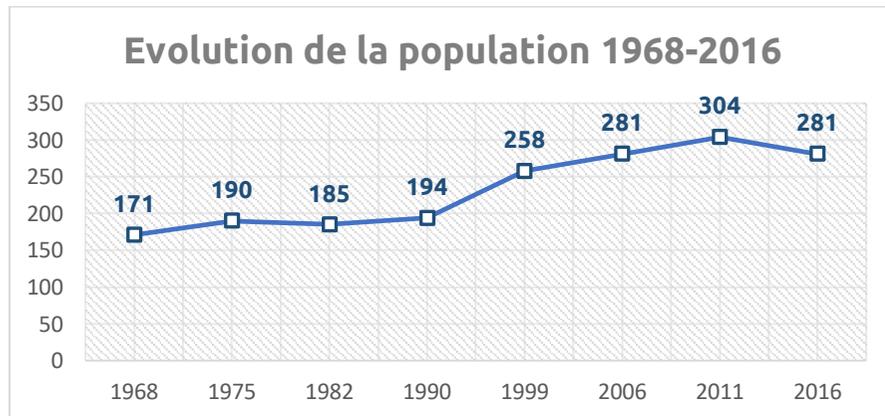


## Le projet communal

### La réflexion autour des hypothèses de développement démographique à horizon 2030

#### Rappel des dynamiques démographiques récentes

En 2016, la commune d'Arthies comptait le même nombre d'habitants qu'en 2006 soit 281 habitants. C'est dans les années 90 que la commune a observé une croissance démographique importante avec une croissance annuelle de +3,2%/an entre 1990 et 1999. Depuis, la commune observe une certaine stabilité tout comme son parc de logements.



	Arthies	Vexin Val de Seine	Val d'Oise	France
Taux d'évolution annuel population 99-16	+0,4%	+0,3%	+0,6%	+0,5%
Taux croissance naturelle 99-16	+0,9%	+0,3%	+1,0%	+0,4%
Taux croissance migratoire 99-16	-0,5%	0%	-0,4%	+0,1%

La stagnation démographique s'explique par un solde migratoire négatif qui est contre balancé par une solde naturel positif. Cette donnée est importante puisqu'elle nous laisse comprendre que la population communale s'est renouvelée sur elle-même ce qui a compensé les départs.

#### Le cadre dressé par les documents de rangs supérieurs

##### Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF)

Au titre de son appartenance à la catégorie des bourgs, villages et hameaux ou pôles de centralité au sens du SDRIF, à l'horizon 2030, la commune peut entreprendre **une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 5%** ou de 10% pour les pôles gare de la superficie de l'espace urbanisé communal. Ce potentiel d'extension n'est pas obligatoirement mobilisable. Toute extension devra être justifiée au regard des besoins et des potentiels de densification.

##### La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français (PNRVF)

La Charte du Parc présente le projet territorial du Vexin français adopté en 2008 par tous les acteurs jusqu'à 2019. Ce projet territorial est fondé sur quatre grands volets : environnemental, culturel, économique et social. Il doit permettre le développement durable, dynamique et équilibré d'un territoire au caractère rural, en complémentarité des autres territoires franciliens.

Conformément à l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la Charte et en appliquer les orientations et mesures.

##### Les orientations sont déclinées dans la Charte à partir de trois vocations :

- ➡ Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines.

- Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité.
- Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire.

En matière de maîtrise de l'espace, il s'agit de :

- Maîtriser l'urbanisation, d'une part, pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale et, d'autre part, pour préserver les espaces naturels et agricoles.
- Promouvoir une politique de l'habitat favorisant l'équilibre social.
- Préserver et valoriser les ressources, la biodiversité et les patrimoines remarquables : patrimoines naturel, géologique, paysager, bâti, archéologique, culturel, agricole, humain...

Certains articles de la Charte concernent tout particulièrement l'élaboration du PLU.

#### **Art.2 : Respecter le Plan de Référence de la Charte du Parc**

« Les communes s'engagent à ne pas créer de nouvelles zones constructibles, hors zone blanche, dans le périmètre du Parc et à traiter avec soin les espaces de transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel ».

« Les communes s'engagent à maintenir ces espaces (zones jaunes) en zones non urbanisables. Des équipements sportifs ou de loisirs peuvent cependant s'y trouver ».

« Les communes s'engagent à maintenir l'état boisé de ces zones (zones vertes) ainsi que des éventuels bosquets non cartographiés. »

#### **Art.2 : Maîtriser l'évolution démographique**

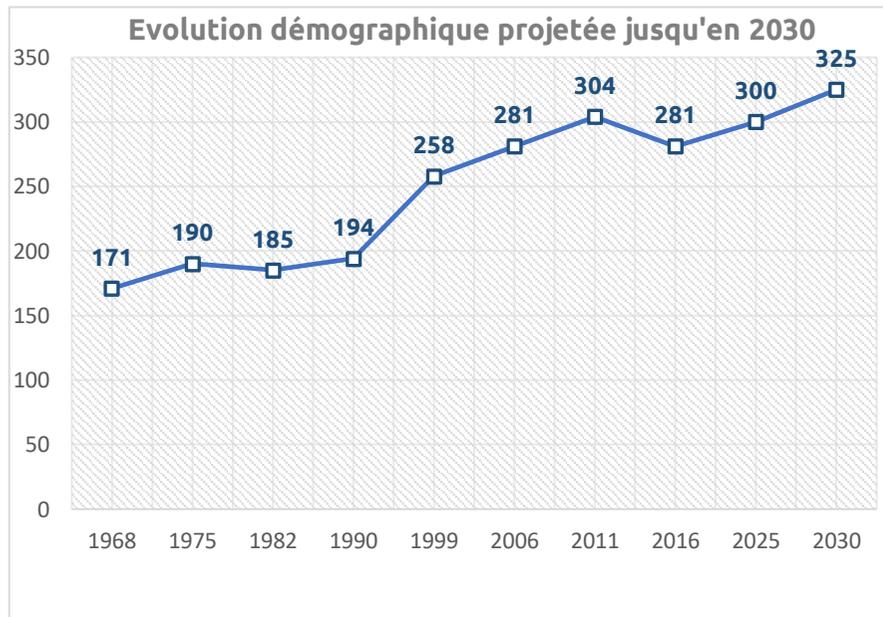
« Les communes du Parc s'engagent, d'une part, à ne pas dépasser **0,75% par an de croissance de leur population**, cet engagement étant apprécié sur la durée de la Charte et, d'autre part, à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour les nouvelles constructions et infrastructures ». Ce taux correspond à la croissance démographique « par an calculée depuis 1999, date du recensement général de la population ».

Avec une croissance démographique inférieure à 0,75%, la commune peut ouvrir de nouvelles zones constructibles à vocation d'habitat dans la limite de la zone blanche sous réserve d'optimiser les tissus bâtis existants au sein de la partie actuellement urbanisée.

## Méthodes de calculs et d'évaluation des besoins

### L'hypothèse démographiques retenue

Le projet démographique est d'augmenter la population à horizon 2030. Cette évolution se base sur la volonté d'être compatible avec la charte du PNR, à savoir, suivre une croissance démographique maximale de l'ordre de +0,75%/an depuis 1999. La commune a observé une évolution de 0,40%/an depuis 1999, ce qui est inférieur à ce que la charte du parc autorise. **Le PADD prévoit de retenir une prévision démographique de +0,45%/an** en moyenne d'ici 2030, soit environ 44 habitants, dans le respect de la croissance démographique maximum autorisée par la charte du parc.



### L'évaluation des besoins en logements

Cette estimation résulte du cumul de deux facteurs :

- L'intégration du potentiel contenu dans le parc existant et notamment les logements vacants.
- Les besoins en logements pour atteindre l'objectif démographique fixé par le PADD et en intégrant une fluctuation de la taille des ménages.

### Les logements vacants

La commune observe un taux de logements vacants autour de 10% (Insee RP2016) et une part de résidences secondaires représentant 5% du parc de logements. La commune ne considère pas avoir de problèmes particuliers sur la thématique des logements vacants mais elle souhaite tout de même intégrer ce potentiel existant dans sa projection future. En estimant qu'un taux de logements vacants autour de 7% serait idéal pour l'équilibre du parc, **la commune intègre 3 logements à remobiliser sur le parc actuel** afin de passer de 10% à 7% de logements vacants en 2030.

Nombre de logements vacants		Besoin en logements
2016	2030	2030
12	9	-3

### L'effet démographique

La commune entend augmenter la population actuelle en prévoyant une évolution démographique annuelle de +0,45% jusqu'en 2030, soit l'accueil d'environ 44 habitants supplémentaire pour atteindre une population totale d'environ 325 habitants. Cette prévision démographique nécessite de mettre en œuvre une politique d'aménagement en faveur de l'habitat, des équipements et des services.

**Cet objectif équivaut donc à un besoin d'environ 18 logements si l'on se base sur une moyenne de 2,5 personnes par ménage à l'horizon 2030.**

#### *Conclusions sur l'estimation en besoins*

Comme cela est expliqué précédemment, la commune d'Arthies a donc les besoins suivants :

- -3 logements pour intégrer les possibilités existantes au sein du parc de logements actuel.
- 18 logements pour atteindre son effet démographique réel.

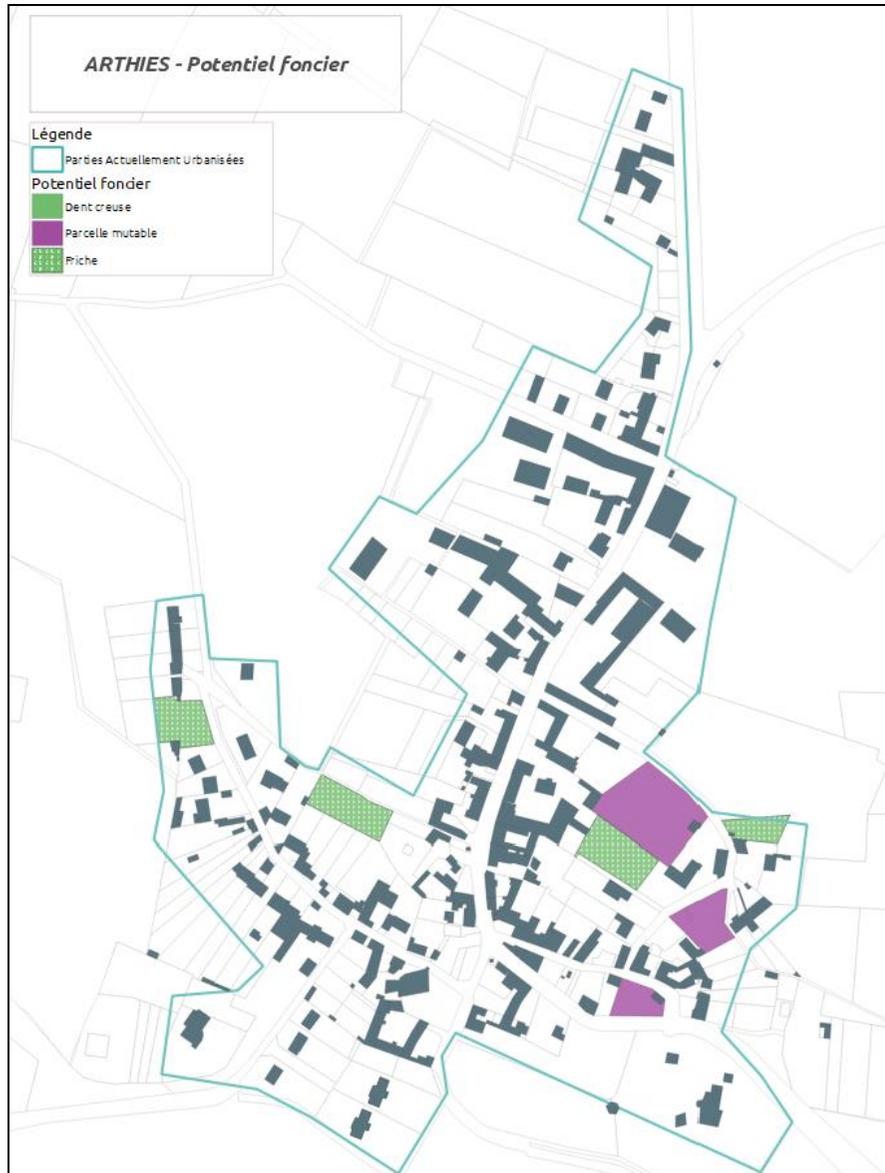
**En conclusion, la commune d'Arthies a besoin de produire 15 logements à horizon 2030.** Ce besoin d'environ 15 logements a été identifié et inscrit au PADD (Axe 2, objectif 2).

### **L'estimation du besoin en foncier**

Comme cela a été vu à travers la première partie du rapport de présentation du PLU (cf. Document 1a. Diagnostic), la commune d'Arthies observe un potentiel net de foncier densifiable d'environ 0,3ha, entre dents creuses et parcelles mutables. On estime ainsi un potentiel de production de 3 nouveaux logements (après application de coefficients de rétention foncière sur le potentiel brut) dans ces espaces d'ici à 2030.

Les espaces identifiés ne sont pas suffisants, la commune pourra se questionner sur la possibilité d'urbaniser en continuité de l'enveloppe urbaine existante et au sein des zones blanches identifiées par la charte du PNRVf.

**Environ 0,6ha seront mobilisables au maximum en extension de l'enveloppe urbaine actuelle pour un total de consommation foncière d'environ 0,9ha. Ces espaces sont cadrés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 et n°4.**



### La méthode utilisée

Dans la cartographie du potentiel foncier, sont retenues dans l'enveloppe urbaine :

- Les parcelles dents creuses ;
- Les parcelles mutables  $> 1000\text{m}^2$  (1 logement pour  $1000\text{m}^2 = 10 \text{ log/ha}$ , si la parcelle est divisée pour construire une nouvelle maison alors 2 logements occupent  $1000\text{m}^2$  soit une densité nette de  $20 \text{ log/ha}$ ).

Puis pour déterminer le potentiel foncier mutable, ont été retirées les parcelles :

- présentant un intérêt paysager,
- présentant un intérêt environnemental,
- frappées de contraintes
- dont la situation du bâti existant ne permet pas une division parcellaire cohérente.

### *Les logements prévus à travers les OAP*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent d'ouvrir des secteurs stratégiques à l'urbanisation et d'encadrer leur aménagement pour atteindre des objectifs précis.

Ce sont quatre OAP qui sont inscrites à travers le PLU d'Arthies, chacune d'entre elle visant à permettre la construction de nouveaux logements sur la commune ou du renouvellement urbain.

Numéro d'OAP	Nombre de logements estimé
<b>1</b>	2
<b>2</b>	4
<b>3</b>	3
<b>4</b>	2
<b>Total</b>	<b>11</b>

Deux OAP s'appliquent sur des corps de ferme pour encadrer leurs éventuelles évolutions (l'OAP n°2 et n°3).

### *Conclusion du besoin en foncier*

Le nombre de logement potentiel estimé dans le tissu bâti actuel est de 3 logements. Ce chiffre est issu de l'analyse du potentiel foncier. Une partie du potentiel foncier au cœur de l'enveloppe urbaine actuelle est cadrée par l'OAP n°2.

Les OAP n°2 et n°3 cadrent du potentiel de production de logements dans du bâti existant (corps de ferme).

Les OAP n°1 et n°4 cadrent les légères extensions de l'enveloppe urbaine envisagée dans ce PLU sur des superficies ne dépassant pas 0,6ha.

## Bilan du projet par rapport aux documents de rangs supérieur

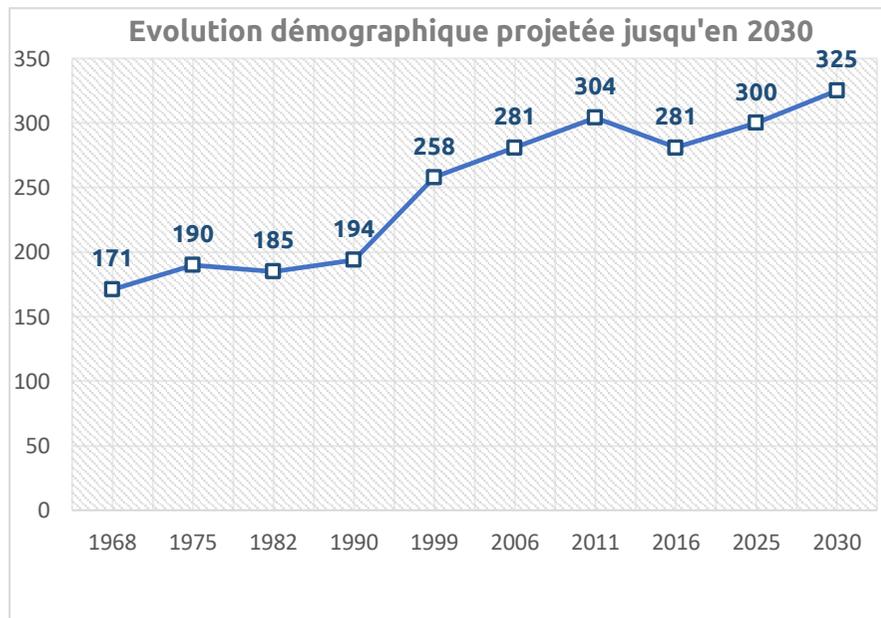
### *Bilan par rapport au SDRIF*

Le SDRIF identifie 12ha de terrains faisant partie de la zone urbanisée. Le projet de PLU ne doit pas permettre plus de 5% d'extension de cette zone urbanisée soit 0,6ha. Le projet de PLU classe 0,2ha d'espaces agricoles en extension en zone AU. Il classe également en zone U un épaissement du bourg sur des terres agricoles sur environ 0,4ha, **ce qui n'excède pas les 5% fixés par le SDRIF.**

La situation de la commune au regard du SDRIF, fait qu'elle est considérée comme un espace urbanisé à optimiser. Les élus ont fait le choix d'optimiser l'espace urbanisé.

### *Bilan par rapport à la charte du PNRVf*

La charte du PNRVf demande que les communes n'excèdent pas, depuis 1999, une croissance démographique supérieure à +0,75%/an. Les élus ont fait le choix de retenir les possibilités maximales de croissance démographique en respectant la charte du PNRVf. Avec un objectif d'augmentation de sa population à l'horizon 2030, la commune aura une croissance démographique annuelle de +0,45% afin de gagner une quarantaine d'habitants d'ici 2030.



## Les changements de destination

### *Rappel*

Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

### *Détail sur les bâtiments identifiés*

Les bâtiments identifiés sont tous présents sur le domaine de la Feuge. Ce site, ancré dans un espace agricole, accueille des activités très diverses avec notamment la présence d'étangs de pêche mais aussi d'activités de chasse.

L'identification des bâtiments doit permettre une évolution du site en fonction des besoins tout en assurant un espace dédié à l'agriculture et aux activités de loisirs liés à la nature.



## L'impact du projet sur l'agriculture

### Rappel de la consommation foncière passée

D'après l'analyse, la consommation foncière sur les 10 dernières années (2009-2019) a été de 10 476m<sup>2</sup>. Les nouvelles constructions ont été réalisées sur des parcelles moyennes de 1 600m<sup>2</sup>.

## L'impact du PLU sur la consommation foncière

*Evolution des espaces à travers l'analyse des zones du PLU*

Ancien PLU		Nouveau PLU	
Zone urbaine			
Ua	9,9	Ua	9,5
Uh	3,2	Ua1	0,5
		Ua2	0,8
		Ua3	0,8
<b>Total</b>	<b>13,1</b>	<b>Total</b>	<b>11,6</b>
Ouverture à l'urbanisation			
AU1	1,2	AU	0,4
AU2	1,6		
AU3	1,0		
<b>Total</b>	<b>3,8</b>	<b>Total</b>	<b>0,4</b>
Zone agricole			
A	446,1	A	115
		Ap	387
<b>Total</b>	<b>446,1</b>	<b>Total</b>	<b>502</b>
Zone naturelle			
N	288,2	N	234
		Ni	1,2
		Np	2
<b>Total</b>	<b>288,2</b>	<b>Total</b>	<b>237,2</b>
<b>Total général</b>	<b>751,2</b>	<b>Total général</b>	<b>751,2</b>

Le bilan concernant l'évolution des est très favorable à la préservation des espaces agricoles avec un recul très sensible des zones AU envisagées précédemment (-3,4ha).

En règle générale, la proportion des zones U et AU sur l'ensemble du territoire passe de 2,2% à 1,6%.

## La consommation foncière prévue à travers le PLU

*Rappel de l'estimation des besoins en foncier pour la production de logements*

Au regard de son projet démographique, la commune a estimé avoir besoin de produire environ 15 nouveaux logements.

*La consommation foncière opérée en réponse aux objectifs du PADD*

La consommation foncière est cadrée par 4 OAP couvrant ainsi le besoin en production des 15 logements projetées. En effet, le potentiel en densification de dents creuses reste très faible puisque la commune observe plusieurs terrains non entretenus subissant ainsi une forte rétention foncière.

Cette répartition permet de limiter fortement les besoins en extension urbaine (0,4 ha de zone AU) et de réduire ainsi une consommation d'espaces naturels et agricoles qui aurait été certainement plus importante en cas de maintien du précédent PLU.