants s'ajoute à l'offre en équipements de loisirs.

Les équipements religieux que sont l'église et le cimetière sont également localisés à proximité de la Place de la Croix.

Mairie – salle communale

Aire de jeux

IX.4.2 CENTRALITES ET ESPACES PUBLICS

La Place de la Croix est la principale centralité du village. Véritable espace de respiration au sein du tissu dense que constitue le bâti ancien, son emprise importante, délimitée par un alignement de tilleuls, est accentuée par la voirie. Le caractère central de la place est renforcé par les imposantes constructions à l'alignement qui viennent former un front bâti autour de la place.
Celle-ci se situe à proximité de la mairie, l'école, la salle communale, l'église et le cimetière, jouant ainsi un rôle fonctionnel important. La présence du restaurant renforce sa dimension de polarité majeure, d'autant que la Municipalité porte le projet de déménager la Mairie pour l'installer dans l'ancienne auberge de la place. Malheureusement, l'endroit, très minéral, est aujourd'hui largement investi par les voitures qui y stationnent, au détriment de la convivialité que pourrait revêtir cette place de village. Un aménagement permettrait de renouer avec son rôle de place de village et de le concilier avec sa fonction de parc de stationnement.
La Place de la Croix est prolongée par la Place de l'Orme. Son traitement soigné en fait un lieu de détente agréable au cœur du village.

Place de la Croix

Place de l'Orme

Le carrefour des deux fermes a récemment fait l'objet d'un réaménagement qualitatif qui allie fonctionnalité à travers la matérialisation des cheminements piétons, et mise en valeur de l'espace. L'aménagement se prolonge Route d'Eve, où ont été réalisées des places de stationnement. L'ensemble permet de redonner du cachet à cette entrée de village.

Carrefour des Deux Fermes

Placette – rue des Usuelles

Les espaces de rencontre sont peu nombreux dans les lotissements.
La Placette située Rue des Usuelles bénéficie d'un traitement paysager de qualité, mais son aménagement ne lui confère pas de fonction définie.
L'aire de jeux se présente en revanche comme un véritable espace de loisirs et de détente.

Le Hameau de Loisy ne présente pas de réelle centralité. La Rue Gérard de Nerval constitue le cœur de Loisy. Bordée de part et d'autre par un alignement de tilleuls, son caractère routier et la prégnance du marquage au sol ne mettent pas en valeur les lieux et dénotent avec l'identité rurale du Hameau.

IX.4.3 LOISIRS

Plusieurs associations viennent enrichir la vie du village dans les domaines du sport (fitness, tennis de table, arts martiaux) et de l'animation (Ver Loisy'R). L'association des Jardins Familiaux met des parcelles à disposition des habitants afin d'y pratiquer le jardinage.

Enfin, les étangs de pêche sont des lieux très agréables et prisés des amateurs.

IX.5 RESEAUX

IX.5.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre A-Etat initial de l'environnement.

IX.5.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre A-Etat initial de l'environnement.

Eaux pluviales

Le bourg de Ver-sur-Launette bénéficie d'un réseau d'eau pluvial généralement séparé du réseau d'assainissement. Aucun ouvrage de gestion des eaux de ruissellement n'existe sur la commune.

La CCPV a proposé aux communes de son territoire de réaliser une étude mutualisée et de leur apporter une assistance technique et administrative pour la révision de leur zonage pluvial. Le zonage pluvial de la commune approuvé est en annexé au présent PLU.

IX.5.3 DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie est assurée dans le bourg de Ver par 11 points d'eau. Elle couvre l'ensemble du village. Les anomalies relevées sur deux de ces points d'eau dans le rapport de vérification des hydrants effectué en 2015 ont été corrigées.
Les quatre poteaux qui assurent la défense incendie de Loisy sont non conformes dans la mesure où le débit est inférieur à 60 m3/h, mais une réserve de 120 m3 est située Rue Gérard de Nerval. Seules deux habitations ne sont pas couvertes par la défense incendie.

Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), approuvé par arrêté préfectoral le 19 Décembre 2016, s'applique à toutes constructions ou extensions de l'existant à l'exclusion des ICPE.

IX.5.4 RÉSEAUX DIVERS

Réseau électrique

L'alimentation en électricité de la commune est assurée par Enedis. Le réseau est en aérien sur le territoire et il n'y a pas de travaux d'enfouissement prévus.
Deux départs alimentent pour l'un le bourg de Ver, pour l'autre le hameau de Loisy.
Les postes de transformation permettent de répondre aux besoins actuels et ne sont pas utilisés au maximum de leurs capacités.

Aucune contrainte n'est identifiée sur le réseau, même si des chutes de tension peuvent parfois être observées.

Réseau de gaz

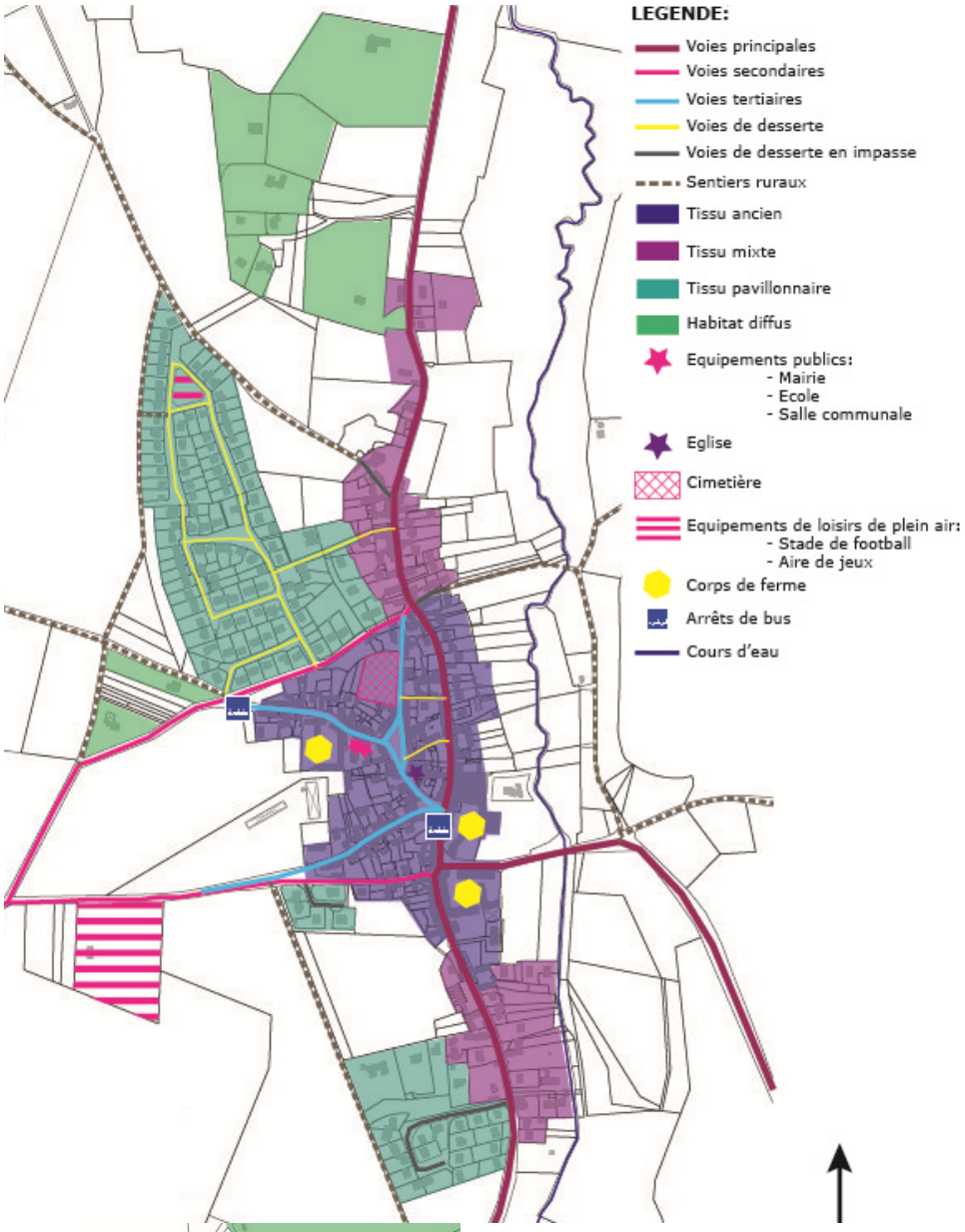
La commune de Ver-sur-Launette n'est pas alimentée par le gaz de ville.

Réseau de télécommunication et numérique

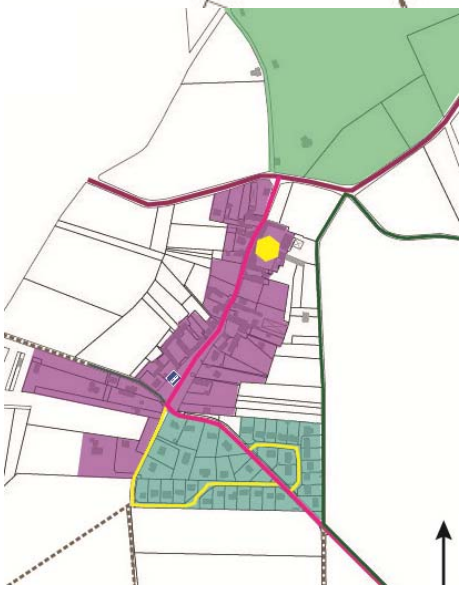
Deux antennes téléphoniques sont installées sur le territoire communal. La réception des principaux opérateurs ne posent pas de problème majeur.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), porté par le Conseil Départemental de l'Oise, a été approuvé le 21 Mai 2012. Il vise l'accès au Très Haut Débit numérique par le déploiement d'ici 2019 d'un réseau tout FTTH (fibre optique jusqu'à la maison) sur les territoires hors zones conventionnées, à savoir les communes les plus rurales du département.
La fibre optique est déployée dans la commune de Ver-sur-launette depuis début 2017 permettant aux habitants qui souhaitent accéder à cette technologie de bénéficier d'une très bonne desserte numérique.

IX.6 CARTE DE SYNTHÈSE DE L'ORGANISATION URBAINE



BOURG DE VER



HAMEAU DE LOISY

IX.7 LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC DE L'ORGANISATION URBAINE

L'organisation urbaine de VER-SUR-LAUNETTE se caractérise par :

- Un bourg et un hameau à la forme urbaine linéaire,
- une tendance à l'étalement urbain,
- la présence de constructions isolées,
- un potentiel de renouvellement urbain significatif, aussi bien dans le bourg que dans le hameau : quelques dents creuses à combler et des grandes propriétés susceptibles de muter,
- un centre ancien marqué par la présence d'un front bâti organisé par les murs de clôture et les constructions à l'alignement de la voie,
- un bâti agricole patrimonial qui offre des possibilités de mutation en cœur de village.
- une tendance à la dégradation du bâti, notamment du corps de ferme du domaine Saint-Sulpice,
- une situation géographique aux portes de l'Ile-de-France et une bonne desserte routière,
- un trafic important sur la principale voie de traverse de Ver,
- un maillage viaire simple et rationnel en cœur de bourg,
- un réseau de transports en commun limité aux transports scolaires,
- des rues étroites et une problématique de stationnement importante en cœur de bourg,
- une traversée du bourg de Ver au caractère trop routier qui ne favorise pas le partage des usages,
- des déplacements piétons particulièment contraints en centre-bourg : stationnement sur voirie, absence d'enfouissement des réseaux,
- un traitement qualitatif de la chaussée dans le quartier pavillonnaire situé au Nord de Ver qui facilite les déplacements piétons,
- des circulations agricoles à signaler dans le village,
- un manque de liaison douce entre le bourg et le hameau malgré la présence de chemins ruraux qui permettent d'agréables promenades sur le territoire communal,
- une commune essentiellement résidentielle qui manque de lieux d'échanges et de convivialité,
- une centralité identifiée au niveau de la Place de la Croix au caractère peu convivial,
- la présence d'un équipement sportif à l'écart du village dont les abords sont peu aménagés.

IX.8 LES ENJEUX SOULEVES PAR LE DIAGNOSTIC DE L'ORGANISATION URBAINE

TISSU URBAIN	MOBILITÉS	FONCTIONNEMENT URBAIN
➢ L'optimisation du potentiel foncier du tissu existant. ➢ L'accompagnement des changements de destination/réhabilitations/divisions dans le parc existant, notamment au sein du bâti agricole, ➢ La préservation de l'identité du village : ▪ le maintien des caractéristiques du centre ancien, ▪ la préservation du patrimoine bâti. ➢ La qualité du paysage urbain. ➢ La gestion des secteurs d'habitat isolé.	➢ L'amélioration des conditions de circulation et de stationnement en cœur de bourg. ➢ Le développement des modes de déplacement doux. ➢ Le renforcement du lien entre Ver et Loisy.	➢ Le maintien d'une vie de village. ➢ La requalification de la Place de la Croix. ➢ L'amélioration de l'accessibilité aux équipements. ➢ La création d'espaces de convivialité. ➢ L'intégration paysagère et la qualité de l'aménagement du nouveau pôle d'équipements.

TROISIEME PARTIE : LES CONTRAINTES ET LES SERVITUDES

I LES CONTRAINTES

I.1 BRUIT

La commune de Ver-sur-Launette est traversée par la RN 330, voie classée comme route de seconde catégorie par l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres datant du 28 Décembre 1999, révisé le 23 Novembre 2016.

Ce classement a pour conséquence d'imposer un isolement acoustique renforcé des bâtiments dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN 330.

La commune de Ver-sur-Launette est aussi traversée par la voie ferrée de la ligne TGV Nord-Europe, voie classée comme route de première catégorie par l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres datant du 28 Décembre 1999, révisé le 23 Novembre 2016.

Ce classement a pour conséquence d'imposer un isolement acoustique renforcé des bâtiments dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie LGV.

Les secteurs affectés par le bruit généré par ces deux infrastructures sont reportés sur le plan des risques et contraintes du présent PLU.

I.2 ZONAGE ARCHEOLOGIQUE

Le 24 Juin 2008, un arrêté de zonage archéologique a été pris pour la commune de Ver-sur-Launette conformément au décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif à l'archéologie préventive.

Cet arrêté définit des zones au sein desquelles certains projets d'aménagement doivent être transmis au préfet de région, selon des seuils d'emprise au sol.

A Ver-sur-Launette, les zones définies sont de sensibilité 2 ou 3.
En zone de niveau 2, les projets d'aménagement entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 du 03 Juin 20004 dont l'emprise au sol est supérieure à 2000 m² doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région.

En zone de niveau 3, les projets d'aménagement entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 du 03 Juin 2004 entrainant un impact au sol doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région.

I.3 PERIMETRE DE PROTECTION AUTOUR DES BATIMENTS D'ELEVAGE

L'article L111-3 du code rural a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre les bâtiments agricoles abritant des élevages et les habitations.

Un établissement de culture et élevage associés est déclaré au titre du RSD. L'activité génère un périmètre de protection de 50 m autour des bâtiments d'élevage.

I.4 ZNIEFF

Le territoire de Ver-sur-Launette est en partie couvert par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 :
- Massif forestier de Chantilly/Ermenonville

Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre A-Etat initial de l'environnement.

I.5 ZICO

Le territoire de Ver-sur-Launette est en partie couvert par une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) :
- Massif des Trois Forêts et Bois du Roi.

Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre A-Etat initial de l'environnement.

I.6 NATURA 2000

Le territoire de Ver-sur-Launette est concerné par deux sites Natura 2000 :
- Forêts picardes
- Forêts picardes : Massif des Trois Forêts et Bois du Roi

Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre A-Etat initial de l'environnement.

I.7 ZONES HUMIDES

Des zones humides avérées, identifiées par le Sage de la Nonette, sont situées à proximité du secteur bâti de Ver-sur-Launette.

Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre A-Etat initial de l'environnement.

I.8 ESPACES NATURELS SENSIBLES

Un ENS d'intérêt local, nommé « Lisières forestières, Etangs et Marais de Ver-sur-Launette », est présent sur le territoire communal de Ver-sur-Launette. Cet ENS fait partie d'un GENS dénommé « Landes et milieux boisés d'Ermenonville et de Chantilly » qui s'étend sur les 12 397 ha recouverts par les forêts d'Ermenonville et de Chantilly.

Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre A-Etat initial de l'environnement.

II LES SERVITUDES

La commune de Ver-sur-Launette est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits – gestionnaire : UDAP

AC2 : Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés et inscrits - gestionnaire : UDAP

I4 : Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques – gestionnaire : Rte

T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer : gestionnaire : SNCF

T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement – gestionnaire : DGAC

II.1 AC1 : SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES ET INSCRITS

La commune ne compte aucun Monument Historique mais une partie du territoire en limite Nord est concernée par le périmètre de protection généré par le Domaine Jean-Jacques Rousseau situé à Ermenonville.

II.2 AC2 : SERVITUDES DE PROTECTION DES SITES ET DES MONUMENTS NATURELS CLASSES ET INSCRITS

Le secteur bâti de Loisy et de Ver fait partie du site naturel inscrit de la Vallée de la Nonette et une grande partie du territoire est concernée par le site naturel classé Forêt d'Ermenonville, de Pontarmé, de Haute Pommeraie, Clairière et Butte Saint Christophe.

II.3 I4 : SERVITUDES RELATIVES A L'ETABLISSEMENT DE CANALISATIONS ELECTRIQUES

Des ouvrages de transport d'énergie électrique sont implantés sur le territoire communal. Il s'agit de :
- la ligne 225 kv Moimont-Moru
- la ligne 2x400 kV Latne – Villevaudé et La Herse – Villevaudé. Une ligne aérienne de transport d'énergie électrique Haute Tension (la Herse – Villevaudé 1) relevant de RTE et des pylônes traversent l'Est du territoire communal, engendrant des servitudes d'utilité publique au droit de son passage. Cette ligne passe au sud du bourg, non loin du secteur bâti.

II.4 T1 : SERVITUDES RELATIVES AUX CHEMINS DE FER

En frange Sud du territoire, la présence de la voie correspondant au passage du TGV nord engendre également des servitudes qui n'impactent pas le secteur bâti.

II.5 T5 : SERVITUDES AERONAUTIQUES DE DEGAGEMENT

Des servitudes aéronautiques de dégagement sont générées par l'aérodrome du Plessis-Belleville et couvrent une partie de la frange est de la commune.

QUATRIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

I. LES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACE

I.1 LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Après une période de forte croissance démographique observée entre 1982 et 2010, conduisant à une profonde modification de la structure urbaine du bourg et du hameau liée au doublement du nombre de logements, la commune de Ver-sur-Launette connaît une baisse de sa population depuis 2010 (1198 habitants en 2010 contre 1179 habitants en 2015).
Cette baisse tient à la valeur négative du solde migratoire, signe du manque d'attractivité de la commune, alors que la valeur du solde naturel reste positive.

La commune de Ver-sur-Launette est définie dans le SCoT comme une commune hors pôles. Le SCoT précise que la croissance résidentielle des communes hors pôles «prendra en compte l'accueil de nouvelles populations ainsi que les besoins de desserrement des ménages en fonction de leur potentiel de développement, de leur accessibilité et de leur place dans le territoire du Pays de Valois.»

Soucieuse de relancer la croissance démographique de façon maîtrisée et de préserver le caractère rural du village, la Municipalité a fait le choix d'un scénario de développement modéré qui vise un taux de variation annuel moyen de 0,40% entre 2015 et 2035.

Ce scénario permettrait d'atteindre 1283 habitants en 2035. Il correspond à une hausse raisonnable du rythme de croissance nécessaire au maintien du dynamisme de la commune. Il engendre un gain de 104 habitants, soit un peu plus de 43 ménages supplémentaires. Ce choix de scénario est cohérent avec les caractéristiques de la commune et correspond à un développement maîtrisé.

I.2 DETERMINATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Afin d'estimer les besoins en logements d'ici 2035, il convient de tenir compte de deux facteurs :

- Le nombre de logements nécessaires au maintien de la population d'ici 2035 (projection du point mort sur la période 2015-2035),
- Le nombre de logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants découlant du scénario de croissance démographique retenu.

Projection du point mort sur la période 2015-2035 :

Compte-tenu des caractéristiques de la population du village et dans un contexte général de diminution de la taille des ménages, on estime que la baisse du nombre d'habitants par ménage devrait se poursuivre pour se rapprocher de la valeur de 2,4 en 2035. Sur la base de cette hypothèse, en 2035, le nombre de résidences principales qui seront nécessaires pour loger les 1179 habitants résidants dans la commune en 2015 sera d'environ 492, soit 12 de plus que le nombre de résidences principales existantes en 2015.

Il conviendra donc de réaliser 12 logements supplémentaires pour maintenir la population constante d'ici 2035.

Besoins en logements liés à l'accroissement démographique :

Le choix des élus d'accueillir 104 habitants supplémentaires d'ici 2035 nécessite la création d'un peu plus de 43 logements si l'on considère que la taille des ménages va diminuer à 2,4.

Ainsi, le nombre de logements permettant d'assurer à la fois le maintien de la population actuelle et l'accueil de nouveaux habitants de façon à atteindre l'objectif démographique visé est estimé à 55 à l'horizon 2035.

I.3 STRATEGIE FONCIERE DU PLU

I.3.1 POTENTIEL PAR MUTATION DU BATI

L'analyse du potentiel de densification du tissu existant a mis en évidence le potentiel de renouvellement urbain que présentent certains corps de ferme.

Suite à l'enquête agricole, les exploitants des fermes de la Pomponne et du Château ont fait savoir aux élus qu'ils envisageaient de procéder à la reconversion de certains bâtiments qui ne sont aujourd'hui plus utilisés par l'activité agricole. La Municipalité estime que **12 à 15 logements** peuvent être réalisés dans ces corps de ferme sans compromettre l'activité agricole des exploitants.

En ce qui concerne la Ferme du domaine de Saint-Sulpice à Loisy, la Municipalité a choisi de mettre les moyens en œuvre afin d'assurer une optimisation du potentiel du site en matière de création de logements. Il est estimé que **25 logements** pourront être réalisés.

En l'absence de projets connus, le potentiel des autres propriétés susceptibles de muter est difficile à estimer et n'est pas pris en compte dans la présente stratégie foncière.

Ainsi le potentiel de création de logements par mutation des grands corps de ferme est estimé à 37 à 40 logements.

I.3.2 POTENTIEL ISSU DES LOGEMENTS VACANTS ET RESIDENCES SECONDAIRES

L'analyse de la capacité de densification du tissu urbain existant a mis en évidence qu'avec des parts respectives de 5,1% et 0,8%, les logements vacants et les résidences secondaires ne constituaient pas une réserve significative à la création de logements.

I.3.3 POTENTIEL EN DENSIFICATION DU TISSU

Le potentiel foncier issu des dents creuses a été estimé à **17183 m²** *(voir deuxième partie analyse de l'état initial de l'environnement, chap. IX.2.3 Le tissu urbain : analyse de la consommation d'espaces et de la capacité de densification).*
Du fait de la possible rétention foncière qui s'exercera sur ces terrains, la superficie constructible a été ramenée à **12028 m²** après application d'un coefficient de pondération de 30% (correspondant au taux de rétention foncière appliqué dans le SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Valois).

La densité actuelle observée dans les zones urbaines de la commune est de 12 logements/ha. Sur la base de cette densité, au moins 14 logements pourront être réalisés par comblement des dents creuses d'ici 2035.

Considérant que certains îlots fonciers peuvent supporter une densité plus importante, il semble raisonnable de porter la densité moyenne des terrains en dents creuses à 15 logements/ha. Sur cette base, 18 logements pourront être réalisés par comblement des dents creuses d'ici 2035.

Ainsi, sur la base d'une densité comprise entre 12 et 15 logements/ha, entre 14 et 18 logements pourront être réalisés par densification du tissu urbain constitué d'ici 2035.

I.4 SYNTHESE DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION FONCIERE

I.4.1 CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS A DESTINATION D'HABITAT :

	foncier brut	coef rétention foncière (30%)	foncier net	densité (nb logts/ha)		potentiel de création de logements	
				Hypo-thèse basse	Hypo-thèse haute	Hypo-thèse basse	Hypo-thèse haute
Mutation ferme Pomponne/du Château						12	15
Mutation ferme Domaine Saint-Sulpice						25	
Total potentiel par mutation du bâti						**37**	**40**
Total potentiel en densification	**17183**	**5154.9**	**12028**	**12**	**15**	**14**	**18**
POTENTIEL TOTAL DU TISSU EXISTANT						**51**	**58**

Suite à cette analyse, il apparaît que le potentiel de création de logements au sein du tissu urbain existant est suffisant pour répondre au besoin du scénario de croissance démographique retenu.

Le projet communal ne nécessite donc pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone en périphérie de l'enveloppe urbaine pour accueillir de nouveaux logements. Les logements nécessaires à l'atteinte des objectifs de croissance démographique seront réalisés dans l'enveloppe urbaine constituée.

Le PADD affiche néanmoins une consommation d'espaces agricoles et naturels de l'ordre de 2,6 ha à destination d'habitat et d'équipements, dont 0,55 ha dédié à l'habitat.

La consommation foncière de 0,55 ha à destination d'habitat correspond à des extensions mineures du tissu existant liées à des ajustements de zonage.

I.4.2 CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS :

Le PADD affiche une consommation d'espaces agricoles et naturels de l'ordre de 2,6 ha à destination d'habitat et d'équipements, dont 2,35 ha dédiés aux équipements.

Le diagnostic a mis en évidence un manque d'accessibilité des équipements publics. Afin de répondre à l'objectif visé par le PADD d' « améliorer l'offre en équipements en aménageant un nouveau pôle communal », la Municipalité a souhaité délimiter une zone qui permettrait la relocalisation de certains équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements, nécessaires pour répondre aux besoins liés à l'augmentation de population envisagée.

Le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation pour la réalisation de nouveaux équipements couvre une superficie de 2.6 ha. Néanmoins, le site est déjà artificialisé sur 1,3 ha (voir cinquième partie JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU ZONAGE ET DU REGLEMENT, Chap. I LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, I.1 OAP « Stade »).

La consommation d'espaces agricoles et naturels liés à l'aménagement du pôle d'équipements souhaité par la commune est donc de :

2.6-1,3= 1.3 ha

I.2 LES CHOIX DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux soulevés par le diagnostic, la municipalité de VER-SUR-LAUNETTE a élaboré un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui repose sur les grandes orientations suivantes :

1- Viser un développement respectueux de l'identité rurale du territoire.

2- Conforter l'économie locale.

3- Améliorer les conditions de mobilité.

4- Conforter les équipements et favoriser les loisirs.

5- Préserver la qualité du cadre de vie.

6- Prendre en compte les enjeux environnementaux.

I.2.1 VISER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE

Rappel des enjeux identifiés par le diagnostic :

- La maîtrise de la croissance démographique.
- Le ralentissement du phénomène de vieillissement.
- La réalisation de nouveaux logements en tenant compte de la nécessité de modérer la consommation foncière.
- Le développement d'une offre en logements qui facilite l'ensemble des parcours résidentiels.
- Le regain d'attractivité du village.

Stratégie du PADD en réponse aux enjeux :

Le cadre de vie et la situation géographique favorable du village sont des atouts que la municipalité souhaite mettre en valeur afin de relancer la croissance démographique, en baisse sur les dernières années. L'objectif porté par le PLU est d'impulser un développement démographique maîtrisé, tout en respectant l'identité rurale de la commune de Ver-sur-Launette. A travers cet objectif, il s'agit de maintenir la vie et la dynamique du village. C'est pourquoi la municipalité vise l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires, ce qui permettrait à la population d'atteindre 1283 habitants d'ici 2035. Cette croissance correspond à un taux de variation annuel moyen de 0,4 %, compatible avec les orientations du Scot.

Le scénario de croissance démographique retenu et les besoins issus du desserrement des ménages impliquent la réalisation de 55 logements (*voir 1. 2 Détermination des besoins en logements*).

Soucieux de limiter la consommation foncière et de préserver les paysages agricoles et naturels, les élus souhaitent que ces logements soient réalisés intégralement dans le tissu urbain constitué, par comblement des quelques dents creuses (entre 14 et 18 logements possibles) et mutation du bâti existant (entre 37 et 40 logements possibles).

Le diagnostic a révélé un parc de logements plutôt grands dont les caractéristiques peuvent rendre difficile l'installation des jeunes et des jeunes ménages. Afin de participer à l'attractivité de la commune et mieux répondre à l'ensemble des parcours résidentiels et à l'évolution des modes de vie, les élus souhaitent encourager la diversification du parc de logements. La réalisation de nouveaux logements par renouvellement urbain telle que souhaitée par la Municipalité est favorable à une diversification du parc.

Afin d'anticiper le développement du village à plus long terme, la Municipalité a identifié des secteurs de développement possible et veille à en maintenir l'accessibilité.

I.2.2 CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE

Rappel des enjeux identifiés par le diagnostic :

- Le soutien de l'économie locale.
- La pérennité et le bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- La bonne articulation de l'activité agricole dans le fonctionnement communal.

Stratégie du PADD en réponse aux enjeux :

L'activité économique de la commune de Ver-sur-Launette est réduite c'est pourquoi la municipalité se fixe pour objectif de conforter l'économie locale et de pérenniser les activités existantes. Les élus sont également favorables à l'implantation dans le cœur du village de nouvelles activités artisanales, commerciales et de services, et notamment du commerce de proximité.

Afin de soutenir l'activité agricole, le projet communal vise à :
- préserver les espaces agricoles,
- encourager le développement des exploitations agricoles en permettant leur diversification.
D'autre part, consciente de l'évolution des pratiques agricoles et des besoins des exploitants, la Municipalité souhaite permettre la mutation du bâti agricole ancien.

Afin de valoriser le potentiel touristique du village, les élus souhaitent mettre en avant « le tourisme vert ».

I.2.3 AMELIORER LES CONDITIONS DE MOBILITES

Rappel des enjeux identifiés par le diagnostic :

- L'amélioration des conditions de circulation et de stationnement en cœur de bourg.
- Le développement des modes de déplacement doux.
- Le renforcement du lien entre ver et Loisy.

Stratégie du PADD :

Afin de libérer l'espace public, trop souvent occupé par des véhicules en stationnement, et améliorer les conditions de circulation dans le village pour l'ensemble des usagers, la Municipalité souhaite aménager de nouvelles aires de stationnement à proximité du cœur de bourg.

Afin de renforcer le lien entre Ver et Loisy et de développer les déplacements doux, la Municipalité souhaite qu'une liaison douce soit aménagée sur la Route de Ver à Loisy.

Afin de maintenir les possibilités de promenade et valoriser le territoire communal, les élus visent à préserver les chemins ruraux.

I.2.4 CONFORTER LES EQUIPEMENTS ET FAVORISER LES LOISIRS

Rappel des enjeux identifiés par le diagnostic :

- Le maintien d'une vie de village.
- La création d'espaces de convivialité.
- L'amélioration de l'accessibilité aux équipements.

Stratégie du PADD en réponse aux enjeux :

Les équipements et les espaces de jeux et de loisirs incitent aux rencontres et permettent de cultiver l'esprit de village. Vecteurs de convivialité et de qualité de vie, ils peuvent contribuer à l'attractivité d'un territoire.

Afin d'anticiper d'éventuels besoins à venir et permettre une meilleure organisation des équipements, les élus souhaitent créer un pôle d'équipements à proximité du terrain de sports existant. Ce pôle accueillera notamment les locaux des services techniques. La salle communale n'est aujourd'hui plus mise à disposition des administrés en raison de sa situation en cœur de village et des nuisances sonores que son occupation peut engendrer vis-à-vis des habitations. Le nouveau pôle, qui serait situé à la sortie du bourg, pourrait ainsi accueillir une salle polyvalente ce qui aurait pour effet de faciliter les pratiques associatives et festives. Il est également envisager d'y implanter un cimetière en complément de celui existant, dont les possibilités d'extension sont limitées. Enfin, en prévision des besoins engendrés par l'augmentation de population projetée, le site pourrait accueillir une nouvelle école si les capacités de l'école du village actuelle devenaient insuffisantes.

Afin d'améliorer l'accessibilité des équipements existants, la Municipalité souhaite délocaliser la mairie dans des locaux plus adaptés aux besoins de la population et notamment des personnes à mobilité réduite. L'emplacement envisagé est celui de l'ancienne auberge Le Rabelais située au centre du village, à proximité de la Place de la Croix. Cette relocalisation permettra d'éviter les conflits d'usage entre la mairie et l'école toutes deux accessibles aujourd'hui par une voie unique, la Rue du bois.

Afin d'améliorer les conditions d'épuration des eaux usées produites, la commune prévoit de raccorder le hameau de Loisy à la station d'épuration d'Asnières-sur-Oise via Montaby à l'horizon 2022 et de reconstruire la station d'épuration du bourg de Ver.

Enfin, consciente que cette technologie est une composante importante de l'attractivité des territoires ruraux, la commune accompagnera le développement des communications numériques tel que prévu par le SDTAN porté par le Conseil Départemental.

I.2.5 PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Rappel des enjeux identifiés par le diagnostic :

- La préservation de l'identité du village.
- La qualité du paysage urbain.
- L'accompagnement des changements de destination/réhabilitations/divisions dans le parc ancien.

Stratégie du PADD en réponse aux enjeux :

La qualité du cadre de vie est un atout majeur de la commune de Ver-sur-Launette. Le projet communal vise à concilier urbanisation et respect du paysage et de l'identité du village.

A travers son projet d'aménagement et de développement durables, la Municipalité s'engage à veiller à la qualité du traitement des franges urbaines, transitions entre la trame bâtie et les espaces naturels et agricoles, afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions futures: encourager la végétalisation des terrains à bâtir, encadrer règlementairement les caractéristiques des constructions, veiller au traitement soigné des bâtiments agricoles.

De même, les entrées de village sont des « vitrines » qui accueillent habitants et visiteurs. Elles concourent à l'image de Ver-sur-Launette et doivent à ce titre être soignées. La Municipalité souhaite que la qualité paysagère des entrées de village depuis Othis et par la Route de Ver à Loisy soit améliorée.

Afin de préserver l'identité du village et les caractéristiques du tissu bâti, les élus souhaitent mettre en place un cadre règlementaire qui permettra de maintenir une cohérence architecturale et d'assurer l'insertion des futures constructions et réhabilitations dans leur environnement urbain. La Municipalité prendra également

soin d'accompagner les opérations de renouvellement urbain et notamment la reconversion des corps de ferme.

Afin de rendre l'espace public plus convivial, le PADD vise à réduire la place de la voiture, à préserver la trame verte urbaine et à aménager et mettre en valeur la Place de la Croix.

Enfin, les élus souhaitent que les abords de la Launette soient aménagés afin de faciliter l'appropriation de la rivière par les habitants.

I.2.6 PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Rappel des enjeux identifiés par le diagnostic :

- Le maintien des éléments constitutifs du paysage.
- La gestion du fond de vallée humide de la Launette.
- La préservation des boisements
- La préservation de la fonctionnalité écologique du territoire.
- La réduction de la consommation énergétique.
- La prévention des risques naturels.

Stratégie du PADD en réponse aux enjeux:

La commune de Ver-sur-Launette possède un patrimoine naturel riche et reconnu par des périmètres d'inventaire ou de protection environnementale. Le territoire est en partie couvert par la forêt domaniale d'Ermenonville et ponctué de quelques massifs boisés épars qui participent à la diversité du paysage et servent d'espaces refuges à la faune locale.

Consciente de cette richesse, la Municipalité se fixe pour objectif de préserver l'intérêt écologique et paysager du territoire en protégeant le site Natura 2000, les zones humides avérées identifiées par le SAGE de la Nonette, les massifs boisés et les lisières forestières et en préservant la fonctionnalité des corridors écologiques.

Afin de gérer les risques naturels et protéger les personnes et les biens, le projet communal vise à prévenir le risque de ruissellement en conservant les éléments fixes du paysage qui participent à la gestion des eaux de ruissellement. Afin de tenir compte du risque de remontée de nappe au niveau des secteurs bâtis, la Municipalité souhaite mettre en place des principes d'aménagement permettant de limiter l'exposition au risque.

Afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales, le projet vise à limiter l'imperméabilisation des sols et les élus souhaitent que le recours à des dispositifs de récupération des eaux pluviales se développe.

Afin de contribuer au développement durable du territoire, la Municipalité se fixe pour objectif d'encourager le recours à des dispositifs favorisant les économies d'énergie et de préserver la ressource en eau.

I.2.7 OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ver-sur-Launette répond aux enjeux de modération de la consommation foncière en :

- Visant un objectif de croissance démographique réaliste et maîtrisé : 1283 habitants en 2035, soit un accueil de 104 habitants supplémentaires.
- Permettant le comblement des dents creuses (entre 14 et 18 logements réalisables) et la mutation des corps de ferme (entre 37 et 40 logements réalisables).
- N'ouvrant aucune zone à urbaniser en extension du tissu constitué à destination d'habitat.
- Limitant la consommation foncière en extension du tissu urbain à environ 2,6 ha, dont 1,3 ha sont destinés aux équipements publics et d'intérêt collectif et le reste est destiné à l'habitat et liés à des extensions mineurs du tissu constitué.

CINQUIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP constitue la pièce n°3 du présent PLU. Elle doit préciser les mesures prises pour assurer :
- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- la mixité fonctionnelle et sociale,
- la qualité environnementale et prévention des risques,
- les besoins en matière de stationnement,
- la desserte en transports en commun,
- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le PLU de Ver-sur-Launette comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièces n°3 du présent PLU). L'OAP 1, dite « stade », s'applique sur la zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics. L'OAP 2, dite « Ferme du Domaine Saint-Sulpice », concerne la mutation de la Ferme du Domaine Saint-Sulpice ».

I.1 OAP « Stade »

I.1.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est située en entrée Ouest du bourg de Ver-sur-Launette, le long de la Route de Ver à Loisy, à environ 400 m du centre du village. Le site est directement desservi au Nord par la Route de Ver à Loisy qui permet de rejoindre le centre-bourg. Le périmètre de l'OAP, reporté sur le plan de zonage, totalise 2.6 ha.

Le secteur est longé en frange Est par quelques maisons individuelles et par un chemin d'exploitation communal.

Le site est en partie occupé par des terres agricoles actuellement cultivées et comprend un espace artificialisé accueillant des équipements publics de loisirs de plein air : stade de football, terrain de basket-ball, terrain de VTT et terrain de pétanque.

Des bâtiments liés à ces équipements sont implantés sur la parcelle. Il s'agit de vestiaires et de résidences mobiles liées au gardiennage du site.

Bordé d'arbustes en frange Ouest, ce terrain communal couvre une surface de 1,3 ha.

Situé en entrée de village et au contact direct de l'espace agricole, le site couvert par l'OAP porte un enjeu d'insertion paysagère. Il est concerné par le site naturel inscrit de la Vallée de la Nonette.
Il n'est en revanche soumis à aucun risque naturel majeur. Toutefois, le secteur est susceptible d'être traversé par des eaux de ruissellement. Afin de permettre la bonne gestion des eaux de ruissellement, des emplacements réservés, reportés au plan de zonage, cernent les franges Nord et Est du secteur.

L'OAP a pour but de développer et d'améliorer l'offre en équipements de la commune, nécessité compte-tenu des objectifs de croissance démographique portés par le PLU d'ici 2035 (+104 habitants). Le secteur a été choisi en raison de la présence du stade existant. L'urbanisation de la zone permet de structurer l'aménagement du site en reliant le stade au bourg. Elle constitue également une occasion d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de village et la gestion des eaux de ruissellement.

I.1.2 LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Afin de faciliter les accès aux équipements prévus dans le secteur, les constructions devront s'implanter en retrait de la voie publique. La bande de retrait ne pourra

être occupée que par des aménagements liés aux circulations, aux stationnements et aux espaces verts, ce qui contribuera aux objectifs de qualité des entrées de village portés par le PADD.
Afin de limiter les impacts visuels des nouvelles constructions implantés dans l'OAP, le règlement limite la hauteur des bâtiments à 10 mètres au point le plus haut.
L'OAP répond aux objectifs de qualité des franges urbaines et d'intégration paysagère des nouvelles constructions portés par le PADD en imposant que les franges Sud et Ouest du secteur soient bordées de haies d'essences locales et variées. De plus, l'espace vert situé dans la pointe sud du périmètre de l'OAP devra être maintenu permettant de faciliter la transition avec l'espace agricole.

I.1.3 LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'OAP est dédiée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics, répondant à l'objectif du PADD de « conforter les équipements et favoriser les loisirs » en « améliorant l'offre en équipements ».
Une mixité des usages est attendue avec des équipements d'intérêt collectif de type services (locaux des services techniques, aujourd'hui situés au cœur du village) et sportifs (city-stade..) et le maintien de l'équipement sportif de plein air existant (terrain de football et son vestiaire).

I.1.4 LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

La zone ne vient impacter ni les corridors écologiques, ni le site Natura 2000.

Le secteur n'est soumis à aucun risque naturel majeur, mais, situé en amont du bourg, il peut être traversé par les eaux de ruissellement provenant du plateau agricole et s'écoulant vers la rivière de la Launette.

En réponse aux objectifs du PADD de prévention du risque de ruissellement et de préservation de la ressource en eau, l'OAP impose la mise en œuvre de mesures préventives :

- réalisation d'ouvrages de gestion des eaux de ruissellement en franges Nord, Sud et Est du secteur de l'opération,
- création d'un ouvrage de retenue des eaux de ruissellement dans la pointe Sud-Est du périmètre de l'OAP
- maintien de l'espace vert situé dans la pointe sud du périmètre de l'OAP,
- plantations de haies en franges Sud et Ouest

Afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales conformément aux objectifs du PADD, l'OAP impose que les aires de stationnement et la voie de circulation douce soit réalisée avec des matériaux perméables.
En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, les rejets dans le milieu naturel seront limités à 1l/s/ha pour une période de retour de 20 ans.

I.1.5 LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

L'OAP prend en compte les besoins en stationnement en imposant que des places de stationnement soient aménagées au sein de l'opération, le long de la voie de desserte. Un nombre suffisant de places devra être aménagé afin de répondre aux besoins des aménagements réalisés sur le site et des activités prévues.

I.1.6 LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

La commune n'est desservie que par une ligne scolaire. Celle-ci peut toutefois être empruntée par tous, moyennant le coût d'un trajet. L'arrêt de bus le plus proche du secteur concerné par l'OAP est situé Rue du Bois. Il est accessible par la Rue des Forges, laquelle prolonge la Route de Ver à Loisy desservant le secteur de l'opération.

I.1.7 LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Le secteur de l'opération sera desservi par la Route de Ver à Loisy, sur laquelle la circulation se fait à double-sens. Une liaison douce sera mise en place jusqu'au croisement de la Rue des forges et de la Rue du Péron qui mènent au centre-bourg. Cette disposition permet de participer à l'objectif du PADD de renforcer le maillage des circulations douces.

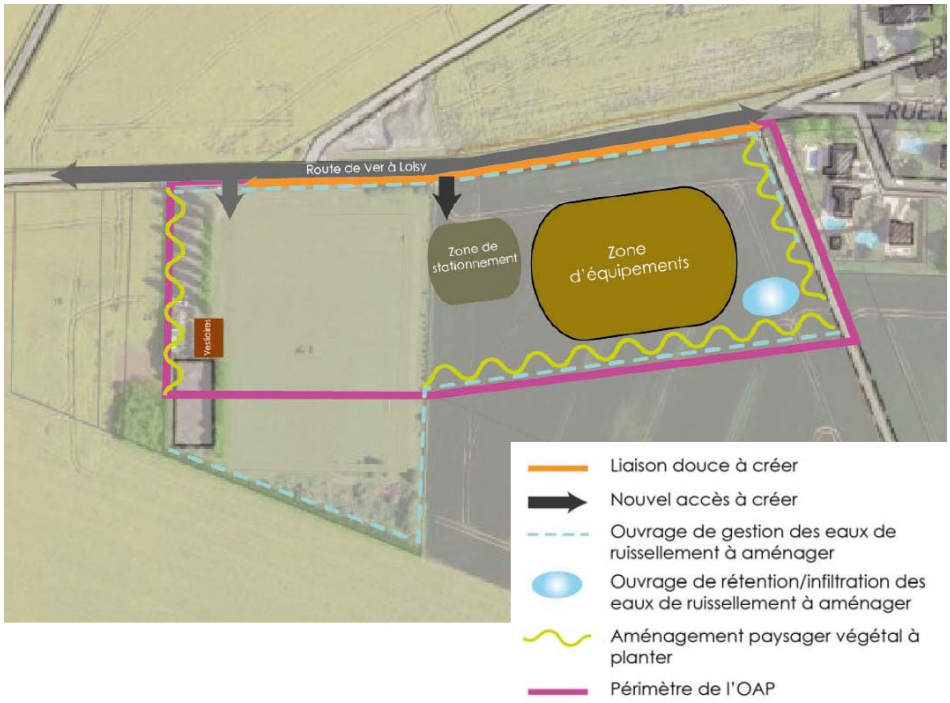
Le raccordement de l'opération se fera sur les réseaux existants le long de la Route de Ver à Loisy. Les canalisations du réseau d'eau potable devront au préalable être dimensionnées aux besoins du projet.

Le raccordement à la fibre optique, disponible sur la commune, devra être prévu par l'aménageur ce qui permettra de poursuivre le développement de la desserte en fibre optique conformément aux objectifs du PADD.

I.1.8 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Un schéma de principe localise :

- les haies végétales,
- l'espace vert à préserver,
- les ouvrages de gestion des eaux de ruissellement à aménager,
- la liaison douce à créer
- le principe d'équipement public de loisirs de plein air à maintenir.



I.2 OAP « Ferme du Domaine de Saint-Sulpice »

I.2.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne la Ferme du Domaine de Saint-Sulpice située à Loisy, hameau de Ver-sur-Launette.

La ferme s'inscrit dans la trame bâtie du hameau au sein d'un tissu au caractère majoritairement ancien. Elle est attenante au Nord à une parcelle de prairie et est longée à l'Est par le Chemin de Beaumarchais. Emprunté par les engins agricoles, le chemin relie la Route de Ver au Sud, à la RD 922 au Nord. Une vaste parcelle cultivée s'étend à l'Est du site, bordée par la forêt domaniale.

La ferme est directement desservie par la Rue Gérard de Nerval, axe principal de Loisy. Les bâtiments de l'ancien corps de logis y sont implantés à l'alignement de la voie. L'emprise de la chaussée est étroite et laisse peu de place aux trottoirs.

La ferme est louée à un agriculteur qui exploite des terres sur le territoire communal. Les bâtiments sont en partie vétustes et dégradés et ne sont plus adaptés aux pratiques agricoles modernes. Seuls certains sont utilisés par l'exploitant à des fins de stockage, mais, de façon générale, le bâti est laissé à l'abandon.

Le bâti des corps de ferme participe pourtant à l'identité de Ver-sur-Launette et à celle de son hameau. Consciente du caractère patrimonial de la Ferme de Saint-Sulpice mais aussi de son potentiel de renouvellement urbain, la commune a engagé une étude urbaine sur le site, annexée au présent PLU (Pièce n° 6.9), afin de conduire à un aménagement de qualité encadré par la présente OAP. La mutation des bâtiments de la ferme répond aux objectifs du PADD de lutte contre l'étalement urbain et de construction de nouveaux logements dans le tissu urbain existant.

La zone de l'OAP couvre une surface d'environ 1,10 ha. Elle est incluse dans le périmètre du site naturel inscrit de la Vallée de la Nonette, ce qui implique que l'Architecte des Bâtiments de France est consulté pour avis conforme sur tous les projets de démolition.
La zone n'est soumise à aucun risque naturel majeur.

Les éléments de contexte sont décrits plus précisément dans l'étude d'aménagement de la Ferme du Domaine de Saint-Sulpice (voir pièce n°6.9, Etude d'aménagement de la Ferme du Domaine de Saint-Sulpice, 1. Analyse du contexte et du site du projet).

I.2.2 LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'OAP vise à répondre aux objectifs du PADD de maintien de l'identité et des caractères ruraux de Ver-sur-Launette. Elle a pour objet d'accompagner l'opération de renouvellement urbain que constitue la reconversion de la Ferme du Domaine de Saint-Sulpice.

A cette fin, l'OAP impose que la structure originelle du corps de ferme soit maintenue. Les nouvelles constructions seront réalisées sur l'emprise des bâtiments

qui cernent la cour, après que ceux-ci aient été démolis. L'encadrement des conditions d'implantation visent à préserver la cour qui devra être plantée et traitée en espace vert collectif. Le mur d'enceinte de la ferme implanté Rue Gérard de Nerval qui participe à la continuité visuelle de la rue ainsi que la grange devront être réhabilités.

Afin de veiller à l'insertion des nouvelles constructions en respectant l'aspect du village et ses caractéristiques traditionnelles, l'OAP limite la hauteur des constructions.

Les limites de l'OAP s'étendent sur l'emprise de la pâture au nord afin d'associer des jardins aux constructions implantées au nord de la cour.

Les aires de stationnement situées à l'Est de la cour devront être accompagnées d'arbres plantés. Les constructions implantées au Nord de la cour bénéficieront de cours ou de jardins privatifs.

L'OAP répond aux objectifs de qualité des franges urbaines et d'intégration paysagère des nouvelles constructions portés par le PADD en imposant que les franges du secteur soient bordées de haies vies.

I.2.3 LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour principale destination l'accueil de nouveaux logements.

La programmation envisagée est de 25 logements. Une part de 20 % devra être attribuée à des logements sociaux.

En réponse à l'objectif du PADD de diversification de l'offre en logements afin de faciliter l'ensemble des parcours résidentiels, une mixité des typologies de logements est attendue : habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, petit collectif et habitat partagé. Le projet intégrera un abri collectif construit à la place du hangar adossé au mur d'enceinte Rue Gérard de Nerval.

La vocation agricole du site est maintenue en permettant la relocalisation du bâti destiné à des usages agricoles au sein du périmètre de l'OAP. La partie Sud de la zone est délimitée afin de construire un nouveau bâtiment et présente une superficie suffisante pour les besoins de manœuvre des engins.

I.2.4 LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

La zone ne vient impacter ni les corridors écologiques, ni le site Natura 2000 et n'est soumise à aucun risque naturel majeur.

Afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols conformément aux objectifs du PADD, l'OAP impose que les aires de stationnement et les espaces piétonniers soient réalisés avec des matériaux semi-perméables.

Un bassin de retenue des eaux pluviales sera aménagé dans la partie nord de la cour.
En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, les rejets dans le milieu naturel seront limités à 1l/s/ha pour une période de retour de 20 ans.

I.2.5 LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

L'OAP prend en compte les besoins en stationnement en imposant un nombre minimum de 65 places de stationnement au sein de l'opération. Cela permet à chaque logement de disposer d'au moins 2 places de stationnement tout en prévoyant des places de stationnement destinées aux visiteurs. En limitant à 40% le pourcentage de places qui pourront être couvertes, l'OAP veille à maintenir des aires de stationnement non couvertes en cas de changement d'affectation des garages.

Afin de préserver la cour, les places de stationnement devront être réalisées à l'Est de celle-ci.

I.2.6 LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

L'arrêt de bus le plus proche du secteur concerné par l'OAP est situé Rue Gérard de Nerval, à moins de 300 m du secteur de projet. L'OAP prévoit l'élargissement de la chaussée Rue Gérard de Nerval afin de faciliter les déplacements piétons et des cheminements piétonniers seront créés au sein de l'opération pour rejoindre la Rue Gérard de Nerval.

I.2.7 LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

La zone de l'OAP dispose d'un accès existant par la Rue Gérard de Nerval.

L'OAP impose que le secteur de projet soit accessible par une voie carrossable et deux accès piétons. Une voirie interne sera créée de façon à rejoindre les espaces de stationnement. L'accès aux constructions se fera pour les piétons depuis la cour. Une liaison piétonnière sera créée entre la rue Gérard de Nerval et le Chemin de Beaumarchais ce qui aura pour effet d'assurer la « perméabilité » du site en créant une liaison à la fois fonctionnelle et de loisirs.

L'accès à l'exploitation agricole se fera par le Chemin de Beaumarchais. Un espace devra être laissé au Sud du terrain destiné à l'exploitation agricole pour permettre l'accès au centre équestre.

Le raccordement de l'opération se fera sur les réseaux existants présents le long de la Rue Gérard de Nerval.

Le raccordement à la fibre optique, disponible sur la commune, devra être prévu par l'aménageur ce qui permettra de poursuivre le développement de la desserte en fibre optique conformément aux objectifs du PADD.

I.2.8 LES OBJECTIFS DE PROGRAMMATION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour principale destination l'accueil de nouveaux logements afin de participer à l'objectif de production de 55 logements dans le tissu urbain constitué visé par le PADD d'ici 2035.

La programmation envisagée est de 25 logements, dont une part de 20 % sera constituée de logements sociaux. Le projet mixera constructions neuves, réalisées sur l'emprise des bâtiments qui cernent la cour après démolitions, et réhabilitations.

L'opération ne devra être réalisée qu'après :
- la mise aux normes du réseau d'assainissement collectif (station d'épuration).
- la reconstruction du bâtiment agricole nécessaire à l'exploitant qui occupe actuellement les bâtiments du corps de ferme. Cette construction n'est pas soumise à la condition de mise aux normes du réseau d'assainissement collectif (station d'épuration) susmentionnée.

I.2.9 SCHEMA D'AMENAGEMENT

II. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE

Le territoire de VER-SUR-LAUNETTE est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°4 du présent PLU.

Le plan de zonage découpe le territoire en quatre zones distinctes :

- la zone urbaine dite zone « U »
- la zone à urbaniser dite zone « AU »
- la zone naturelle dite zone « N »
- la zone agricole dite zone « A »

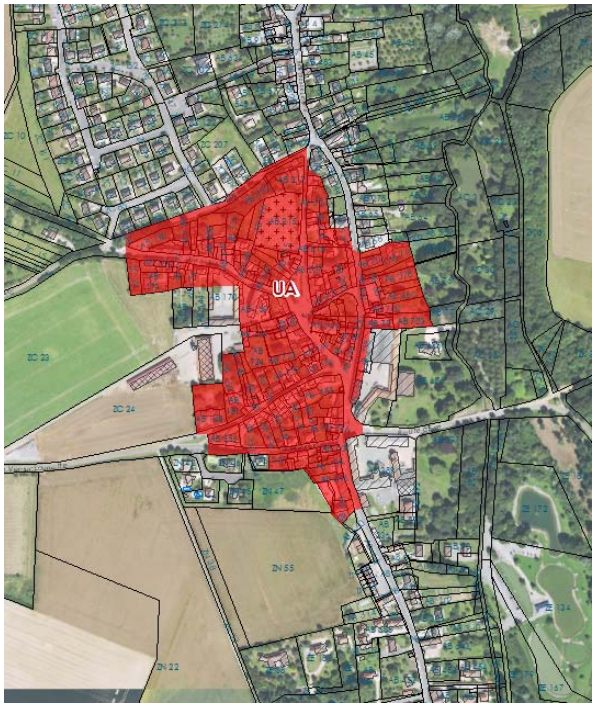
II.1 LA ZONE URBAINE

Le territoire de VER-SUR-LAUNETTE comporte 3 zones urbaines distinctes (UA, UB et UC) dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement des constructions.

La zone urbaine totalise une superficie de 39.4 ha, soit 2,9% de la superficie totale du territoire.

II.1.1 LA ZONE UA

La zone UA est une zone mixte qui accueille les habitations, les principaux équipements de la commune, les édifices religieux et les activités, dispersées dans la trame bâtie, dont un siège d'exploitation agricole. Seuls les parties des bâtiments de l'exploitation situés à l'alignement de la voie publique sont classés en zone UA afin d'assurer une continuité. Les autres bâtiments sont classés en zone A.

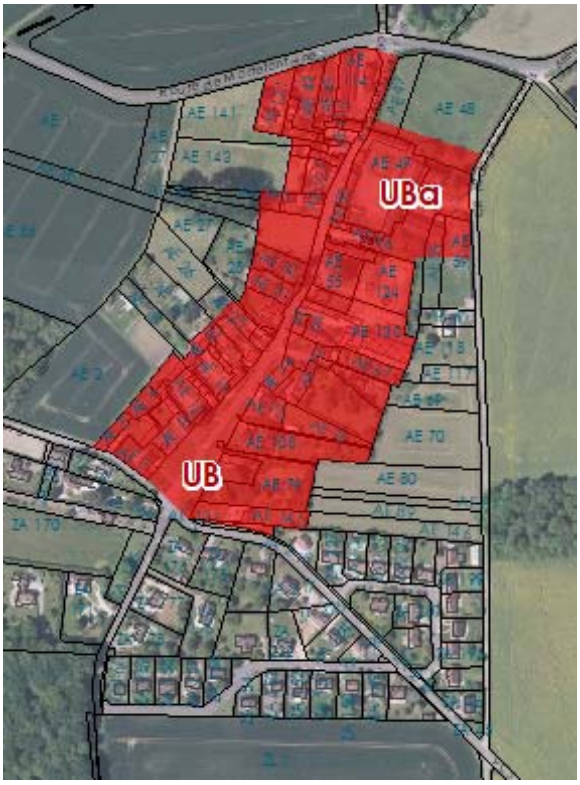


La zone UA correspond au tissu urbain ancien traditionnel du village et couvre le cœur du village de Ver-sur-Launette. Les constructions y sont principalement implantées à l'alignement de la voie, par la façade ou par le pignon, et des murs de clôture en pierre viennent assurer la continuité visuelle du bâti.

L'ensemble forme une cohérence architecturale à préserver qui participe à l'identité de Ver-sur-Launette.

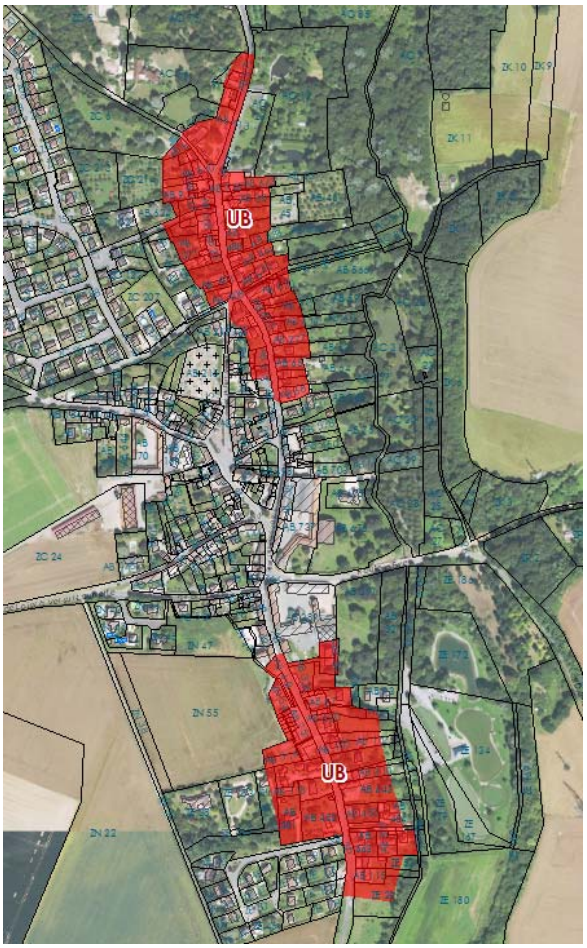
Les limites de la zone sont calées sur l'emprise parcellaire des terrains déjà bâtis ou artificialisés par les jardins des constructions.

La zone UA couvre une superficie de 7,6 ha, soit 0,6 % de la superficie totale du territoire.



Les objectifs de la zone UA au regard des orientations du PADD sont:
- Participer aux objectifs de création de logements dans le tissu existant, par mutation du bâti et comblement des dents creuses.
- Encourager la diversification de l'offre en logements afin de faciliter l'ensemble des parcours résidentiels.
- Pérenniser les activités existantes.
- Conforter l'offre en équipements.
- Maintenir l'identité et les caractères ruraux de Ver-sur-Launette : préserver les caractéristiques du tissu bâti ancien, veiller à l'insertion des nouvelles constructions en respectant l'aspect du village et ses caractéristiques traditionnelles.

II.1.2 LA ZONE UB



La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg de Ver implantées le long de la voie de traverse, en continuité de la zone UA. La zone UB couvre aussi le cœur du hameau de Loisy qui s'étend le long de la Rue Gérard de Nerval, axe historique du hameau. La principale vocation de la zone est l'habitat, mais celle-ci accueille également quelques activités dispersées dans la trame bâtie.

Le tissu urbain est hétérogène, constitué de constructions anciennes complétées par des constructions plus récentes. Le bâti peut être implanté en retrait ou à l'alignement de la voie publique. Les constructions prennent la forme de maisons de village, de maisons rurales, d'anciennes fermes ou de pavillons.

Les limites de la zone sont calées sur l'emprise des terrains bâtis ou artificialisés par les jardins des constructions.

La zone UB n'a pas vocation à recevoir la même densité que la zone UA, mais elle laisse des disponibilités foncières qui doivent permettre de participer aux objectifs de production de logements du projet communal.

La zone UB comprend 1 secteur:
- UBa: le secteur UBa correspond à l'emprise de la ferme du Domaine de Saint-Sulpice. Couvert par une OAP, OAP 2 « Ferme du Domaine de Saint-Sulpice, le secteur a été délimité afin d'accompagner la reconversion du corps de ferme dont les bâtiments ne sont pour la plupart plus utilisés par l'activité agricole (Voir I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION).

La zone UB et le secteur UBa couvrent une superficie de 12,3 ha, soit 0,9% de la superficie totale du territoire.

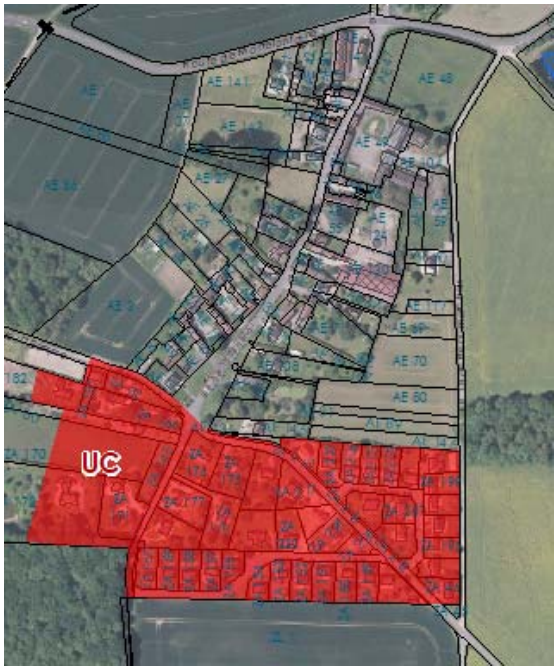
Les objectifs de la zone UB et du secteur UBa au regard des orientations du PADD sont :
- Participer aux objectifs de création de logements dans le tissu existant, par mutation du bâti, particulièrement pour le secteur UBa, et comblement des dents creuses.
- Diversifier l'offre en logements afin de faciliter l'ensemble des parcours résidentiels.
- Pérenniser les activités existantes.
- Maintenir l'identité et les caractères ruraux de Ver-sur-Launette : préserver les caractéristiques du tissu bâti ancien, veiller à l'insertion des nouvelles constructions en respectant l'aspect du village et ses caractéristiques traditionnelles, accompagner les opérations de renouvellement urbain et notamment la reconversion des bâtiments de corps de ferme.

II.1.3 LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au tissu pavillonnaire du bourg de Ver et du hameau de Loisy organisé en lotissements. La principale vocation de la zone est l'habitat, mais celle-ci peut également accueillir quelques activités libérales et de services dispersées dans la trame bâtie.

Il s'agit d'un tissu urbain qui s'est développé en extension du tissu ancien. Le bâti est implanté en retrait de la voie publique et des limites séparatives. Les constructions disposent toutes d'un jardin à l'avant et à l'arrière de la parcelle. La zone UC couvre également le lotissement régulièrement édifié situé au nord du bourg, entre les lieux-dits Le Pré Viot et La Volière.

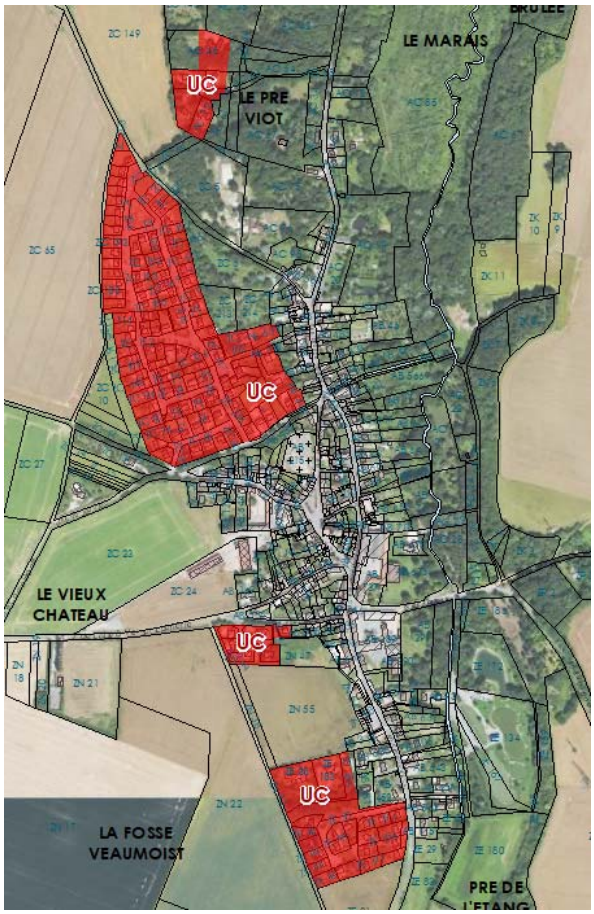
La zone UC n'a pas vocation à recevoir la même densité que les zones UA et UB, mais elle laisse des disponibilités foncières qui doivent être optimisées afin de participer aux objectifs de production de logements du projet communal.



La zone UC couvre une superficie de 19.5 ha, soit 1,4% de la superficie totale du territoire.

Les objectifs de la zone UC au regard des orientations du PADD sont :

- Participer aux objectifs de création de logements dans le tissu existant, essentiellement par comblement des quelques dents creuses restantes.
- Veiller à la qualité des franges urbaines.
- Préserver la trame verte du village.



II.2 LA ZONE A URBANISER

La zone AUe est une zone à caractère naturel, destinée à être urbanisée dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. La voirie et les réseaux existent en périphérie de la zone et permettent une urbanisation à court ou moyen terme sous réserve de renforcement.

La zone AUe est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP 1 « stade » pièce n°3 du dossier de PLU, conformément à l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme.

La zone à urbaniser délimitée au plan de zonage est située à la sortie du village de Ver en direction du hameau. Elle bénéficie de la proximité des réseaux situés le long de la Route de Ver à Loisy.
Ce site d'extension urbaine a pour but de développer et d'améliorer l'offre en équipements de la commune, nécessité compte-tenu des objectifs de croissance démographique portés par le PLU d'ici 2035. Il a été choisi en raison de la présence d'un stade existant. L'urbanisation de la zone permet de structurer l'aménagement du site et de relier le stade au bourg. Elle constitue également une occasion d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de village.

La zone à urbaniser couvre une superficie de 2.6 ha, soit 0,2% de la superficie totale du territoire.

Les objectifs de la zone AUe au regard des orientations du PADD sont :
- Améliorer l'offre en équipements en aménageant un nouveau pôle communal à proximité du terrain de sports en veillant à l'insertion paysagère de ces équipements en entrée de village.
- Veiller à la qualité des franges urbaines et à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Améliorer le traitement des entrées de village et de hameau, particulièrement depuis Othis et par la Route de Ver à Loisy.
- prévenir le risque de ruissellement

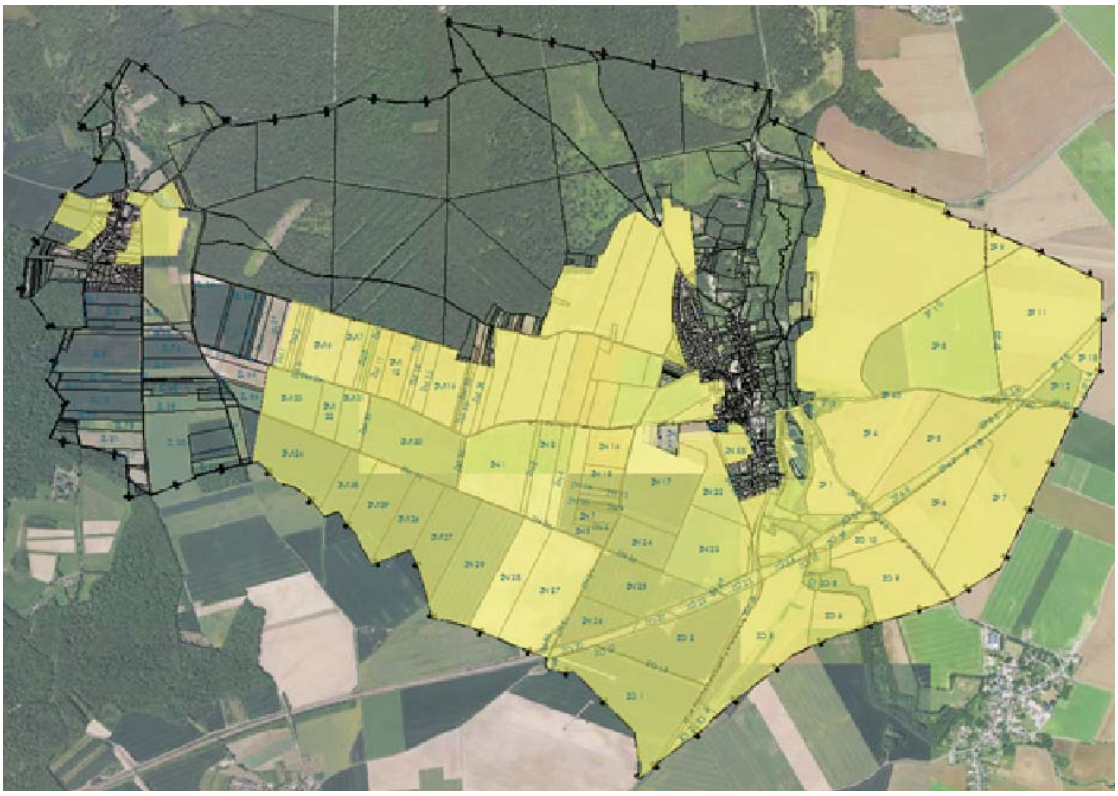
II.3 LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole concerne les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres.

Elle est constituée des espaces cultivés, équipés ou non, dont la valeur agronomique est reconnue. La zone A couvre le plateau agricole, limité au nord par la forêt domaniale d'Ermenonville et entaillé à l'Est par la rivière de la Launette.
Le site classé « Forêt d'Ermenonville, de Pontarmé, de Haute Pommeraie, Clairière et Butte saint Christophe » est en partie concerné par ce classement.

La zone agricole comprend 2 secteurs:
- Ace: le secteur Ace correspond à un espace au sein duquel un corridor écologique est identifié entre le Bois Saint Laurent et le massif forestier d'Ermenonville. Le secteur Ace est délimité afin de préserver la fonctionnalité de ce corridor écologique.

- **Af :** le secteur Af correspond à l'emprise de deux des exploitations agricoles inclues dans le tissu urbain du village de Ver. Le secteur Af est délimité afin de pérenniser les exploitations agricoles tout en permettant la mutation du bâti agricole ancien qui ne serait plus adapté à l'activité. Ce choix correspond aux souhaits des exploitants émis suite à la réunion de concertation agricole.



La zone A, le secteur Ace et le secteur Af permettent de répondre aux objectifs du PADD de:
- Soutenir l'activité agricole en lui offrant des conditions durables d'exploitation et d'évolution.
- Préserver les espaces agricoles et le site classé.
- Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques (secteur Ace).
- Participer aux objectifs de création de logements dans le tissu existant par mutation du bâti (secteur Af),
- Encourager la diversification de l'offre en logements afin de faciliter l'ensemble des parcours résidentiels (secteur Af),
- Maintenir l'identité et les caractères ruraux de Ver-sur-Launette en accompagnant la reconversion des bâtiments de corps de ferme (secteur Af).

La zone A, le secteur Ace et le secteur Af couvrent une superficie de 852,9 ha, soit 64,2% de la superficie totale du territoire.

II.4 LA ZONE NATURELLE

La zone Naturelle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique et écologique.

Sur le territoire de Ver-sur-Launette, la zone naturelle couvre notamment le massif boisé du Bois Saint Laurent, une partie du site classé et les versants boisés de la vallée de la rivière de la Launette. La zone N inclut les propriétés des constructions isolées de la route d'Ermenonville et du lieu-dit du Four à Chaud, disjointes du tissu urbain, implantées sur de très grandes parcelles et parfois très en retrait de la voie. Cet habitat diffus n'a pas vocation à se densifier au regard de l'objectif du PADD qui vise à lutter contre l'étalement urbain en limitant l'extension linéaire de la commune. Le règlement vise à gérer le bâti existant en autorisant seulement des évolutions maîtrisées des constructions existantes.

La zone naturelle comprend 6 secteurs, dont 2 STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) délimités au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme :
- Nna: le secteur Nna couvre la ZPS « Forêts picardes : Massif des Trois Forêts et Bois du Roi » et le site classé. Le secteur Nna a pour vocation la protection de la ZPS tout en permettant sa gestion selon les orientations du DOCOB.
- **Nzh :** le secteur Nzh couvre les zones humides avérées identifiées dans le SAGE de la Nonette.
- Ne : le secteur Ne a pour vocation d'accueillir un équipement public de loisirs de plein air, s'inscrivant ainsi dans l'objectif du PADD de favoriser les loisirs.
- **Nd :** le secteur Nd correspond au Domaine de Saint-Sulpice situé au Nord du hameau de Loisy. Ce STECAL est délimité afin de préserver le domaine et permettre une évolution et une mutation du bâti existant.
- **Nt :** le secteur Nt concerne une activité de location de salles, organisation de séminaires existante et, anciennement, de restauration. Ce STECAL est délimité afin de répondre à l'objectif du PADD de pérenniser les activités existantes sur le territoire et permettre des extensions du bâti existant répondant aux besoins de l'activité.

- **Np** : le secteur Np concerne une activité piscicole située le long de la Launette dans un environnement privilégié entre le village et une zone humide protégée.

La zone naturelle et ses secteurs permettent ainsi à la commune de répondre aux objectifs du PADD de:
- Préserver l'intérêt écologique et paysager du territoire :
  - Protéger les milieux naturels sensibles, en particulier le site Natura 2000 (secteur Nna) et le site classé.
  - Préserver les zones humides avérées (secteur Nzh)
  - Préserver les massifs boisés.
- Favoriser les loisirs (secteur Ne).
- Pérenniser les activités existantes (secteur Nt)
- Lutter contre l'étalement urbain en limitant l'extension linéaire de la commune.

Les zones naturelles couvrent une superficie de 433.5 ha, soit 32,6% de la superficie totale du territoire.

II.5 TABLEAU RECAPITULATIF DE LA SUPERFICIE DES ZONES

ZONES	SUPERFICIE en ha
UA	7,6
UB	11,4
UBa	0,9
UC	19,5
Total zones urbaines	39,4
N	79.9
Nna	325,3
Nzh	22,8
Nt	1,0
Nd	1.8
Ne	0,2
Np	2.5
Total zones naturelles	433.5
A	744.4
Af	2,8
Ace	105,7
Total zones agricoles	852,9
AUe	2.6
Total zone à urbaniser	2.6
SUPERFIIE TOTALE	1328,4

II.6 LES MENTIONS GRAPHIQUES DU PLAN DE ZONAGE

Le territoire de VER-SUR-LAUNETTE est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°4 du présent PLU.

Le plan de zonage du territoire comporte les représentations graphiques correspondant à :

- des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figurent dans la légende du plan de zonage ;
- des espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.
- des éléments de patrimoine à préserver, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- des espaces paysagers à protéger, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (talus et axes de ruissellement)
- Une bande de protection de la lisière des massifs boisés, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
- Deux périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

II.6.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L.151-41-2° du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des emplacements réservés. Ces derniers sont repérés sur le plan de zonage par un indice ER numéroté de 1 à 14.

Leur superficie, leur destinataire et leur bénéficiaire sont définis dans le tableau ci-dessous :

N°	Superficie (en m²)	Destination	Bénéficiaire
1	7098	Création d'un chemin rural	Commune de Ver-sur-Launette
2	3361	Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales et de ruissellement	Commune de Ver-sur-Launette
3	7115	Création d'une liaison douce	Commune de Ver-sur-Launette
4	580	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune de Ver-sur-Launette
5	1069	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune de Ver-sur-Launette

N°	Superficie (en m²)	Destination	Bénéficiaire
6	989	Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales et de ruissellement	Commune de Ver-sur-Launette
7	2757	Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales et de ruissellement	Commune de Ver-sur-Launette
8	301	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune de Ver-sur-Launette
9	2328	Aménagement d'un équipement public de loisirs de plein air	Commune de Ver-sur-Launette
10	119	Aménagement de l'entrée du hameau de Loisy	Commune de Ver-sur-Launette
11	614	Aménagement d'un accès aux terrains situés en frange Est du hameau	Commune de Ver-sur-Launette
12	33	Aménagement des abords du chemin rural	Commune de Ver-sur-Launette
13	877	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune de Ver-sur-Launette
14	2541	Construction d'équipements publics	Commune de Ver-sur-Launette
TOTAL des ER: 29789 m²			

L'emplacement réservé n°1 est délimité le long de la RD 84 afin d'aménager un chemin rural dans le but de faciliter les déplacements des engins agricoles.

Les emplacements réservés n°2, 6 et 7 sont délimités afin d'aménager des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de ruissellement, en réponse à l'objectif du PADD qui vise à prévenir le risque de ruissellement.

L'emplacement réservé n°3 est délimité le long de la Route de Ver à Loisy afin d'aménager une liaison douce entre le bourg et le hameau. Cet emplacement réservé s'inscrit dans l'objectif du PADD de renforcement du maillage des circulations douces.

Les emplacements réservés n°4, 5, 8 et 13 sont délimités afin de répondre à l'objectif du PADD qui vise à améliorer l'offre en stationnement au cœur du village.

L'emplacement réservé n°9 est délimité afin d'aménager un équipement public de loisirs de plein air dans le hameau de Loisy. La délimitation de cet emplacement réservé s'inscrit dans l'objectif du PADD de favoriser les loisirs.

L'emplacement réservé n°10 est délimité à l'entrée du hameau de Loisy depuis Ver afin de répondre à l'objectif du PADD d'améliorer le traitement des entrées de hameau.

L'emplacement réservé n°11 est délimité afin d'aménager un accès vers un secteur susceptible de faire l'objet d'une urbanisation future, dans une perspective de développement à long terme. Cet emplacement réservé s'inscrit dans l'objectif du PADD qui vise à éviter l'enclavement de ces secteurs.

L'emplacement réservé n°12 est délimité afin d'aménager les abords du chemin rural en bordure de la RD 549. Cet emplacement réservé s'inscrit dans l'objectif du PADD de préservation des chemins ruraux.

L'emplacement réservé n°14 est délimité au cœur du village, afin de permettre la réorganisation et, éventuellement, l'agrandissement des équipements publics tels que les services de la mairie et les équipements scolaires et/ou périscolaires (école, cantine, garderie..) de façon à maintenir une proximité des équipements et faciliter leur accessibilité conformément aux objectifs du PADD.

II.6.2 LES ESPACES BOISES CLASSES

En application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et afin de répondre à l'objectif du PADD de préserver les massifs boisés, la municipalité a identifié sur le plan de zonage des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

Ces derniers couvrent:
- Les boisements du Domaine de Saint-Sulpice, prolongement de la forêt domaniale, afin de préserver le caractère de parc du domaine.
- les boisements du Bois de Saint-Laurent.
- les boisements des Entelles et de la Réserve situés à l'Ouest du sillon de la Thève. En plus de leur intérêt paysager et de leur qualité d'espaces-refuge pour la faune, ces boisements font office de frein naturel des eaux de ruissellement.
- la bande boisée entre la forêt domaniale et le hameau.
- les versants boisés de la Rivière de la Launette.
- les boisements qui marquent le paysage d'entrée de village, le long de la Route d'Ermenonville et qui permettent une transition végétale entre la forêt et le secteur aggloméré.

Les mesures de conservation et de protection des espaces boisés classés sont précisées dans le règlement des zones au sein desquelles les espaces boisés classés sont situés, dans le chapitre 2.5 (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis).

Le massif forestier d'Ermenonville situé dans le périmètre de la ZPS du site Natura 2000 Forêts Picardes : Massif des Trois Forêts et Bois du Roi n'est pas concerné par le classement EBC, afin de ne pas gêner la mise en œuvre du Document d'Objectifs (DOCOB) approuvé par arrêté préfectoral du 2 Mars 2012. Le massif forestier est néanmoins protégé par le zonage Nna.
La ripisylve du fond de Vallée de la Launette ne fait pas non plus l'objet d'un classement EBC. Ces terrains ont été identifiés comme zone humide avérée par le SAGE de la Nonette et sont classés en zone Nzh dans le PLU. Un classement en EBC

de ces terrains pourrait compromettre la mise en œuvre du SAGE et nuire à la bonne gestion de ces milieux.

Les espaces boisés classés couvrent une superficie de 57,04 ha soit 4,3 % de la superficie totale du territoire.

II.6.3 LES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le plan de zonage du PLU identifie les éléments de patrimoine bâti à protéger et à conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural.

La municipalité tient à préserver certains murs et murets en pierre structurants qui participent à l'identité du village et du hameau. Ces murs sont représentés sur le plan de zonage par une épaisse ligne de couleur marron. Cette protection permet de répondre à l'objectif du PADD de préservation des caractéristiques du tissu bâti ancien.

Cependant, certains de ces murs structurants peuvent cerner un terrain non bâti susceptible de constituer une disponibilité foncière. Le PADD portant l'objectif de réaliser l'intégralité des logements nécessaires au projet communal dans le tissu existant, notamment par comblement des dents creuses, il convient de ne pas rendre la constructibilité de ces terrains impossible. Certains murs ne sont donc pas protégés sur toute leur longueur, de façon à pouvoir aménager un accès aux terrains susceptibles de constituer des dents creuses.

Les mesures de protection et de conservation des murs sont inscrites dans le règlement des zones concernées par un mur identifié et repéré au plan de zonage, dans les chapitre 2.3 (qualité urbaine) et 3.1 (Desserte par les vies publiques ou privées).

Des cônes de vues à préserver sont inscrits au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les cônes de vues sur l'église en cœur de village,
- L'entrée sud du village depuis la Route d'Othis ouvrant des perspectives sur la vallée de la Launette.

Ces cônes de vue caractérisent la commune de Ver-sur-Launette et participent à son identité. Les mesures de protection et de conservation de ces cônes de vues sont inscrites dans le règlement des zones concernées, dans le chapitre 2.2 (implantation des constructions).

II.6.4 LES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER

Un élément de paysage à préserver est délimité sur le plan de zonage en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les franges Sud et Nord respectivement des parcelles AC 56 et AC 59. Ces terrains ont en effet subi des inondations lors des récents épisodes pluvieux et ne doivent donc pas être bâtis à cet endroit. La végétation existante permettant de freiner les eaux de ruissellement et limitant l'imperméabilisation des sols doit être maintenue.

Les mesures de protection et de conservation de cet élément de paysage sont inscrites dans le règlement de la zone UC, dans le chapitre 2.2 (implantation des constructions).

Les talus marqués, boisés ou enherbés, qui longent les chemins, sont favorables à la présence d'une faune variée et à l'infiltration des eaux de ruissellement. Ils sont donc préservés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Les mesures de protection et de conservation de ces talus sont inscrites dans le règlement des zones concernées, dans le chapitre 3.1 (Desserte par les vies publiques ou privées).

Les axes de ruissellement répertoriés par le département de l'Oise, sur le territoire de Ver-sur-Launette sont reportés sur le plan de zonage, afin qu'ils soient préservés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Les mesures de protection et de conservation de ces axes de ruissellement sont inscrites dans le règlement des zones concernées, dans le chapitre 3.1 (Desserte par les vies publiques ou privées).

II.6.5 LES LISIERES DE PROTECTION DES MASSIFS BOISES

Le plan de zonage délimite une bande de 50 m de large qui vise à protéger les lisières du massif forestier d'Ermenonville.

En tant que réservoir de biodiversité, les abords du massif forestier sont préservés de toute urbanisation afin de « garantir leur perméabilité et les connexions avec d'autres espaces écologiques », comme préconisé dans le SCoT du Pays de Valois.
Dans cette bande de 50 mètres, le règlement interdit toutes les nouvelles constructions.

La lisière de protection couvre une superficie de 20 hectares, soit 1,5 % de la superficie du territoire.

II.6.6 LES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le plan de zonage du PLU identifie en zone agricole, hors STECAL, des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit de certains bâtiments de la Ferme de la Pomponne et de la Ferme du Château, teintés en jaune sur les plans de zonage et concernés par le zonage Af.

Cette disposition vient en réponse à l'objectif du PADD qui vise à soutenir l'activité agricole, en permettant la mutation du bâti agricole ancien susceptible de ne plus être adapté aux engins et à l'évolution de l'activité agricole. La mutation de ces constructions permet également de participer à l'objectif de création de logements dans le tissu urbain existant, sans générer de consommation foncière, tel qu'il est prévu dans le PADD.
Le plan de zonage du PLU identifie également une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le secteur Nna. Il est souhaité que cette construction, à ce jour propriété de l'ONF, puisse si besoin accueillir un

nouveau ménage ou devenir un hébergement hôtelier et touristique, offre qui fait aujourd'hui défaut sur le territoire communal.

Le changement de destination de ces bâtiments est soumis à conditions, lesquelles sont écrites dans le règlement des secteurs Af et Nna, dans le chapitre 1.1 (Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités).

II.6.7 LES PERIMETRES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La municipalité a délimité sur le plan de zonage deux périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi délimités sont conditionnés par le contenu de la pièce n°3 du présent PLU, OAP1 « Stade » et OAP 2 « Ferme du Domaine de Saint-Sulpice », et par les règlements respectivement de la zone AU et du secteur UBa.

III. LES CHOIX RETENUS POUR LA REDACTION DU REGLEMENT

III.1 LA METHODOLOGIE

La délibération de révision du PLU ayant été prise par le Conseil Municipal, en date du 12/04/2016, le règlement est rédigé sous la forme prévue par le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la « Modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ».
Le règlement (pièce n°5 du présent PLU) est constitué des trois chapitres suivants :
- Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions,
- Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- Chapitre 3 : Equipements et réseaux.

Le règlement du PLU contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le règlement est complété par les pièces suivantes :
- Une liste des espèces végétales à caractère invasif à ne pas planter établie par le PNR Oise-Pays de France.
- Un nuancier établi par le PNR Oise-Pays de France.
- Le lexique national d'urbanisme.

Des cahiers et plaquettes de recommandations figurent en annexe du PLU :
- Un cahier de recommandations architecturales établi par le PNR Oise-Pays de France (voir pièce n°6.10 du PLU)
- Un cahier de recommandations dédié aux clôtures établi par le PNR Oise-Pays de France (voir pièce n°6.11 du PLU)
- Une plaquette de recommandations pour les nouvelles plantations « Quels végétaux pour quels aménagements ? », établie par le CAUE (voir pièce n°6.11 du PLU).

III.2 LES REGLES ADOPTEES DANS LES ZONES URBAINES

III.2.1 LES DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES UA, UB et UC

DEROGATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.151-21 ALINEA 3 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement des zones urbaines impose que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle.
La dérogation aux dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme permet que les règles d'implantation édictées au chapitre 2.2 du règlement du PLU soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, qu'elle soit issue d'une simple division, d'un permis d'aménager ou d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En conséquence, la dérogation aux dispositions de l'article R151-21 permet d'assurer une cohérence architecturale et de préserver l'identité du tissu urbain, en adéquation avec les orientations du PADD.

CHAPITRE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les dépôts de matériaux, déchets, véhicules, les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à ciel ouvert, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction ne s'inscrivent pas dans le cadre du projet d'aménagement défini et sont de fait interdits dans les zones UA, UB et UC principalement destinées à l'habitat. Les affouillements et exhaussements ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement ou aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions du chapitre 3.1 sont édictées afin de s'assurer d'une desserte urbaine de qualité et de permettre les circulations et manœuvres des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Des conditions supplémentaires sont définies selon les caractéristiques de chacune des zones.
Afin de garantir la sécurité des nouveaux accès, le règlement impose une largeur minimum de 4 m pour un accès situé en dehors du bâtiment, sur le module des porches de ferme qui ne devra pas être inférieur à 3,5 m de hauteur en passage commun.

CHAPITRE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le chapitre 3.2 du règlement du PLU a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Afin de limiter le rejet des eaux dans le milieu naturel, le règlement impose un raccordement au réseau collectif d'assainissement pour toute nouvelle construction et interdit l'évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Le règlement interdit le rejet des eaux pluviales dans le réseau, et directement dans la rivière.
Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales et de ruissellement des espaces imperméabilisés doivent être traités par des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à l'échelle de l'unité foncière.
En cas d'impossibilité technique, la gestion des eaux pluviale devra se faire par stockage-restitution avec un débit de fuite maximal admissible de 1l/s/ha pour une pluie de période 20 ans, conformément aux dispositions du SAGE.

L'article impose aussi que les bâtiments à vocation d'habitat collectif, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie soient dotés de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. Dans le cas d'opérations à usage d'habitation comportant au moins 4 logements,

un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété afin de ne pas encombrer l'espace public.

III.2.1 LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UA

La zone UA couvre le tissu plus ancien de la commune. Il s'agit d'une zone mixte constituée de constructions à destination d'habitat, d'équipements, d'un tissu d'activités libérales et de services et d'une exploitation agricole en activité. Seules les parties des bâtiments de l'exploitation situés à l'alignement de la voie publique sont classées en zone UA. Les autres bâtiments sont classés en zone A.
Dans l'ensemble de la zone UA, les dispositions relatives aux occupations du sol visent à maintenir les caractéristiques de la zone ainsi que sa diversité fonctionnelle.

Afin de répondre aux objectifs du PADD « Encourager l'implantation de nouvelles activités et notamment du commerce de proximité au cœur du village» et « Pérenniser les activités existantes », le règlement autorise les constructions à destination de commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les bureaux. Toutefois, la superficie de plancher des constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail est limitée à 300 m² afin de limiter leurs impacts dans le paysage urbain et respecter les caractéristiques de la zone UA.

Les constructions à destination de commerces de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ne sont pas compatibles avec les caractéristiques de la zone UA et sont donc interdites.

Afin de soutenir les activités existantes et leur offrir de bonnes conditions de fonctionnement, les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité existante à la date d'approbation du PLU. Toutefois, afin de limiter leur impact visuel dans le paysage urbain, ils doivent être implantés sur la même unité foncière et dans la limite de 100 m² de Superficie de Plancher.

Les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas autorisés en zone urbaine, leur implantation privilégiée devant se trouver en zone agricole.

Afin de limiter leur impact visuel dans le paysage urbain, les vérandas et les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale et la superficie de plancher des abris de jardin est limitée à 9 m². Afin de contribuer à ce que la perception des annexes reste discrète par rapport à la construction principale, leur superficie de plancher est limitée à 40m².

Afin de contribuer à l'atteinte de l'objectif de création de logements porté par le PLU et diversifier l'offre en logements pour faciliter l'ensemble des parcours résidentiels, le règlement favorise la densification urbaine en :
- ne limitant pas l'emprise au sol des constructions dans le tissu dense du centre ancien,
- imposant l'implantation des constructions sur une des limites séparatives latérales de façon à encourager les constructions en mitoyenneté. Un retrait minimum de 3 m des autres limites séparatives est imposé afin de répondre aux exigences en matière de stationnement et permettre le passage et/ou le stationnement d'un véhicule d'un côté de la construction. Toutefois, afin de prendre en compte le bâti

existant à la date d'approbation du PLU, le règlement permet de déroger à cette règle en cas d'extensions, de changements de destination et d'aménagements d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- autorisant les constructions jusqu'à 11 m de hauteur (R+1+combles).
Ces dispositions permettent l'optimisation des ressources foncières en cœur de village et favorisent la variété des formes urbaines : maisons accolées, maisons de village, appartements...

Afin de s'inscrire dans la morphologie urbaine du village et préserver le front bâti, le règlement impose une implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques et dans une bande de 20 m mesurés depuis l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, afin de prendre en compte le bâti existant à la date d'approbation du PLU, le règlement permet de déroger à cette règle en cas d'extensions, de changements de destination et d'aménagements d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

En cas de présence d'un mur protégé repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et implantés à l'alignement des voies, les constructions devront s'implanter en retrait des voies et emprises publiques afin de préserver le mur.

Les abris de jardin doivent s'implanter avec un retrait de 2 m minimum de toutes les limites séparatives afin de permettre la plantation d'une haie qui limitera l'impact visuel des abris de jardin vis-à-vis des constructions voisines.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics afin de faciliter leur intégration dans le tissu urbain.

Afin que les constructions futures s'inscrivent dans la volumétrie existante, leur hauteur est limitée à 11 m au faîtage. Afin de limiter l'impact visuel dans le paysage urbain des constructions couvertes par un toit-terrasse, le règlement limite leur hauteur à 7 mètres à l'acrotère. Afin de préserver la qualité et l'homogénéité du paysage urbain, la hauteur des constructions implantées en second front, depuis la rue, ne peut être supérieure à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées en premier plan en façade sur rue. La hauteur des extensions et annexes accolées ne pourra être supérieure à la hauteur de la construction faisant l'objet de l'extension.
Afin de limiter leur impact visuel, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage. La hauteur des annexes implantées en limite séparative est limitée à 5 m au faîtage en cas de toiture à 2 pentes, à 3 m au faîtage en cas de toiture monopente, à 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse afin que la perception de ces constructions reste discrète par rapport à la construction principale.

En réponse aux objectifs de préservation des caractéristiques du tissu bâti ancien visés dans le PADD, des dispositions sont édictées de façon à assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans le paysage urbain. Ainsi, le règlement :
- Impose des teintes conformes au nuancier établi par le PNR Oise-Pays de France pour les clôtures, les matériaux de façades, volets, portes et huisseries donnant sur l'espace public.
- renvoie à différents cahiers de recommandations architecturales établis par le PNR Oise-Pays de France.

- Impose que les murs protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme repérés sur le plan de zonage soient conservés et restaurés avec les mêmes matériaux qui le composent à la date d'approbation du présent PLU afin de préserver le patrimoine et l'identité du village.
- Règlemente les clôtures afin de maintenir un paysage urbain harmonieux et assurer la continuité visuelle de la rue. Afin de ne pas entraver les déplacements de la petite faune et le passage des eaux, les dispositifs de clôture devront être munis d'ouverture au niveau du sol. Les portails de forme courbe ne correspondent aux portails traditionnels de Ver-sur-Launette et sont de fait interdits.
- Impose des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 45° couvertes par des matériaux d'aspect et de teinte similaires à la tuile vieillie ou à l'ardoise, sauf pour les annexes qui pourront avoir une toiture mono pente et les entrepôts dont la pente devra être supérieure à 12°. Le débord de toiture en pignon doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron. Les tuiles de rives, à rabats et les bardeaux sont interdites. Ces dispositions s'inscrivent dans les caractéristiques du bâti existant. Les toits-terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés afin de faciliter leur intégration dans le paysage urbain.
- Edicte des règles pour les aspects des revêtements de façades et des menuiseries afin de préserver les aspects traditionnels des constructions. La brique rouge n'étant pas un matériau caractéristique du village, celle-ci n'est autorisée qu'en modénatures. Afin de permettre le recours à des dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'aspect bois est autorisé s'il bénéficie à la conception bioclimatique de la construction.
- Edicte des règles relatives aux ordonnancements et ouvrages de protection qui s'inscrivent dans la continuité des caractéristiques architecturales du bâti existant.
- édicte des règles concernant les devantures des constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail pour faciliter leur insertion dans leur environnement urbain.

Le règlement prévoit néanmoins la possibilité de déroger à ces règles notamment dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics pour faciliter leur implantation ou de projets d'architecture bioclimatique sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain,

Afin d'inciter à la végétalisation des parcelles bâties dans une zone à dominante minérale, et de maintenir des surfaces perméables facilitant la gestion des eaux pluviales, le règlement impose la végétalisation des surfaces libres de construction et non occupées par les espaces de stationnement et de circulation sur au moins 10% de la superficie de l'unité foncière. Un arbre minimum doit être planté par tranche de 100 m² d'espace végétalisé de pleine terre. Le règlement interdit la plantation d'espèces invasives et allergisantes. Ces dispositions sont favorables à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie.

Pour limiter l'impact visuel des installations de type citernes de gaz ou de mazout et autre installation similaire, le règlement exige que ces éléments soient enterrés ou masqués par une haie végétale.

Afin de participer à la qualité du cadre de vie et à l'agrément des habitants, le règlement impose la réalisation d'un espace commun planté ou de récréation pour toute opération conduisant à la création de deux logements et plus. La

superficie exigée pour l'espace commun varie proportionnellement au nombre de logements réalisés.

Afin de libérer l'espace public et le rendre plus convivial conformément aux objectifs du PADD, le règlement impose que le stationnement des véhicules soit assuré au sein de l'unité foncière, avec la moitié des places de stationnement réalisées avec des matériaux perméables.

Afin de préserver les biens et les personnes face au risque d'inondation, les garages en sous-sol sont interdits dans les zones sensibles au risque.

Afin de tenir compte de l'augmentation du nombre de véhicules par ménage, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par construction. Ces places devront être non couvertes afin d'éviter leur transformation en un autre usage.

Afin de faciliter l'usage des cycles dans le village, le règlement impose la réalisation d'un espace réservé au stationnement des cycles pour toute construction de bâtiments comprenant deux logements et plus et pour toute construction à destination de bureaux.

Afin de faciliter l'implantation de nouvelles activités au cœur du village, le règlement n'impose aucune règle de stationnement pour les constructions à destination d'activités.

Afin de préserver les talus et les murs repérés au plan de zonage, le règlement interdit la constructibilité d'un terrain si celle-ci donne lieu à la destruction de tout ou partie de ces murs ou talus.

III.2.2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UB

La zone UB couvre un tissu hétérogène constitué d'un bâti ancien complété de constructions plus récentes. Il s'agit d'une zone mixte dont la vocation principale est l'habitat, qui peut aussi accueillir des entreprises libérales, de services, des artisans ou des équipements.

La zone UB comporte un secteur, le secteur UBa, correspondant à l'emprise de la Ferme de Saint-Sulpice. Le secteur est couvert par une OAP. Les règles applicables dans le secteur UBa peuvent parfois être différentes des celle applicables dans la zone UB pour permettre la mise en œuvre de l'OAP.

Afin de répondre aux objectifs du PADD « Encourager l'implantation de nouvelles activités » et « Pérenniser les activités existantes », le règlement de la zone UB autorise les constructions à destination de commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les bureaux. Toutefois, la superficie de plancher des constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail est limitée à 100 m² afin de favoriser l'implantation de commerces de proximité et de rester compatible avec les habitations.

Les constructions à destination de commerces de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ne sont pas compatibles avec les caractéristiques de la zone UB et sont donc interdites.

De même, les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières ne sont pas autorisées en zone UB, leur implantation privilégiée devant se trouver en zone agricole.
Afin de soutenir les activités existantes et leur offrir de bonnes conditions de fonctionnement, les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité existante à la date d'approbation du PLU. Toutefois, afin de limiter leur impact visuel dans le paysage urbain, ils doivent être implantés sur la même unité foncière et dans la limite de 100 m² de Superficie de Plancher.

Toutes les constructions autorisées, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques, doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux berges des cours d'eau afin de préserver les abords immédiats de ces derniers.

Afin de limiter leur impact visuel dans le paysage urbain, les vérandas et les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale et la superficie de plancher des abris de jardin est limitée à 9 m². Afin de contribuer à ce que la perception des annexes reste discrète par rapport à la construction principale, leur superficie de plancher est limitée à 40m².

Afin de ne pas compromettre l'atteinte des objectifs de création de logements portés par le PADD et déclinés dans l'OAP applicable dans le secteur UBa, certaines constructions autorisées en zone UB ne le sont pas dans le secteur UBa. Il s'agit des constructions à destination :

- de restauration,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacle,
- d'entrepôts,
- de bureaux.

D'autre part, afin que le règlement soit compatible avec l'OAP, les règles de hauteur et d'implantation ne s'appliquent pas dans le secteur UBa.

Afin de contribuer à l'atteinte de l'objectif de création de logements porté par le PLU et diversifier l'offre en logements pour faciliter l'ensemble des parcours résidentiels, le règlement de la zone UB favorise la densification urbaine en :
- autorisant l'emprise au sol de toutes les constructions jusqu'à 60% de l'unité foncière,
- autorisant l'implantation des constructions sur une des limites séparatives latérales de façon à permettre les constructions en mitoyenneté. Un retrait minimum de 3 m des autres limites séparatives est imposé afin de répondre aux exigences en matière de stationnement et permettre le passage et/ou le stationnement d'un véhicule d'un côté de la construction. Toutefois, afin de prendre en compte le bâti existant à la date d'approbation du PLU, le règlement permet de déroger à cette règle en cas d'extensions, de changements de destination et d'aménagements d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

- autorisant les constructions jusqu'à 11 m de hauteur (R+1+combles).
Ces dispositions visent à optimiser des disponibilités foncières et favoriser la variété des formes urbaines : maisons accolées, maisons de village, appartements...
Afin de s'inscrire dans la morphologie urbaine du village et préserver les fonds de jardin qui permettent une transition entre le bâti et les espaces agricoles et naturels, le règlement de la zone UB impose une implantation des constructions dans une bande de 20 m mesurés depuis l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, afin de prendre en compte le bâti existant à la date d'approbation du PLU, le règlement permet de déroger à cette règle en cas d'extensions, de changements de destination et d'aménagements d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans cette bande de 20 m, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre afin de s'inscrire dans les caractéristiques du tissu existant.

En cas de présence d'un mur protégé repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et implantés à l'alignement des voies, les constructions devront s'implanter en retrait des voies et emprises publiques afin de préserver le mur.

Les abris de jardin doivent s'implanter avec un retrait de 2 m minimum de toutes les limites séparatives afin de permettre la plantation d'une haie qui limitera l'impact visuel des abris de jardin vis-à-vis des constructions voisines.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics afin de faciliter leur intégration dans le tissu urbain.

Afin que les constructions futures s'inscrivent dans la volumétrie existante, leur hauteur est limitée à 11 m au faîtage. Afin de limiter l'impact visuel dans le paysage urbain des constructions couvertes par un toit-terrasse, le règlement limite leur hauteur à 7 mètres à l'acrotère. Afin de préserver la qualité et l'homogénéité du paysage urbain, la hauteur des constructions implantées en second front, depuis la rue, ne peut être supérieure à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées en premier plan en façade sur rue. La hauteur des extensions et annexes accolées ne pourra être supérieure à la hauteur de la construction faisant l'objet de l'extension.
Afin de limiter leur impact visuel, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage. La hauteur des annexes implantées en limite séparative est limitée à 5 m au faîtage en cas de toiture à 2 pentes, à 3 m au faîtage en cas de toiture monopente, à 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse afin que la perception de ces constructions reste discrète par rapport à la construction principale.

En réponse aux objectifs de maintien de l'identité et des caractères ruraux de Ver-sur-Launette visés dans le PADD, des dispositions sont édictées de façon à assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans le paysage urbain. Ainsi, le règlement :
- Impose des teintes conformes au nuancier établi par le PNR Oise-Pays de France pour les clôtures, les matériaux de façades, volets, portes et huisseries donnant sur l'espace public.
- renvoie à différents cahiers de recommandations architecturales établis par le PNR Oise-Pays de France.
- Impose que les murs protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme repérés sur le plan de zonage soient conservés et restaurés avec les mêmes

matériaux qui le composent à la date d'approbation du présent PLU afin de préserver le patrimoine et l'identité du village.
- Règlemente les clôtures afin de maintenir un paysage urbain harmonieux et assurer la continuité visuelle de la rue. Afin de ne pas entraver les déplacements de la petite faune et le passage des eaux, les dispositifs de clôture devront être munis d'ouverture au niveau du sol. Les grillages de teinte sombre ou gris clair doublé ou non d'une haie vive et les simples haies vives seules sont autorisées. Les portails de forme courbe ne correspondent aux portails traditionnels de Ver-sur-Launette et sont de fait interdits.
- Impose des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 45° couvertes par des matériaux d'aspect et de teinte similaires à la tuile vieillie ou à l'ardoise, sauf pour les annexes qui pourront avoir une toiture mono pente et les entrepôts dont la pente devra être supérieure à 12°. Le débord de toiture en pignon doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron. Les tuiles de rives, à rabats et les bardeaux sont interdites. Ces dispositions s'inscrivent dans les caractéristiques du bâti existant. Les toits-terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés afin de faciliter leur intégration dans le paysage urbain.
- Edicte des règles relatives aux ouvertures en toiture qui s'inscrivent dans la continuité des caractéristiques architecturales du bâti existant.
- Edicte des règles pour les aspects des revêtements de façades et des menuiseries afin de préserver les aspects traditionnels des constructions. La brique rouge n'étant pas un matériau caractéristique du village, celle-ci n'est autorisée qu'en modénatures. Afin de permettre le recours à des dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'aspect bois est autorisé s'il bénéficie à la conception bioclimatique de la construction.
- édicte des règles concernant les devantures des constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail pour faciliter leur insertion dans leur environnement urbain.

Le règlement prévoit néanmoins la possibilité de déroger à ces règles notamment dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics pour faciliter leur implantation ou de projets d'architecture bioclimatique sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain,

Afin de maintenir la végétalisation des parcelles bâties, de préserver le cadre de vie rural, et de maintenir des surfaces perméables facilitant la gestion des eaux pluviales, le règlement impose la végétalisation des surfaces libres de construction et non occupées par les espaces de stationnement et de circulation sur au moins 20% de la superficie de l'unité foncière. Un arbre minimum doit être planté par tranche de 100 m² d'espace végétalisé de pleine terre. Le règlement interdit la plantation d'espèces invasives et allergisantes. Ces dispositions sont favorables à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie.

Pour limiter l'impact visuel des installations de type citernes de gaz ou de mazout et autre installation similaire, le règlement exige que ces éléments soient enterrés ou masqués par une haie végétale.

Afin de participer à la qualité du cadre de vie et à l'agrément des habitants, le règlement impose la réalisation d'un espace commun planté ou de récréation pour toute opération conduisant à la création de deux logements et plus. La

superficie exigée pour l'espace commun varie proportionnellement au nombre de logements réalisés.

Afin de libérer l'espace public et le rendre plus convivial conformément aux objectifs du PADD, le règlement impose que le stationnement des véhicules soit assuré au sein de l'unité foncière, avec la moitié des places de stationnement réalisées avec des matériaux perméables.

Afin de préserver les biens et les personnes face au risque d'inondation, les garages en sous-sol sont interdits dans les zones sensibles au risque.

Afin de tenir compte de l'augmentation du nombre de véhicules par ménage, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par construction. Ces places devront être non couvertes afin d'éviter leur transformation en un autre usage.

Afin de faciliter l'usage des cycles dans le village, le règlement impose la réalisation d'un espace réservé au stationnement des cycles pour toute construction de bâtiments comprenant deux logements et plus et pour toute construction à destination de bureaux.

Afin de faciliter l'implantation de nouvelles activités dans le village, le règlement n'impose aucune règle de stationnement pour les constructions à destination d'activités.

Afin de préserver les murs repérés au plan de zonage, le règlement interdit la constructibilité d'un terrain si celle-ci donne lieu à la destruction de tout ou partie de ces murs ou talus.

III.2.3 LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UC

La zone UC couvre le tissu urbain plus récent de la commune. Il s'agit d'une zone principalement constituée de constructions à destination d'habitation, prenant la forme de pavillons individuels organisés en lotissements. Quelques activités libérales et de services peuvent être disséminées dans le tissu.

Afin de permettre l'implantation de commerces de proximité et de rester compatible avec le caractère pavillonnaire de la zone, le règlement de la zone UC autorise les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail dans la limite de 100 m² de superficie de plancher et les constructions à destination d'activités de services à condition que celles-ci s'inscrivent dans la volumétrie d'une construction à destination d'habitation et dans la limite de 60 m² de superficie de plancher.

Les constructions à destination de restauration, de commerces de gros, de cinéma, d'hébergements touristiques et hôteliers, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, d'industrie, d'entrepôts, de bureaux et de centre de congrès et d'exposition ne sont pas compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UC et sont donc interdites.

De même, les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières ne sont pas autorisées en zone UC, leur implantation privilégiée devant se trouver en zone agricole.

Afin de limiter leur impact visuel dans le paysage urbain, les vérandas et les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale et la superficie de plancher des abris de jardin est limitée à 9 m². Afin de contribuer à ce que la perception des annexes reste discrète par rapport à la construction principale, leur superficie de plancher est limitée à 40m².
Afin de respecter la morphologie du tissu pavillonnaire et maintenir un tissu urbain aéré, le règlement limite l'emprise au sol à 40 % de l'unité foncière.
Afin que les constructions futures s'inscrivent dans la volumétrie existante, leur hauteur est limitée à 8 m au faîtage. Afin de limiter l'impact visuel dans le paysage urbain des constructions couvertes par un toit-terrasse, le règlement limite leur hauteur à 6 mètres à l'acrotère. La hauteur des extensions et annexes accolées ne pourra être supérieure à la hauteur de la construction faisant l'objet de l'extension.
Afin de limiter leur impact visuel, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage. La hauteur des annexes implantées en limite séparative est limitée à 5 m au faîtage en cas de toiture à 2 pentes, à 3 m au faîtage en cas de toiture monopente, à 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse afin que la perception de ces constructions reste discrète par rapport à la construction principale.

La zone UC ne porte pas les mêmes objectifs de densification que les zones UA et UB. La zone doit néanmoins participer aux objectifs de création de logements visés dans le PADD. A cette fin, le règlement autorise l'implantation des constructions sur une des limites séparatives latérales de façon à permettre les constructions en mitoyenneté. Un retrait minimum de 3 m des autres limites séparatives est imposé afin de répondre aux exigences en matière de stationnement et permettre le passage et/ou le stationnement d'un véhicule d'un côté de la construction. De plus, afin de prendre en compte le bâti existant à la date d'approbation du PLU, le règlement permet de déroger à cette règle en cas d'extensions, de changements de destination et d'aménagements d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Afin de préserver les fonds de jardin qui permettent une transition entre le bâti et les espaces agricoles et naturels, le règlement de la zone UC impose une implantation des constructions dans une bande de 20 m mesurés depuis l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, afin de prendre en compte le bâti existant à la date d'approbation du PLU, le règlement permet de déroger à cette règle en cas d'extensions, de changements de destination et d'aménagements d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Afin de s'inscrire dans la continuité du tissu pavillonnaire existant, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 m minimum mesurés depuis l'alignement des voies et emprises publiques. Cette disposition permet de surcroît de satisfaire les exigences en matière de stationnement en permettant le stationnement des véhicules sans difficulté à l'avant de la construction.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics afin de faciliter leur intégration dans le tissu urbain.

Afin d'assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans le paysage urbain, le règlement :
- Impose des teintes conformes au nuancier établi par le PNR Oise-Pays de France pour les clôtures, les matériaux de façades, volets, portes et huisseries donnant sur l'espace public.
- renvoie à différents cahiers de recommandations architecturales établis par le PNR Oise-Pays de France.
- Règlemente les clôtures afin de maintenir un paysage urbain harmonieux et assurer la continuité visuelle de la rue. Afin de ne pas entraver les déplacements de la petite faune et le passage des eaux, les dispositifs de clôture devront être munis d'ouverture au niveau du sol. Afin de dessiner un paysage de rue plutôt ouvert et aéré, seules les clôtures de type murs-bahuts, haies vives ou grillages doublés ou non d'une haie sont autorisées. Les portails de forme courbe ne correspondent aux portails traditionnels de Ver-sur-Launette et sont de fait interdits.
- Impose des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 45° couvertes par des matériaux d'aspect et de teinte similaires à la tuile vieillie ou à l'ardoise, sauf pour les annexes qui pourront avoir une toiture mono pente. Le débord de toiture en pignon doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron. Les tuiles de rives, à rabats et les bardeaux sont interdites. Ces dispositions s'inscrivent dans les caractéristiques du bâti existant. Les toits-terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés afin de faciliter leur intégration dans le paysage urbain ou s'ils servent à l'accueil de panneaux photovoltaïques.
- Edicte des règles pour les aspects des revêtements de façades afin de veiller à la qualité urbaine. La brique rouge n'étant pas un matériau caractéristique du village, celle-ci n'est autorisée qu'en modénatures. Afin de permettre le recours à des dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'aspect bois est autorisé s'il bénéficie à la conception bioclimatique de la construction.

Le règlement prévoit toutefois la possibilité de déroger à ces règles notamment dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics pour faciliter leur implantation ou de projets d'architecture bioclimatique sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain,

Afin de maintenir la large part laissée au végétal dans les zones pavillonnaires, de préserver le cadre de vie rural et de maintenir des surfaces perméables facilitant la gestion des eaux pluviales, le règlement impose la végétalisation des surfaces libres de construction et non occupées par les espaces de stationnement et de circulation sur au moins 40% de la superficie de l'unité foncière. Un arbre minimum doit être planté par tranche de 100 m² d'espace végétalisé de pleine terre. Le règlement interdit la plantation d'espèces invasives et allergisantes. Ces dispositions sont favorables à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie.

Pour limiter l'impact visuel des installations de type citernes de gaz ou de mazout et autre installation similaire, le règlement exige que ces éléments soient enterrés ou masqués par une haie végétale.

Afin de participer à la qualité du cadre de vie et à l'agrément des habitants, le règlement impose la réalisation d'un espace commun planté ou de récréation pour toute opération conduisant à la création de deux logements et plus. La superficie exigée pour l'espace commun varie proportionnellement au nombre de logements réalisés.

Afin de libérer l'espace public et le rendre plus convivial conformément aux objectifs du PADD, le règlement impose que le stationnement des véhicules soit assuré au sein de l'unité foncière, avec la moitié des places de stationnement réalisées avec des matériaux perméables.

Afin de préserver les biens et les personnes face au risque d'inondation, les garages en sous-sol sont interdits dans les zones sensibles au risque.

Afin de tenir compte de l'augmentation du nombre de véhicules par ménage, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par construction. Ces places devront être non couvertes afin d'éviter leur transformation en un autre usage.

Afin de faciliter l'usage des cycles dans le village, le règlement impose la réalisation d'un espace réservé au stationnement des cycles pour toute construction de bâtiments comprenant deux logements et plus et pour toute construction à destination de bureaux.

Afin de faciliter l'implantation de nouvelles activités dans le village, le règlement n'impose aucune règle de stationnement pour les constructions à destination d'activités.

Afin de préserver les talus repérés au plan de zonage, le règlement interdit la constructibilité d'un terrain si celle-ci donne lieu à la destruction de tout ou partie de ces talus.

III.3 LES REGLES ADOPTEES DANS LA ZONE A URBANISER

La zone AUe est une zone destinée à être urbanisée dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n°3 du PLU). Les conditions d'urbanisation de la zone AU décrites dans les OAP s'ajoutent aux dispositions du règlement.

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics afin de répondre à l'objectif du PADD qui vise à améliorer l'offre en équipements du village. Seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés ainsi que les logements à condition qu'ils soient destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire à l'entretien, au fonctionnement et/ou au gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics et dans la limite de 200 m² de superficie de plancher.

Afin de permettre l'implantation de bâtiments d'intérêt collectif de type R + 1 + combles, le règlement limite la hauteur des constructions à destination d'équipements à 10 m au faîtage, en cas de toiture à pentes. Le règlement limite la hauteur des constructions couvertes par un toit-terrasse à 7 mètres à l'acrotère afin de limiter leur impact visuel dans le paysage agricole ouvert. La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Celle de leurs annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Afin de faciliter l'accessibilité aux équipements, sécuriser les entrées/sorties des véhicules et permettre l'aménagement de places de stationnement, le règlement impose une implantation des constructions avec un retrait de 10 m minimum mesurés depuis les voies et emprises publiques.

Afin de permettre l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux de ruissellement et/ou la plantation de haies facilitant l'insertion paysagère des constructions conformément aux dispositions de l'OAP, le règlement impose un retrait de 3 m minimum de toutes les limites séparatives.
Afin de veiller à la qualité paysagère des clôtures visibles depuis l'espace public, le règlement limite leur hauteur à 2 m, interdit les clôtures en treillis soudé et impose que les matériaux destinés à être recouverts soient enduits dans des teintes correspondant au nuancier annexé au règlement. Afin de ne pas entraver les déplacements de la petite faune et le passage des eaux, les dispositifs de clôture devront être munis d'ouverture au niveau du sol.

Le règlement veille à l'intégration paysagère des constructions en édictant des dispositions relatives aux aspects des revêtements de façades. Les toits-terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés afin de faciliter leur intégration au site ou s'ils servent à l'accueil de panneaux photovoltaïques de façon à permettre le recours à ce type de dispositifs. De même, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour limiter l'impact visuel des installations de type citernes de gaz ou de mazout et autre installation similaire, le règlement exige que ces éléments soient enterrés ou masqués par une haie végétale.

Afin de faciliter l'usage des cycles pour les déplacements scolaires, le règlement impose la réalisation d'une place de stationnement pour cycle minimum par tranche de 8 élèves.

Les dispositions du chapitre 3.1 sont édictées afin de s'assurer d'une desserte urbaine de qualité et de permettre les circulations et manœuvres des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Le chapitre 3.2 du règlement du PLU a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Afin de limiter le rejet des eaux dans le milieu naturel, le règlement impose un raccordement au réseau collectif d'assainissement pour toute nouvelle construction et interdit l'évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Le règlement impose que les eaux pluviales et de ruissellement soient traitées par des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à l'échelle de l'unité foncière avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le respect des dispositions du SAGE de la Nonette, le règlement limite le débit de fuite maximal à 1l/s/ha pour une pluie de période de retour minimale de 20 ans.

III.4 LES REGLES ADOPTEES DANS LA ZONE AGRICOLE

La zone A correspond à une zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A comporte 2 secteurs :
- un secteur Ace qui correspond à la situation d'un corridor écologique inter-forestier.
- un secteur Af correspond aux exploitations agricoles situées dans le tissu urbain de Ver-sur-Launette.

Afin de préserver les espaces agricoles, conformément aux objectifs du PADD, seuls sont autorisés en zone A les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole et/ou forestière ainsi que les locaux techniques et industriels publics s'ils font l'objet d'équipements d'intérêt collectif, de services publics ou de réseaux divers d'intérêt général. Ainsi, le règlement autorise les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et/ou forestière à condition d'être implantées en dehors de la lisière de protection des massifs boisés, afin de garantir la perméabilité des massifs forestiers et les connexions avec d'autres espaces écologiques, et avec un retrait minimum de 10 m des berges des cours d'eau afin de préserver la qualité des cours d'eau.
Les ICPE sont autorisées à condition de ne pas générer de périmètres de protection affectant les zones urbaines ou la zone à urbaniser pour éviter les nuisances.

Afin de permettre un bon fonctionnement de l'activité, les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à la surveillance d'une exploitation agricole ou forestière, d'être implantées en dehors de la lisière de protection des massifs boisés, avec un retrait minimum de 10 m des berges des cours d'eau, à moins de 50 m des bâtiments de l'exploitation et dans la limite de 200 m² de superficie de plancher. Les annexes des constructions à destination d'habitation sont autorisées dans la limite de 25 m² de superficie de plancher et d'une annexe par unité foncière pour éviter leur multiplication en zone agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les dépôts de véhicules, les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à ciel ouvert, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction n'entrent pas dans le cadre défini dans le projet communal et sont de fait interdits en zone A. Afin de répondre aux besoins de l'activité, les dépôts de matériaux et/ou de déchets liés à l'exploitation agricole et/ ou forestière sont autorisés. De même, les affouillements et exhaussements liés à l'exploitation agricole et/ ou forestière sont autorisés.

La zone agricole étant concernée par une servitude liée à la présence de la voie ferrée, le règlement autorise les installations nécessaires à l'activité ferroviaire à condition d'être implantées dans l'emprise du domaine public ferroviaire.

Le règlement du secteur Af autorise également les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et/ou forestière ainsi que les constructions à destination d'habitation si celles-ci répondent aux normes de constructions passives à performances énergétiques, et liées à une exploitation agricole ou forestière,

situées à moins de 50 m des bâtiments de l'exploitation et dans la limite de 200 m² de superficie de plancher. Les annexes des constructions à destination d'habitation sont aussi autorisées dans la limite de 25 m² de superficie de plancher et d'une annexe par unité foncière.

Le règlement de la zone Af encadre le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-11. Ainsi, afin de permettre la diversification des activités agricoles, le règlement autorise les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements d'intérêt collectif et services public à condition qu'elles répondent aux normes de constructions passives à performances énergétiques et s'inscrivent dans la volumétrie d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU identifié au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.
Afin de préserver l'activité agricole tout en permettant la mutation du bâti agricole ancien conformément aux objectifs du PADD, le règlement de la zone Af autorise les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles répondent aux normes de constructions passives à performances énergétiques et s'inscrivent dans la volumétrie d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU identifié au titre de l'article L151-11et dans la limite de 350 m² de superficie de plancher par unité foncière.

Dans le secteur Ace, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements liés aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées. Afin de permettre l'évolution des activités, en lien avec l'exploitation agricole, le règlement permet la création de logement, d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail à condition d'être lié à une exploitation agricole existante, et s'inscrire dans le volume bâti existant.

Afin de faciliter les pratiques liées à l'activité, le règlement autorise une hauteur des bâtiments à destination agricole jusqu'à 15 mètres au point le plus haut. Afin d'éviter la réalisation de constructions trop volumineuses qui nuiraient à la lecture du paysage agricole, la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. La hauteur des annexes à destination d'habitation est limitée à 3 m à l'égout du toit.
Toutefois, le règlement tient compte des constructions existantes, notamment en zone Af, et prévoit le changement de destination du bâti agricole ancien en limitant la hauteur des extensions et/ou aménagements à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Afin de sécuriser les manœuvres des entrées et sorties des engins agricoles, le règlement impose une implantation des constructions nouvelles avec un retrait minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques.

Afin de faciliter les pratiques agricoles et l'entretien des bâtiments, mais aussi afin de permettre un traitement paysager de l'abord des constructions, le règlement impose une implantation des constructions avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.
Les annexes des constructions à destination d'habitation doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale et sur la même unité foncière que la construction principale afin d'éviter leur dispersion sur l'espace agricole.

Des dispositions sont édictées afin d'assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement. Ainsi le règlement :
- règlemente les clôtures des constructions à destination d'habitation en zone A et dans le secteur Af. En zone A, celles-ci doivent être constituées d'un grillage ou d'une haie vive afin de rester discrètes dans le paysage agricole d'openfield. En zone Af, le règlement autorise également les murs et murs-bahut présentant un aspect pierre de taille ou moellon, de façon à reprendre les caractéristiques du tissu urbain au sein duquel s'inscrit la zone Af. Tant en zone A que dans le secteur Af, Les clôtures doivent être munies d'ouvertures en partie basse afin de permettre le passage de la petite faune et l'écoulement des eaux.
- Impose, pour les constructions à destination d'habitation, des teintes conformes au nuancier établi par le PNR Oise-Pays de France pour les matériaux de façades, volets, portes et huisseries donnant sur l'espace public. Le règlement veille également à l'insertion paysagère des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière en autorisant l'aspect bois et les bardages en tôle à condition qu'ils soient peints.
- renvoie au cahier de recommandations architecturales établis par le PNR Oise-Pays de France.
- Impose des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 45° couvertes par des matériaux d'aspect tuiles vieillies ou ardoise pour les constructions à destination d'habitation. Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes. Les toits-terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés afin de faciliter leur intégration dans le paysage ou s'ils servent à l'accueil de panneaux photovoltaïques.
- Afin de prendre en compte les besoins de l'activité, les pentes des toitures des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière devront être supérieures à 12°. Les toits-terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés ou s'ils servent à l'accueil de panneaux photovoltaïques. Les toitures mono pentes sont autorisées pour les annexes et pour les abris pour animaux.
- Impose que les espaces restés libres après implantation des constructions fassent l'objet d'un traitement paysager.

Pour limiter l'impact visuel des installations de type citernes de gaz ou de mazout et autre installation similaire, le règlement exige que ces éléments soient enterrés ou masqués par une haie végétale.

Afin de protéger les Espaces Boisés Classés repérés sur le plan de zonage, les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés sont soumis à déclaration, hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, chablis et bois morts.

Afin de préserver les biens et les personnes face au risque d'inondation, les garages en sous-sol sont interdits dans les zones sensibles au risque.

Afin de libérer l'espace public et le rendre plus convivial conformément aux objectifs du PADD, le règlement impose en zone Af que le stationnement des véhicules soit assuré au sein de l'unité foncière, en prévision du changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11. Le règlement impose que la moitié des places de stationnement réalisées avec des matériaux perméables.
Afin de tenir compte de l'augmentation du nombre de véhicules par ménage, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par construction à destination

d'habitation. Ces places devront être non couvertes afin d'éviter leur transformation en un autre usage.

En revanche, afin de faciliter l'implantation de nouvelles activités dans le village, le règlement n'impose aucune règle de stationnement pour les constructions à destination d'activités autorisées en zone Af.

Les dispositions du chapitre 3.1 sont édictées afin de s'assurer d'une desserte urbaine de qualité et de permettre les circulations et manœuvres des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Afin de préserver les talus repérés au plan de zonage, le règlement interdit la constructibilité d'un terrain si celle-ci donne lieu à la destruction de tout ou partie de ces talus.

Le chapitre 3.2 du règlement du PLU a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Afin de limiter le rejet des eaux dans le milieu naturel, le règlement impose un raccordement au réseau collectif d'assainissement pour toute nouvelle construction et interdit l'évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Le règlement impose que les eaux pluviales et de ruissellement soient traitées par des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à l'échelle de l'unité foncière avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le respect des dispositions du SAGE de la Nonette, le règlement limite le débit de fuite maximal à 1l/s/ha pour une pluie de période de retour minimale de 20 ans.

III.5 LES REGLES ADOPTEES DANS LA ZONE NATURELLE

La zone Naturelle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique et écologique.

La zone N comporte 6 secteurs :
- le secteur Nzh, correspondant aux terrains identifiés comme zone humide avérée par le SAGE de la Nonette.
- le secteur Nd, STECAL correspondant au domaine Saint-Sulpice.
- le secteur Nt, STECAL correspondant à un secteur couvert par des activités de restauration et de réception existantes.
- le secteur Ne, correspondant aux terrains destinés à accueillir des équipements publics loisirs de plein air.
- le secteur Nna, correspondant au site Natura 2000 « Forêts picardes : Massif des Trois Forêts et Bois du Roi ».
- le secteur Np, correspondant à une activité piscicole située le long de la Launette dans un environnement privilégié entre le village et une zone humide protégée.

Au vu des caractéristiques de la zone N observées au sein du diagnostic et des objectifs de préservation des espaces naturels inscrits au PADD, le règlement limite la constructibilité de la zone et interdit toute nouvelle construction à l'exception de celles permettant une évolution du bâti existant.

En effet, l'habitat isolé n'a pas vocation à se développer sur le territoire communal. Néanmoins, afin de prendre en compte le bâti existant et permettre son évolution limitée, le règlement autorise en zone N l'extension et l'aménagement des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition d'être implantés en dehors de la lisière de protection des massifs boisés et avec un retrait minimum de 10 m des berges des cours d'eau, dans la limite de 50 m² de Superficie de Plancher de façon à préserver la dominante naturelle de la zone. Les annexes des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition d'être implantées en dehors de la lisière de protection des massifs boisés et avec un retrait minimum de 10 m des cours d'eau, dans la limite de 50 m² de superficie de plancher et dans la limite d'une annexe par unité foncière. Ces prescriptions visent à limiter l'impact visuel des annexes dans le paysage de façon à ne pas compromettre la qualité paysagère des sites.

Les locaux techniques et industriels publiques sont autorisés dans la zone N et dans tous les secteurs afin de permettre l'exploitation et l'entretien de certains réseaux d'équipements publics d'intérêt collectif.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les dépôts de matériaux, déchets, véhicules, les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à ciel ouvert, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction et les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdits afin de ne pas compromettre la qualité environnementale et paysagère des sites.

Les affouillements et exhaussements ne sont autorisés dans la zone N, le secteur Nd, le secteur Nt et le secteur Ne que s'ils sont nécessaires à des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif. Ils sont également autorisés dans le secteur Nna s'ils sont nécessaires à la gestion, l'étude, la sauvegarde et la mise en valeur du site Natura 2000. Dans le secteur Nzh, les affouillements et exhaussements ne doivent pas entraîner la destruction ni compromettre la fonctionnalité d'une zone humide.

Afin de préserver les zones humides conformément aux orientations du PADD tout en favorisant la valorisation et l'entretien écologique de ces milieux, seuls les abris pour animaux liés à une exploitation agricole sont autorisés dans le secteur Nzh à condition qu'ils soient ouverts sur au moins un côté, implantés avec un retrait minimum de 10 m des berges des cours d'eau et dans la limite de 100 m² de superficie de plancher. Les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation et remblais d'une zone humide sont autorisés dans la limite de 0,1 ha comme rappelé dans le SAGE de la nonette.

Afin de permettre une évolution du bâti existant dans le domaine de Saint-Sulpice, les extensions des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans le secteur Nd à condition d'être

implantées avec un retrait minimum de 5 m des berges des cours d'eau. Ce retrait tient compte de la proximité de certaines constructions vis-à-vis du cours d'eau tout en permettant la préservation des abords immédiats de ce dernier. La superficie de plancher des extensions est limitée à 80 m² afin de répondre aux besoins du domaine tout en préservant son caractère de parc. Afin d'anticiper sur le devenir de ces bâtiments et développer l'offre en hébergement touristique de la commune, l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé à condition de s'inscrire dans la volumétrie d'une construction existante régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU. La sous-destination « autre équipement recevant du public » est autorisée dans la mesure où le culte est la vocation historique du site.

Afin de répondre aux besoins de l'activité existante de façon à contribuer à sa pérennité tout en préservant la dominante naturelle du secteur Nt, seules les extensions des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 200 m² de superficie de plancher. Afin de permettre le développement de l'offre en hébergement touristique de la commune, cette sous-destination est autorisée à condition de s'inscrire dans la volumétrie d'une construction existante régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU.

Afin de favoriser les loisirs conformément aux objectifs du PADD, les équipements sportifs sont autorisés en zone Ne à condition de constituer une installation sportive de plein air.

Afin de permettre la bonne gestion du site Natura 2000, le règlement autorise en zone Nna les constructions à destination d'exploitation forestière à condition d'être nécessaires à la gestion, l'étude, la sauvegarde et la mise en valeur du site Natura 2000. Celles-ci doivent être situées en dehors de la lisière de protection des massifs boisés afin de garantir la perméabilité des massifs forestiers et les connexions avec d'autres espaces écologiques. De plus, afin de gérer une possible évolution du bâti existant, le règlement du secteur Nna encadre le changement de destination du bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-11 en autorisant le logement et l'hébergement hôtelier et touristique à condition de s'inscrire dans la volumétrie de la construction existante régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU, identifiée au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme et repérée au plan de zonage.

Afin de permettre l'évolution du bâti existant tout en veillant à l'insertion paysagère des travaux réalisés sur les constructions existantes, le règlement de la zone N et des secteurs Nt et Nd limite la hauteur des extensions à celle de la construction existante faisant l'objet de l'extension.

Afin que les annexes et les abris pour animaux restent discrets dans le paysage, le règlement des zones N et Nzh limite leur hauteur à 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit.

Afin de limiter l'impact visuel des constructions dans l'environnement et préserver sa dominante naturelle, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres mesurés depuis l'alignement des voies et emprises publiques et avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes doivent de plus être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale et sur la même unité foncière que la construction principale afin d'éviter leur dispersion.

Afin de préserver le patrimoine bâti de la commune le règlement impose que les murs protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme repérés sur le plan de zonage soient conservés et restaurés avec les mêmes matériaux qui le composent à la date d'approbation du présent PLU.

Des dispositions sont édictées afin de ne pas compromettre la qualité paysagère des lieux, tout en tenant compte de la constructibilité limitée de la zone et des secteurs. Ainsi le règlement :
- limite la hauteur des clôtures à 2 m dans la zone N et les secteurs Nd, Nt, Nzh et Nna. De plus, afin de préserver la dominante naturelle des lieux, le règlement des secteurs Nzh et Nna impose que les clôtures soient constituées soit d'un grillage à mailles souples doublé ou non d'une haie vive, soit d'une haie vive. Cette disposition n'est pas exigée dans le reste de la zone dans la mesure où certaines clôtures existantes peuvent être constituées de murs en pierre.
- impose que les matériaux destinés à être recouverts soient enduits,
- impose que les toitures des extensions suivent la même pente que celle de la construction existante.
- autorise les toits-terrasses s'ils sont végétalisés afin de faciliter leur intégration dans le paysage ou s'ils servent à l'accueil de panneaux photovoltaïques urbain.

Afin de protéger les Espaces Boisés Classés repérés sur le plan de zonage, les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés sont soumis à déclaration, hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, chablis et bois morts.

Afin de préserver les talus et les murs repérés au plan de zonage, le règlement interdit la constructibilité d'un terrain si celle-ci donne lieu à la destruction de tout ou partie de ces talus et murs.

Le chapitre 3.2 du règlement du PLU a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Afin de limiter le rejet des eaux dans le milieu naturel, le règlement impose un raccordement au réseau collectif d'assainissement pour toute nouvelle construction et interdit l'évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Le règlement impose que les eaux pluviales et de ruissellement soient traitées par des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à l'échelle de l'unité foncière avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le respect des dispositions du SAGE de la Nonette, le règlement limite le débit de fuite maximal à 1l/s/ha pour une pluie de période de retour minimale de 20 ans.

SIXIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE ET LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX AU SEIN DU PLU

I. METHODOLOGIE

D'après l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, les Schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;

2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;

6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;

7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;

11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;

12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4.

D'après l'article L.131-2 du code de l'urbanisme, les Schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;

2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;

3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;

5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;

6° Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

Au titre de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Au titre de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

Le territoire de VER-SUR-LAUNETTE est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé, le présent Plan Local d'Urbanisme devra démontrer :

- sa compatibilité avec les documents supra-communaux édictés aux articles L131-2, L131-5 et L131-5 du Code de l'Urbanisme ;
- la prise en compte des documents supra-communaux édictés à l'article L131-1 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le PLU de Ver-sur-Launette doit être compatible avec :

-Le SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Valois approuvé le 7 Mars 2018,

-Les Schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983. Il n'y a pas de schémas de mise en valeur de la mer applicables sur le territoire de Ver-sur-Launette.

- Le plan de déplacements urbains (PDU). Le territoire de Ver-sur-Launette n'est pas concerné par un PDU approuvé.

-Le Programme Local de l'Habitat (PLH). Le territoire de Ver-sur-Launette n'est pas concerné par un PLH approuvé.

-Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4, la commune n'est pas concernée par des zones de bruit des aérodromes,

Le PLU doit prendre en compte :

- Le PCAET. Le PCAET de la Communauté de Communes du Pays de Valois n'est pas encore approuvé.

-Les Schémas départementaux d'accès à la ressource forestière. Il n'y a pas de Schémas départementaux d'accès à la ressource forestière applicables sur le territoire de Ver-sur-Launette.

II. LA COMPATIBILITE DU PLU

II.1 AVEC LE SCoT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE VALOIS

La présente partie s'attache à montrer la compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette avec le SCoT du Pays de Valois approuvé le 07 Mars 2018.
L'analyse de la compatibilité est étudiée au regard des orientations du SCoT susceptibles de concerner la commune de Ver-sur-Launette.

II.1.1 RENFORCER LA VISIBILITE DU VALOIS ET VALORISER SES ESPACES DE VIE

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
Orientation 1.1: Valoriser les vocations des pôles au service des habitants et des usagers du territoire *L'armature du territoire est définie par quatre niveaux de pôles: le pôle urbain et sa couronne, les pôles secondaires, les bourgs relais et les communes hors pôles. Chaque niveau de pôle contribue, à son échelle, à la mise en œuvre des objectifs et orientations du SCOT.*	
Objectif 1.1.4: Permettre le maintien d'une ruralité dynamique dans les « communes hors pôles » - Un développement à l'échelle de la commune à travers les services, le commerce, l'agriculture, le tourisme et l'artisanat. - Une croissance résidentielle qui tient compte du potentiel de développement du village, de son accessibilité et de sa place au sein du territoire du Pays de Valois.	La commune de Ver-sur-Launette fait partie des communes hors pôles définies dans le SCoT. Le projet urbain vise un développement démographique maîtrisé qui tient compte de l'identité rurale de la commune.
Orientation 1.2: Renforcer l'armature urbaine dans la programmation du développement *Stratégie du PADD: Viser un TVAM de l'ordre de 0,8%, atteindre l'objectif de 64640 habitants à l'horizon 2035. Un besoin global en logements de 6028.*	
Permettre la réalisation des objectifs prévus au SCoT en matière de développement démographique. - Les communes hors pôles contribueront à l'atteinte des objectifs de production de logements à hauteur des objectifs de programmation déterminés selon leur niveau de polarité: environ 1832 logements pour l'ensemble des communes hors pôles, soit environ 87 logements par an	Le projet communal vise un Taux de Variation Annuel Moyen entre 2015 et 2035 de 0,4%, correspondant à une hausse raisonnable du rythme de croissance nécessaire au maintien du dynamisme de la commune, pour atteindre 1283 habitants en 2035. Pour atteindre cet objectif et participer à l'effort de réalisation de logements à l'échelle du territoire du SCoT, le PLU prévoit de réaliser 55 logements d'ici 2035, de façon à assurer à la fois le maintien de la population actuelle et l'accueil de nouveaux habitants.

II.1.2 DYNAMISER UNE ECONOMIE SINGULIERE, COMPLEMENTAIRE DES ATTRACTEURS VOISINS

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
Orientation 2.1 : Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité *Stratégie du PADD: redynamiser l'emploi sur le territoire pour favoriser la création de près de 6000 emplois d'ici 2035.*	
Objectif 2.1.2: Développer une «politique de l'offre» en espaces d'activités	
- Le SCoT localise des parcs d'activités structurants, des parcs d'activité d'équilibre et des parcs d'activités de proximité.	Le DOO du SCoT n'identifie aucun PAE existant sur le territoire de Ver-sur-Launette et le PLU ne délimite aucune zone d'activités économiques.
- Le SCoT détermine un besoin total en en surfaces d'activités économiques de 277 ha, dont 67 ha dans les enveloppes urbaines existantes et 210 ha en extension urbaine.	- Le PLU ne prévoit aucune consommation d'espaces à destination d'activités économiques. - Le PADD de Ver-sur-Launette affiche l'objectif de conforter l'économie locale en encourageant l'implantation de nouvelles activités et notamment du commerce de proximité au cœur du village et en pérennisant les activités existantes. Pour ce faire: - Les règlements des zones UA, UB et, dans une moindre mesure, UC permettent une mixité fonctionnelle tout en veillant à la compatibilité des activités avec la proximité des habitations.
Orientation 2.2: Créer les conditions du développement et de la diversification des activités primaires et des ressources du sous-sol	
Objectif 2.2.1: Prendre en compte les besoins des exploitations sur le long terme	
- Limiter les impacts du développement sur les espaces agricoles dans le cadre de la démarche «éviter, réduire, compenser».	Le PADD affiche l'objectif de soutenir l'activité agricole en lui offrant des conditions durables d'exploitation et d'évolution. - La zone AUe génère une consommation d'espaces agricoles de 2,35 ha (voir quatrième partie : justification des choix retenus pour établir le PADD, chap. I.4.2 Consommation d'espaces agricoles et naturels à destination d'équipements), mais a un impact faible sur les exploitations. Les terres agricoles sont

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
	de plus préservées par un zonage qui couvre 64,2 % du territoire.
- Veiller au maintien de la fonctionnalité et de l'accessibilité des exploitations : maintenir la fonctionnalité générale des exploitations en tenant compte des besoins spécifiques liés à la nature de l'exploitation, veiller à ce que les exploitations restent accessibles et à la bonne circulation des engins en limitant les conflits d'usage.	- Le PADD vise à limiter l'extension urbaine et les limites des zones urbaines sont définies en cohérence avec l'enveloppe urbaine. La zone AU vient en continuité du tissu bâti et l'accessibilité des terres cultivées est maintenue. - Le PLU met en place des emplacements réservés afin d'aménager certains chemins ruraux utilisés pour les circulations agricoles (ER1 et ER12).
- Anticiper les besoins et évolutions futures.	- Les terres agricoles sont protégées par un zonage agricole qui couvre 64,2 % du territoire. - Le règlement autorise la construction et l'extension de bâtiments agricoles en zone A et dans les secteurs Af et Ace. - Le règlement évite le rapprochement de l'urbanisation et des bâtiments d'exploitation classés au titre des ICPE en interdisant l'implantation en zone A des ICPE si elles génèrent un périmètre de protection affectant les zones UA, UB, UC ou AUe. - Le PLU réalise un diagnostic agricole faisant ressortir les enjeux liés à l'agriculture (voir Première partie : diagnostic, chap. III.4 Diagnostic agricole).
Objectif 2.2.2: Faciliter le développement des activités annexes - Prévoir dans les zones A et N la possibilité d'implanter des activités annexes à l'activité agricole.	- Aucune exploitation agricole n'est implantée ni en zone A ni en zone N à la date d'approbation du PLU. Il n'est de fait pas nécessaire de prévoir la possibilité d'implanter des activités annexes à l'activité agricole en zone A et N. En revanche, le PADD affiche l'objectif de permettre la mutation du bâti agricole ancien et le règlement identifie les bâtiments agricoles autorisés à changer de destination dans le secteur Af au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, le changement d'usage vers une activité d'artisanat et commerce de détail, de service, d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration est

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
	autorisé.
Objectif 2.2.3: Faciliter le développement des circuits courts	-La création de points de vente est possible en zone urbaine.
Objectif 2.2.4: Faciliter et accompagner le développement des bio énergies	- Le développement des bios énergies n'est aujourd'hui conditionné sur le territoire de Ver-sur-Launette qu'à des initiatives privées. Le PADD encourage le recours aux dispositifs contribuant aux économies d'énergie.
Objectif 2.2.5: Maintenir les petits éléments du paysage (haie, bande enherbée, fossé,...)	- Le PLU protège les talus et bandes enherbées au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme. Leur destruction est interdite. Les remises boisées du plateau agricole des Entelles sont protégées au titre des Espaces Boisés Classés.
Orientation 2.3: Structurer le développement touristique pour soutenir l'attractivité du territoire	
Objectif 2.3.2: Mettre en valeur les éléments de patrimoine naturels et bâtis et gérer leurs abords - Identifier les espaces protégés et les points d'intérêt touristique bâtis pour les protéger et les valoriser. - Mettre en valeur les points d'intérêt identifiés.	- Le PLU identifie le site classé et le site inscrit dont les périmètres sont reportés sur le plan des servitudes, au même titre que le périmètre de protection des monuments historiques affectant le territoire communal (Pièce n°6.2 du PLU, plan des servitudes). Le règlement veille à l'aspect extérieur des constructions à travers les prescriptions édictées dans le chap. 2.4 qualité architecturale et en renvoyant au cahier de recommandations architecturales élaboré par le PNR Oise-Pays de France.
Objectif 2.3.4: Créer les conditions de développement de l'hébergement touristique et des services	- La commune de Ver-sur-Launette présente un certain intérêt touristique dans le cadre d'un « tourisme vert » que le PADD vise à valoriser. Le règlement rend possible la création d'hébergements touristiques et/ou de restaurants en zone urbaine (UA et UB), mais aussi par le changement d'usage de certains bâtiments dans les secteurs Af, Nna, Nt et Nd.
Objectif 2.3.5: Développer l'e-tourisme	- Le PADD affiche l'objectif de poursuivre le développement de la desserte en fibre optique.

II.1.3 DEVELOPPER ET VIVRE DANS LA « CEINTURE VERTE FRANCILIENNE »

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
Orientation 3.1: Organiser l'adaptation au changement climatique et valoriser les ressources environnementales	
Objectif 3.1.1: Organiser l'adaptation au changement climatique à l'échelle de l'aménagement urbain	- Le règlement du PLU : ➢ limite l'emprise au sol des constructions en zones UB et UC et prescrit un pourcentage d'espaces verts de pleine terre sur l'unité foncière en zones UA, UB et UC afin de limiter l'imperméabilisation des sols. ➢ autorise les constructions en mitoyenneté en zone urbaine afin de conduire à des modes de construction plus compacts et réduire les déperditions énergétiques. - L'OAP prévoit une voie de circulation douce dans le cadre de l'aménagement de la zone AUe. - L'ER 3 est délimité afin d'aménager une voie de circulation douce entre Ver et Loisy.
Objectif 3.1.2: Faciliter et accompagner le développement des énergies renouvelables	- Le développement des bios énergies n'est aujourd'hui conditionné sur le territoire de Ver-sur-Launette qu'à des initiatives privées. Le PLU autorise le recours aux matériaux durables et aux dispositifs favorisant les économies d'énergie dans les constructions.
Orientation 3.2 : Assurer un fonctionnement écologique durable du Pays de Valois.	
Objectif 3.2.1 Protéger les réservoirs de biodiversité - Délimiter les réservoirs de biodiversité. - Garantir leur protection et le maintien de leurs caractéristiques écologiques. - Protéger strictement les réservoirs de biodiversité du développement de l'urbanisation. -Préserver les habitats d'intérêt communautaire (Natura). - Veiller à ce que l'urbanisation n'enclave pas les réservoirs de biodiversité.	- Le SCoT du Pays de Valois identifie un réservoir de biodiversité sur le territoire communal : massif forestier d'Ermenonville, faisant partie de la ZPS Forêts Picardes : Massif des Trois Forêts et Bois du Roi. Le PLU veille à sa préservation par un classement en zone naturelle (Nna, secteur spécifique reprenant les limites du site Natura 2000) de façon à protéger ce secteur du développement de l'urbanisation. Seules les constructions à destination forestière sont autorisées, ainsi que le changement de destination de la construction identifiée au titre de l'article L151-11 du code de l'Urbanisme).

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
	- La zone d'extension définie (AUe) n'a pas d'impact sur le réservoir de biodiversité. - Le site Natura 2000 est classé en zone Nna, permettant la mise en œuvre des dispositions du DOCOB. - Les abords du massif forestier sont protégés de toute urbanisation par la délimitation d'une bande d'inconstructibilité de 50 m représentée sur le plan de zonage le long des lisières forestières.
Objectif 3.2.2 Protéger les cours d'eau et leurs abords	
- Rechercher la bonne qualité chimique et écologique des masses d'eau et veiller au maintien de la trame bleue et verte. - Protéger : - les espaces de mobilité et de bon fonctionnement des cours d'eau, - les zones humides, - les ripisylves - les zones de confluence	Le PLU protège les abords du cours d'eau et veille à la bonne qualité chimique et écologique des masses d'eau en: - imposant aux constructions un retrait de 10 m par rapport aux berges (5 m dans le secteur Nd) - classant en zone naturelle le fond de vallée et sa ripisylve - protégeant les zones humides par un classement Nzh. - évitant les transferts de pollution via les dispositions édictées dans les chapitres 3.2 du règlement des zones. - cherchant à limiter le ruissellement par une protection des éléments fixes du paysage (talus, boisements du plateau des Entelles), la mise en place d'ER destinés à la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales et de ruissellement (ER2,6 et 7) et en limitant l'imperméabilisation des sols en zone urbaine en imposant un coefficient d'espaces verts de pleine terre sur l'unité foncière.
Objectif 3.2.3 Protéger les zones humides	
- Identifier les milieux humides. - Prévenir leur destruction et veiller au maintien de leur caractère hydromorphe.	- Le PLU cartographie les zones humides avérées identifiées dans le SAGE de la Nonette et les protège par un classement en zone Nzh et un règlement qui veille à prévenir leur destruction et à maintenir leur caractère hydromorphe : seuls les abris

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
	pour animaux sont autorisés sous condition conformément aux préconisation du SAGE de la Nonette, affouillements et exhaussements autorisés à condition de ne pas entraîner la destruction d'une zone humide ni compromettre sa fonctionnalité, opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais d'une zone humide limitées à 0,1 ha conformément aux préconisations du SAGE de la Nonette.
Objectif 3.2.4 Protéger et valoriser les espaces boisés	
- Prendre en compte le rôle environnemental, économique et d'agrément des espaces boisés et intégrer les besoins liés à ces différents rôles dans les règlements.	- Le PLU protège les massifs boisés par un classement en zone N ou Nna qui prend en compte les fonctions environnementales et d'agrément de la forêt. Les constructions à destination d'exploitations forestières sont autorisées en zone agricole afin de permettre la valorisation économique du bois.
- Protéger les haies et les petits espaces boisés.	- Les remises boisées existantes implantées notamment aux lieux dits Les Entelles et la Réserve sont protégées au titre des Espaces Boisés Classés. - Des emplacements réservés sont mis en place pour créer des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de ruissellement qui peuvent prendre la forme de haies (ER 2, 6 et 7).
Objectif 3.2.5: Protéger et valoriser les continuités écologiques entre les différents milieux - Veiller à assurer le bon fonctionnement des continuités ou corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité et les éléments constitutifs de la TVB.	- Le ScoT du Pays de Valois identifie un corridor écologique sur le territoire communal reliant le bois de Saint-Laurent au massif forestier d'Ermenonville. Le PLU veille au bon fonctionnement de ce corridor grâce à la délimitation d'un secteur Ace au sein duquel seules les constructions et extensions liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées. Les remises boisées des lieux dits des Entelles et de la réserve pouvant servir d'espaces refuges sont protégées au titre des Espaces Boisés Classés. La zone d'extension prévue (AUe) ne vient pas

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
	couper ni perturber la trame verte du territoire.
Orientation 3.3 : Gérer la ressource en eau et les capacités d'assainissement.	
Objectif 3.3.1: Gestion et programmation des captages	
- Interdire les constructions dans les périmètres immédiats ou rapprochés des points de captage.	- Le point de captage d'adduction d'eau potable est localisé sur le territoire communal d'Eve, au sud-ouest du Bourg. Il ne dispose actuellement pas de périmètre de protection. Toutefois la procédure de déclaration d'utilité publique est en cours. La commune n'est à ce jour concernée par aucun périmètre de protection des captages.
Objectif 3.3.2: Gestion de l'assainissement	
- Le SCoT conditionne le développement de l'urbanisation à la capacité et aux besoins de mise aux normes des STEP. - Un phasage du développement est mis en place le cas échéant pour permettre la mise en œuvre des travaux permettant d'assurer cette capacité d'accueil. - Les collectivités développent en lien avec les agriculteurs une politique de maitrise des ruissellements et de gestion des eaux pluviales, afin d'améliorer le fonctionnement des eaux de surfaces et donc de limiter les entrants potentiellement polluants.	- Le réseau d'assainissement de Ver-sur-Launette est relié à deux stations d'épuration, l'une présente à Loisy et l'autre à Ver-sur-Launette. Celles-ci nécessitent d'être mises aux normes : la STEP de Ver sera reconstruite alors que le raccordement de Loisy se fera à la STEP d'Asnières-sur-Seine via Montaby en 2020. Le développement de la commune est donc conditionné dans l'OAP « Ferme du Domaine Saint-Sulpice » à la mise aux normes du réseau d'assainissement de Loisy qui devra être réalisée avant d'entreprendre la reconversion du corps de ferme. Le règlement interdit dans toutes les zones le rejet des eaux pluviales de ruissellement des espaces imperméabilisés issues des constructions nouvelles et des aménagements, dans le réseau et dans la rivière. Le règlement impose une gestion de ces eaux pluviales par des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à l'échelle de l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, la gestion des eaux pluviale devra se faire par stockage-restitution avec un débit de fuite maximal admissible de 1l/s/ha pour une pluie de période 20 ans.

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
- Développer, en lien avec les agriculteurs une politique de maîtrise des eaux de ruissellement et des eaux pluviales.	- Une politique de maîtrise des eaux de ruissellement et de gestion des eaux pluviales est mise en œuvre dans le PLU: mise en place d'emplacements réservés afin de créer des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de ruissellement (ER 2, 6 et 7), préservation des talus au titre de l'article L151-23 du Code de L'Urbanisme.
- Réaliser les schémas de gestion des eaux pluviales.	Le zonage pluvial approuvé est annexé au présent PLU.
Orientation 3.4 : Préserver les zones de vie des risques naturels et technologiques et des nuisances	
Objectif 3.4.1: Gérer les risques naturels	
- Eviter le développement de l'urbanisation dans les secteurs présentant des risques naturels, dans les zones d'expansion des crues et des zones de ruissellement.	- Le PLU classe le fond de vallée de la Launette en zone N ou Nzh. - Le règlement interdit les garages en sous-sol dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et/ou aux inondations de cave, lesquelles sont reportées sur le plan des risques et contraintes (Voir pièce n°6.4). - Suite à l'observation d'inondations lors des récents épisodes pluvieux, un élément de paysage à préserver est délimité sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sur les franges Sud et Nord des terrains concernés. - Le secteur de l'OAP « Ferme du Domaine de Saint-Sulpice » n'est concerné par aucun risque naturel majeur. - Le secteur de l'OAP « Stade » peut être soumis à des risques de ruissellement. L'OAP prévoit l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales en franges Sud, Est et Nord ainsi que dans la pointe Sud-Est du secteur de projet. L'espace vert existant dans la pointe Sud sera maintenu.
- Prendre en compte l'objectif 3.2.4 afin de prévenir le risque incendie et feux de forêt.	- l'objectif 3.2.4 est pris en compte dans le PLU et le risque est maîtrisé grâce à une gestion adaptée des milieux forestiers.

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
Objectif 3.4.3: Gestion des nuisances	
- Nuisances sonores : mobiliser des principes d'aménagement n'augmentant pas, voire réduisant l'exposition au bruit.	- La bande d'émergence de bruit générée par la RN 330 et celle générée par la ligne LGV sont reportées sur le plan des risques et contraintes (pièce n°4 du PLU). Les zones N, A et UB sont concernées par les zones d'émergence de bruit. - Les règlements des zones UB et A renvoient à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour que les futures constructions situées dans la bande d'émergence de bruit prennent en compte les mesures de protection acoustiques. Dans la mesure où seules les annexes et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées en zone N, l'arrêté ne concerne pas les futures constructions de la zone N et le règlement de la zone N n'y fait donc pas référence.
- Qualité de l'air : Le SCoT encourage les mesures permettant de limiter les trafics routiers et l'usage de la voiture individuelle.	- Le règlement des zones urbaines impose la réalisation d'un espace dédié pour les cycles pour les constructions à destination de bâtiment comprenant deux logements et plus. Le règlement de la zone AUe impose des places de stationnement cycles pour les constructions à destination d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale. - L'ER 3 est mis en place afin d'aménager une voie de circulation douce entre Ver et Loisy.
Orientation 3.5 : Préserver les paysages et améliorer les entrées de ville.	
Objectif 3.5.1: Préserver et valoriser les vues sur les grands motifs paysagers	
- Garantir le maintien des caractéristiques des différents espaces	- Le PLU vise à maintenir la diversité paysagère par un classement en zone agricole des terres cultivées et par un classement en zone naturelle du massif forestier d'Ermenonville, du Bois de Saint-Laurent et du fond de la vallée de la Launette.

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
	- Le maintien des continuités écologiques est garanti par : la bande de protection des lisières forestières délimitée au plan de zonage, le zonage Ace correspondant au corridor écologique liant le massif forestier d'Ermenonville au Bois de Saint Laurent, la protection des remises boisées au titre des Espaces boisés Classés. - Le PLU maîtrise la consommation foncière et délimite une zone à urbaniser à destination d'équipements située en continuité du tissu existant, n'impactant aucun milieu d'intérêt écologique, ni aucune continuité biologique et couvrant un espace déjà en partie artificialisé.
- Identifier les vues et perspectives remarquables.	- Le rapport de présentation du PLU identifie une vue remarquable sur la vallée de la Launette en amont du village depuis la Route d'Othis.
- Entretenir « ces fenêtres visuelles et paysagères ».	- Un cône de vue est délimité sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du PLU. Le règlement interdit toute construction, extension et annexe dans l'emprise du cône de vue. - Le PADD a pour objectif de veiller à la qualité des franges urbaines et à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Le règlement des zones UB et UC interdit les constructions au-delà d'une bande de 20 m mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques afin de préserver des espaces de jardin, permettant une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels. - Les prescriptions édictées dans les chapitres 2.4 et 2.5 visent à assurer la bonne insertion paysagère des constructions. Le règlement des zones A, Af et Ace imposent notamment que les espaces restés libres après implantation des constructions fassent l'objet d'un traitement paysager. - Les OAP « Stade » et « Ferme du Domaine Saint-Sulpice » imposent la plantation de haies le long des lisières venant en contact avec l'espace

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
	agricole afin de faciliter l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
Objectif 3.5.3: Améliorer les entrées de ville et le traitement des axes de communication	
- Veiller à la qualité des lisières urbaines.	- Le PADD a pour objectif de veiller à la qualité des franges urbaines et à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Le règlement des zones UB et UC interdit les constructions au-delà d'une bande de 20 m mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques afin de préserver des espaces de jardin, permettant une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels. - Les prescriptions édictées dans les chapitres 2.4 et 2.5 visent à assurer la bonne insertion des constructions dans le paysage. - Les OAP « Stade » et « Ferme du Domaine Saint-Sulpice » imposent la plantation de haies le long des lisières venant en contact avec l'espace agricole afin de faciliter l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Soigner la perception urbaine et paysagère des entrées de ville.	- Le PADD affiche l'objectif d'améliorer le traitement des entrées de village et de hameau, particulièrement depuis Othis et par la Route de Ver à Loisy. - L'ER 10 est mis en place afin d'aménager l'entrée du hameau de Loisy depuis Ver. - Les prescriptions de l'OAP « Ferme du Domaine Saint-Sulpice » associées au règlement du secteur UBa visent à inscrire le nouvel aménagement dans la continuité de l'organisation du hameau de Loisy. - Les prescriptions des chapitres 2.2 (implantations) et 2.3 (qualité urbaine) des zones UA, UB et UC visent une organisation harmonieuse du front bâti.

II.1.4 REPONDRE PLUS EFFICACEMENT AUX BESOINS DES MENAGES EN MATIERE DE LOGEMENTS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
Orientation 4.1 : Maîtriser la consommation foncière en matière de construction de logements. *Le SCoT attribue une enveloppe foncière de 196 ha destinée aux logements et équipements.*	
Objectif 4.1.1: Mettre en œuvre un développement économe en espace	
- Prioriser le développement au sein de l'enveloppe urbaine : • Mettre en œuvre un développement qualitatif, économe en espace. • Mobilier en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. • Déterminer les capacités du tissu existant.	- Le PADD vise à favoriser la construction des 55 nouveaux logements nécessaires à la croissance démographique prévue à l'horizon 2035 (1283 habitants en 2035) dans le tissu existant, en encourageant le comblement des dents creuses et le renouvellement urbain. Le PADD affiche également l'objectif d'encourager la diversification de l'offre en logements afin de faciliter l'ensemble des parcours résidentiels. - Le règlement favorise la densification des zones urbaines, particulièrement UA et UB, par le biais des règles d'implantation et d'emprise au sol. Il rend notamment possible les constructions en mitoyenneté. - Dans un souci d'économie de foncier et de préservation du bâti rural existant, les élus ont choisi de permettre la reconversion des bâtiments de la Ferme du Domaine Saint-Sulpice. La mobilisation de cet espace déjà bâti à l'intérieur de l'enveloppe urbaine devrait conduire à la réalisation de 25 logements et donné lieu à une mixité des formes urbaines selon les dispositions de l'OAP applicable. Concernant la ferme de la Pomponne et celle du Château, une identification des bâtiments susceptibles de muter sans nuire à l'activité agricole a été réalisée. Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'Urbanisme. - Une analyse fine des disponibilités du tissu existant a permis de montrer que l'ensemble des logements nécessaires à l'atteinte des objectifs du scénario de croissance démographique retenu pourra être réalisé dans la trame bâtie constituée par comblement des dents creuses (entre 14 et

<table>
<tr><th>Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette</th><th>Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette</th></tr>
<tr><td></td><td>logements possibles) et renouvellement urbain, grâce à la reconversion des bâtiments des corps de ferme (entre 37 à 40 logements) (voir quatrième partie : Justification des choix retenus pour établir le PADD, chap I : Les objectifs de consommation d'espaces, I.3 : stratégie foncière du PLU).</td></tr>
<tr><td>- Mettre en œuvre les outils pour faciliter le développement dans l'enveloppe urbaine (règlement, OAP, emplacements réservés...)</td><td>- Le règlement favorise la densification des zones urbaines, particulièrement UA et UB, par le biais des règles d'implantation et d'emprise au sol. Il rend notamment possible les constructions en mitoyenneté.
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre la reconversion des bâtiments du corps de ferme du Domaine de Saint-Sulpice de façon à permettre la réalisation de 25 logements (OAP 2 « Ferme du Domaine Saint-Sulpice »).</td></tr>
<tr><td>- Attribution aux communes hors pôle d'une enveloppe de consommation foncière de 89 ha, dont 71 ha destinés à l'habitat et 18 ha destinés aux équipements.

- communes hors pôle: viser une densité de 18 logements/ha dans les zones d'extension (hors VRD).</td><td>- La consommation foncière prévue dans le PLU et destinée à l'habitat s'élève à 0,55 ha. Elle correspond à des extensions mineures du tissu existant liées à des ajustements de zonage.
- La consommation foncière destinée aux équipements s'élève à 2,35 ha.
(voir quatrième partie : Justification des choix retenus pour établir le PADD, chap I : Les objectifs de consommation d'espaces, I.4 : Synthèse des objectifs de consommation foncière).

- Le PLU ne délimite pas de zone d'extension urbaine destinée à l'habitat. Néanmoins, en visant la réalisation de 25 logements, l'OAP « Ferme du Domaine Saint-Sulpice » impose de tendre vers une densité de 32 logements/ha, compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Valois.
<table>
<tr><th></th><th>Surface brute (ha)</th><th>VRD 30% (ha)</th><th>Surface hors VRD (ha)</th><th>Nb de loge-ments prévus</th><th>Densité nette logements/ha</th></tr>
<tr><td>Zone AU</td><td>1,10</td><td>0,33</td><td>0,77</td><td>25</td><td>32</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
Orientation 4.2 : Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc ancien	
Objectif 4.2.1: Renforcer la vitalité des centres villes, villages et bourgs	
- Identifier les enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.	- Le règlement permet le recours aux dispositifs favorisant les économies d'énergie et la mise aux normes énergétiques des logements.
- Permettre la transformation de bâtiments anciens en logements.	- Le PLU permet la transformation en logements des corps de ferme. La mise en œuvre de l'OAP « Ferme du Domaine Saint-Sulpice » est conditionnée à la mise aux normes du réseau d'assainissement de Loisy. Les fermes de la Pomponne et du Château sont classés en secteur Af et leurs bâtiments pouvant changer de destination sont repérés au titre de l'Article L151-11 du Code de l'Urbanisme.
Orientation 4.3: Diversifier l'offre en habitat en proposant une gamme plus large de logements et favoriser la mixité dans les opérations d'habitat	
Objectif 4.3.1: Répondre aux besoins de logements des différentes franges de la population - Diversifier le parc résidentiel afin de répondre aux besoins des habitants pour tous types d'âges et de revenus.	- Le PADD fixe pour objectif d' « Encourager la diversification de l'offre en logements afin de faciliter l'ensemble des parcours résidentiels ». - Les règlements des zones urbaines permettent la diversification de l'offre en logements : divisions dans l'existant, réalisation de logements implantés en mitoyenneté…
Objectif 4.3.2: Diversifier l'offre en logements	
- Réaliser des opérations immobilières mixtes dans leur financement et des opérations d'ensemble.	- L'OAP 2 « Ferme du Domaine Saint-Sulpice » traite de l'ensemble des thématiques liées à l'aménagement urbain. La principale vocation de l'OAP est l'accueil de nouveaux logements, mais une certaine mixité fonctionnelle est possible dans la mesure où l'artisanat et le commerce de détail ainsi que les activités de services sont autorisés. Une mixité des typologies de logements est attendue: habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, petit collectif et habitat partagé.
- Faciliter l'accès au logement d'une population diversifiée: créer 10 % de la nouvelle offre de logements en logement social.	-L'OAP impose qu'une part de 20% des logements réalisés corresponde à des logements sociaux.

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
Objectif 4.3.3: Privilégier la création de nouveaux logements à l'impact énergétique limité - Privilégier les modes de construction s'orientant vers une consommation énergétique maîtrisée.	- Le règlement n'interdit pas le recours à des matériaux favorisant la maîtrise de la consommation énergétique et permet les constructions en mitoyenneté.
Orientation 4.4: Prendre en compte les besoins du territoire en services et équipements	
Objectif 4.4.1: Privilégier la localisation de nouveaux équipements à vocation intercommunale au sein du pôle urbain. - Les documents d'urbanisme locaux devront anticiper les besoins au regard des objectifs de croissance de la population.	- Au regard des objectifs de croissance de la population (+104 habitants d'ici 2035) et des difficultés d'accessibilité des équipements en cœur de village, Le PADD affiche l'objectif d'améliorer l'offre en équipements en aménageant un nouveau pôle communal. Le site pourra accueillir par exemple un city-stade, permettant de renforcer l'offre communale en équipements publics de loisirs. Il est également prévu d'y installer les locaux des services techniques, aujourd'hui situés au cœur du village, mais aussi une extension du cimetière. Enfin, une nouvelle école pourra s'implanter dans le secteur si l'augmentation de population prévue par le projet communal nécessite d'agrandir l'école actuelle. Le site d'implantation choisi accueille un stade existant. L'urbanisation de la zone permet de structurer l'aménagement du site en reliant le stade au bourg. Encadré par une OAP, l'aménagement du site constitue également une occasion d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de village et la gestion des eaux de ruissellement. - Le PADD vise à conforter les équipements existants en réorganisant le site qui accueille la mairie et l'école ainsi que celui de l'ancienne auberge « Le Rabelais », tous deux situés en cœur de bourg, afin de faciliter l'accessibilité aux différents équipements et éviter les conflits d'usage. A cette fin, l'ER 14 est mis en place.
Orientation 4.6: Articuler la stratégie commerciale aux modes de vie des habitants	
Objectif 4.6.1: Renforcer l'armature commerciale du territoire - Le SCoT identifie une localisation préférentielle de l'offre	- La commune de Ver-sur-Launette ne fait pas partie des localisations préférentielles de

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
commerciale dans des pôles commerciaux structurants, des pôles commerciaux d'équilibre et des pôles de proximité. Les autres communes chercheront à maintenir ou développer les commerces de proximité.	l'offre commerciale définie par le SCoT. Le PADD vise à conforter l'économie locale en permettant l'implantation de nouvelles activités et du commerce de proximité au cœur du village et en pérennisant les activités existantes.
Objectif 4.6.2: Favoriser la fréquentation des centres-villes - Organiser le renforcement de l'offre en logement en centre-ville pour y développer la population. - Associer « localisation d'équipement » et « commerce de centre-ville ». **Objectif 4.6.3: Veiller à la complémentarité entre commerce de centre-ville et périphérique** - Implanter prioritairement les commerces dans les centres-villes lorsqu'ils sont compatibles avec la configuration du centre.	- Ver-sur-Launette ne dispose d'aucun commerce de proximité. Le règlement des zones urbaines permet la mixité fonctionnelle (commerces, bureaux, artisanat, habitations, équipements).

II.1.5 FACILITER LE DEPLOIEMENT DES MOBILITES ENTRE TERRITOIRES

Orientations du SCoT concernant la commune de Ver-sur-Launette	Compatibilité du PLU de Ver-sur-Launette
Orientation 5.1 : Soutenir les projets d'infrastructures en améliorant les mobilités	
- Le SCoT insiste sur le maintien des lignes SNCF desservant le territoire et de leur niveau de services.	- Le territoire communal est traversé par une ligne LGV. Le règlement de la zone A autorise les installations nécessaires à l'activité ferroviaire ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Préserver les possibilités de requalification et de modernisation des routes départementales.	Les dispositions du PLU laissent la possibilité de moderniser et requalifier les routes départementales qui traversent le territoire.
Orientation 5.4 : Faciliter le renforcement des liaisons douces	
Objectif 5.4.1: Développer les modes de déplacements actifs	
- Développer l'échelle de proximité pour faciliter les déplacements actifs: réduire les distances et les temps de	- Les règlements des zones urbaines permettent la mixité fonctionnelle de façon à faciliter la complémentarité des

déplacements du quotidien en organisant dans les PLU l'offre de services de proximité, rechercher la complémentarité des fonctions urbaines et rurales.	fonctions urbaines. - L'ER 3 est délimité afin de créer une liaison douce entre Ver et Loisy. - Les OAP prévoient les circulations douces en : • imposant l'élargissement de la Rue Gérard de Nerval et le recul des constructions (OAP 2 « Ferme du Domaine Saint-Sulpice »), • imposant la réalisation de cheminements piétonniers au sein de l'opération (OAP 2 « Ferme du Domaine Saint-Sulpice ») dont l'un reliera la Rue Gérard de Nerval et le Chemin de Beaumarchais, assurant ainsi une liaison à la fois fonctionnelle et de loisirs. • imposant l'aménagement d'une liaison douce entre le secteur couvert par l'OAP « Stade » et le croisement de la Rue des Forges et de la rue du Péron afin de lier le pôle d'équipements au village.
- Améliorer la qualité des itinéraires de randonnée.	- Le PADD affiche l'objectif de préserver les chemins ruraux.
Objectif 5.4.1: Préserver les bonnes conditions d'accueil des piétons et cyclistes dans l'espace public	- Le PADD vise à améliorer les conditions de mobilité et de rendre l'espace public plus convivial en réduisant la place de la voiture. Ainsi, des emplacements réservés sont délimités afin d'aménager de nouvelles aires de stationnement en cœur de bourg de façon à libérer l'espace public. - Les OAP prévoient les circulations douces en : • imposant l'élargissement de la Rue Gérard de Nerval et le recul des constructions (OAP « Ferme du Domaine Saint-Sulpice »), • imposant l'aménagement d'une liaison douce entre le secteur couvert par l'OAP « Stade » et le croisement de la Rue des Forges et de la rue du Péron afin de lier le pôle d'équipements au village. - Le règlement impose la réalisation d'au moins deux places de

	stationnement non couvertes au sein de l'unité foncière pour éviter le stationnement résidentiel sur voirie et prévoit le stationnement des cycles en imposant l'aménagement d'un espace dédié et sécurisé par bâtiment comprenant deux logements et plus. - Le règlement de la zone AUe facilite le stationnement des vélos en imposant 1 place de stationnement pour cycle minimum par tranche de 8 élèves pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

II.1 AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER

Le territoire de VER-SUR-LAUNETTE n'est pas concerné par un Schéma de mise en valeur de la mer approuvé.

II.2 AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS

Le territoire de VER-SUR-LAUNETTE n'est pas concerné par un Plan de Déplacements Urbains.

II.3 AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le territoire de VER-SUR-LAUNETTE n'est pas concerné par un Programme Local de l'Habitat approuvé.

II.4 AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

Le territoire de VER-SUR-LAUNETTE n'est pas concerné par des dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

III. LES DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE

III.1 LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

Le PCAET de la Communauté de Communes du Pays de Valois, en cours d'élaboration, n'est pas encore approuvé.

III.2 LES SCHEMAS DEPARTEMENTAUX D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE

Le territoire de VER-SUR-LAUNETTE n'est pas concerné par un Schéma Départemental d'Accès à la Ressource Forestière.

SEPTIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI

Voir pièce 1.3 Evaluation environnementale, Ater Environnement, Chapitre B-Evaluation environnementale.