Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 30/05/2024

Plan Local d'Urbanisme PLU

Pièce n°1a

Diagnostic du territoire



ARTHIES

Prescrit le : 26/09/2019

Arrêt : le 21/07/2021

Approbation : 30/05/2024

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

capda ARCHITECTURE

2AD Une approche environnementale au service de vos projets

Table des matières

I. Diagnostic de la situation initiale 7
A. Présentation générale 7
B. Cadre réglementaire 8
1. Rapports aux perspectives d'évolution urbaine et territoriale.. 8
2. Les objectifs de développement durable..... 8
3. La loi « Engagement National pour l'Environnement dite loi Grenelle 2 » 9
4. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (24 mars 2014)9
5. Les dispositions législatives particulières 9
6. Le rapport de présentation 10
C. Compatibilité avec les documents supra-communaux 11
1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF 2030) 11
2. La charte du Parc Naturel Régional du Vexin français (PNRVf) 12
3. Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF)..... 15
II. Approche spatiale..... 17
A. Evolution de la forme de la commune 17
1. Un centre bourg qui a peu évolué 17
B. Les caractéristiques paysagères 19
C. Morphologies et architectures..... 20
1. Les formes urbaines anciennes..... 21
2. Les formes urbaines récentes 23
3. Les écarts d'urbanisation..... 26
D. Le potentiel foncier 27
E. La consommation foncière des 10 dernières années 29
F. Les mobilités 30
1. Le stationnement..... 30
2. Les modes de transport utilisés..... 30
3. Les chemins piétons..... 31
4. Le transport en commun 33
5. La voie verte Londres-Paris..... 34
G. Synthèse des enjeux..... 35
III. Démographie et habitat..... 37
A. Le profil de population..... 37
1. Une population stable 37
2. Le profil des ménages 37
B. Le parc de logements 39
1. Une évolution stable ces dernières années..... 39
2. Un parc de logements sain 39
3. Le profil des logements..... 40
4. Un prix du foncier encore attractif 40
C. Synthèse des enjeux..... 42
IV. Economie et équipements 44
A. Le profil des activités 44
1. Les activités économiques non agricoles..... 44

2. Un chômage peu présent sur la commune 44
B. Zoom sur l'activité agricole 45
C. Les équipements et services 50
1. Les équipements administratifs et socioculturels 50
2. Les équipements scolaires 50
3. Les équipements sportifs 50
4. Les équipements sociaux 50
5. Les équipements touristiques 50
D. Synthèse des enjeux 52
V. Synthèse des enjeux communaux 53



1.Cadre réglementaire

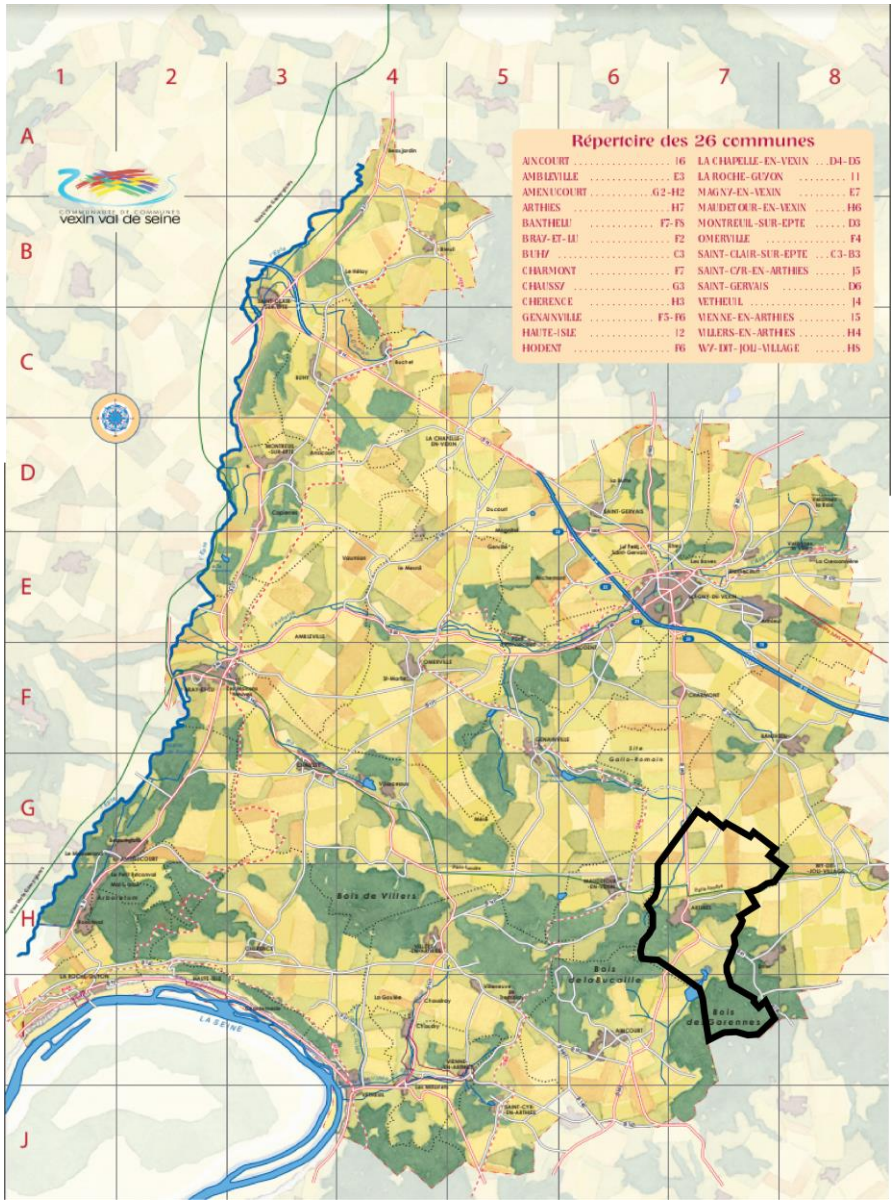
I. Diagnostic de la situation initiale

A. Présentation générale

La commune de Arthies est située à l'ouest du département du Val d'Oise dans la Région Ile-de-France. La commune fait partie de la Communauté de communes Vexin Val de Seine qui est composée de 26 communes dont le siège est à Magny-en-Vexin.

Les compétences principales de cette structure sont :

- L'aménagement de l'espace ;
- Le développement économique ;
- La protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- La gestion des déchets ;
- La petite enfance – périscolaire – extrascolaire ;
- Le sport et la culture ;
- Les séniors ;
- La sécurité publique.



B. Cadre réglementaire

1. Rapports aux perspectives d'évolution urbaine et territoriale

La démarche menée sur les espaces communaux doit s'établir dans le respect des lois et dans la prise en compte des grands enjeux de l'Etat, s'articuler avec l'ensemble des orientations et des dispositions (thématiques ou globales) prévues ou mises en œuvre pour l'avenir du Val d'Oise notamment.

Les orientations et dispositions retenues sont issues principalement du porter à connaissance des services de l'Etat, des documents de planification urbaine et territoriale arrêtés ou en projet et des dispositifs d'aménagement ou de gestion du territoire comme le Parc Naturel Régional du Vexin français (PNRVf) ou bien le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF 2030).

2. Les objectifs de développement durable

Les dispositions L101-2 du code de l'urbanisme précisent que :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi

que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; »

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

3. La loi « Engagement National pour l'Environnement dite loi Grenelle 2 »

La loi du 12 Juillet 2010 poursuit la démarche de mutation environnementale de la société française dont la dynamique a été initiée par le Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009.

Les principaux objectifs de cet engagement national pour l'environnement sont :

- la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des émissions des gaz à effet de serre,
- la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'un aménagement économe de l'espace et des ressources,
- la préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques.

Le Grenelle 2 confirme le rôle des documents de planification qui deviennent des instruments privilégiés pour territorialiser les objectifs sous forme d'orientations stratégiques et de mesures prescriptives ambitieuses.

4. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (24 mars 2014)



La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 a été publiée au journal officiel du 26 mars. La loi ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à **permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires** ».

Le titre IV, intitulé « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme », comporte différentes dispositions visant notamment à **permettre la densification des zones urbanisées** et à **lutter contre l'étalement urbain**. Il prévoit également **la suppression du Coefficient d'occupation des sols** (COS) et de la taille minimale des terrains dans les PLU.

5. Les dispositions législatives particulières

Le cadre juridique qui régit la gestion du territoire s'accompagne de dispositions particulières relatives aux caractéristiques de la commune.

Ces dispositions juridiques particulières s'appliquent :

- sur les installations agricoles et le développement urbain (article L. 111.3 du code rural) ;
- sur la connaissance des cavités souterraines et marnières (article L.563-6 premier alinéa du code de l'environnement) ;
- sur l'élaboration des zonages d'assainisse ment (article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales) ;

- sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (articles L.111-6 à 10 du code de l'urbanisme).

6. Le rapport de présentation

Conformément à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme, « (...) le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

C. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le PLU de la commune de Arthies est imbriqué dans une hiérarchie complexe de documents d'aménagement et de gestion à des échelles plus larges, qu'on appelle documents supra communaux. Ces documents s'imposent au PLU, c'est-à-dire qu'il doit respecter leurs orientations et prescriptions.

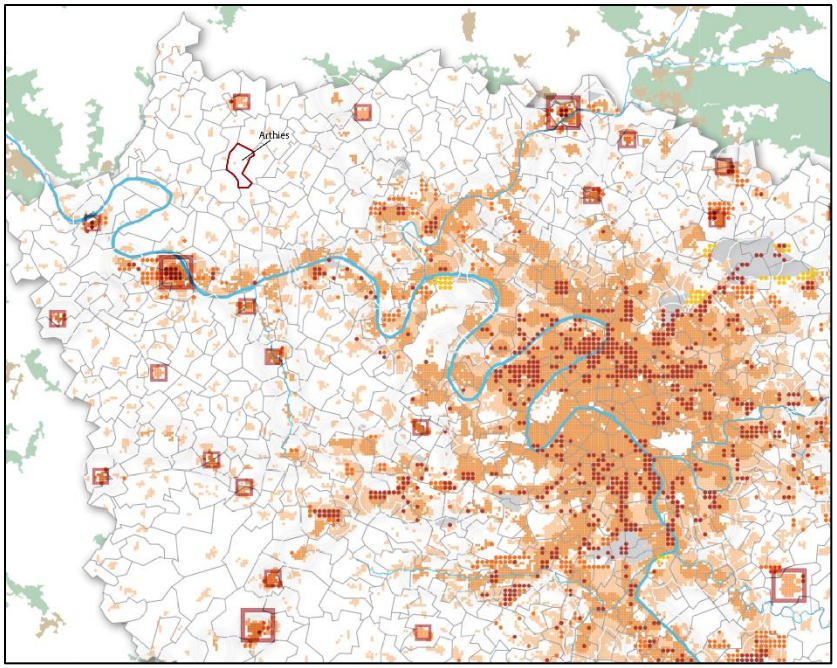
Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie des documents d'urbanisme, plans et programmes ainsi qu'un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La commune de Arthies n'est pas couverte pas un SCoT. Conformément à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Arthies doit être compatible la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie et le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France. Conformément à l'article L. 131-2 du code de l'urbanisme, le PLU de Arthies doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France et le Plan Climat-Énergie.

1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF 2030)

Adopté le 18 octobre 2013, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement qui définit une vision globale, à 25 ans, de l'Ile-de-France et de ses territoires. Le SDRIF affiche des ambitions et des objectifs à prendre en compte au niveau local. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il oriente et encadre les documents d'échelle régionale tels que le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) et les documents d'urbanisme locaux tel que les PLU. Document supérieur, le SDRIF s'impose au PLU d'Arthies. Ce dernier ne doit pas entraver la mise en place des projets de la région.

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.

L'espace actuellement urbanisé du centre-bourg représente environ 12ha.



Les espaces urbanisés

Espace urbanisé à optimiser

Quartier à densifier à proximité d'une gare

Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

Secteur d'urbanisation préférentielle

Secteur d'urbanisation conditionnelle

Source SDRIF 2030

2. La charte du Parc Naturel Régional du Vexin français (PNRVf)

La commune de Arthies fait partie du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français qui a été créé en 1995 et regroupe 99 communes du Val-d'Oise et des Yvelines. Le territoire du PNR s'étend sur 71 000 hectares et compte près de 100 000 habitants. Étant commune adhérente, le PLU de Arthies doit être compatible avec la Chartre du PNR, adoptée le 30 juillet 2008, qui fixe des objectifs d'aménagement jusqu'en 2019.

La Charte s'articule autour de trois axes majeurs :

- 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

Parc naturel régional du Vexin français

La Charte du PNR Vexin français est traduite sur un plan de référence (ci-dessus). Ce dernier définit pour la commune de Arthies :

- la partie sud du territoire communal comme « zone spéciale liée aux calcaires cimentiers » ;

- les espaces agricoles ou naturels à préserver (jaune) ainsi que les bois à conserver (vert) ;

- une limite d'urbanisation (blanc)

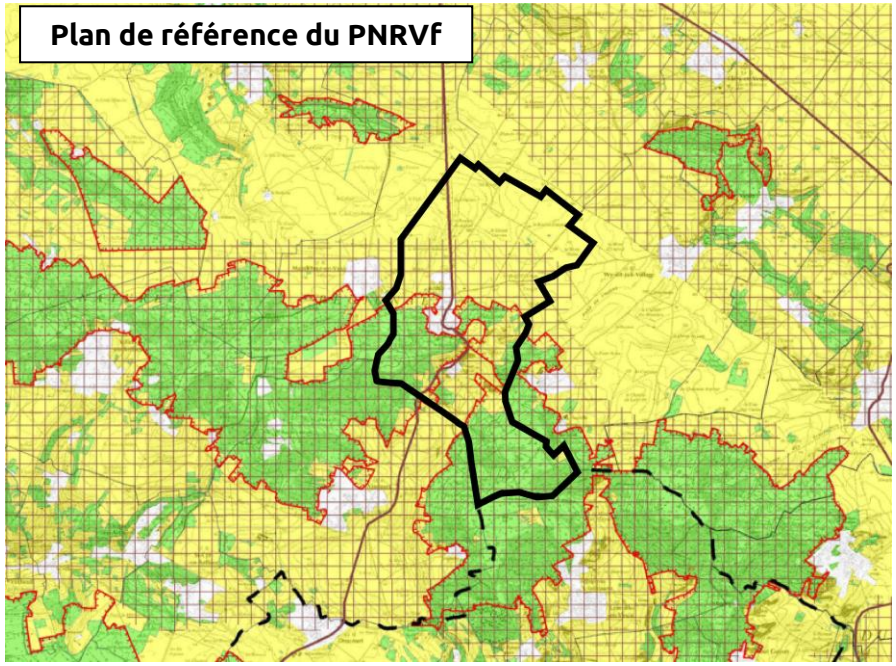
Conformément à la Charte du PNR du Vexin français, le PLU doit :

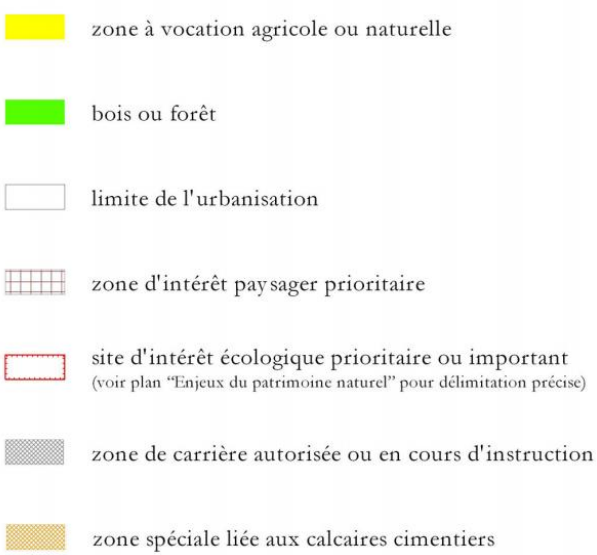
- protéger les terres agricoles et les espaces naturels, en les maintenant en zones non-urbanisées dans un souci de renforcement des maillages écologiques (trames vertes et bleues) ;
- référencer et assurer la protection des éléments du patrimoine naturel, paysager, culturel et historique

- prévoir un développement urbain limité au sein du tissu bâti existant, en préservant et améliorant la qualité des entrées de bourg et des espaces périphériques de transition (vergers, prairies et jardins formant une « ceinture verte » autour du village) ;

- se conformer à la limite d'urbanisation. L'ensemble de ces objectifs sont mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et traduit dans les outils règlementaires du PLU.

Plan de référence du PNRVf





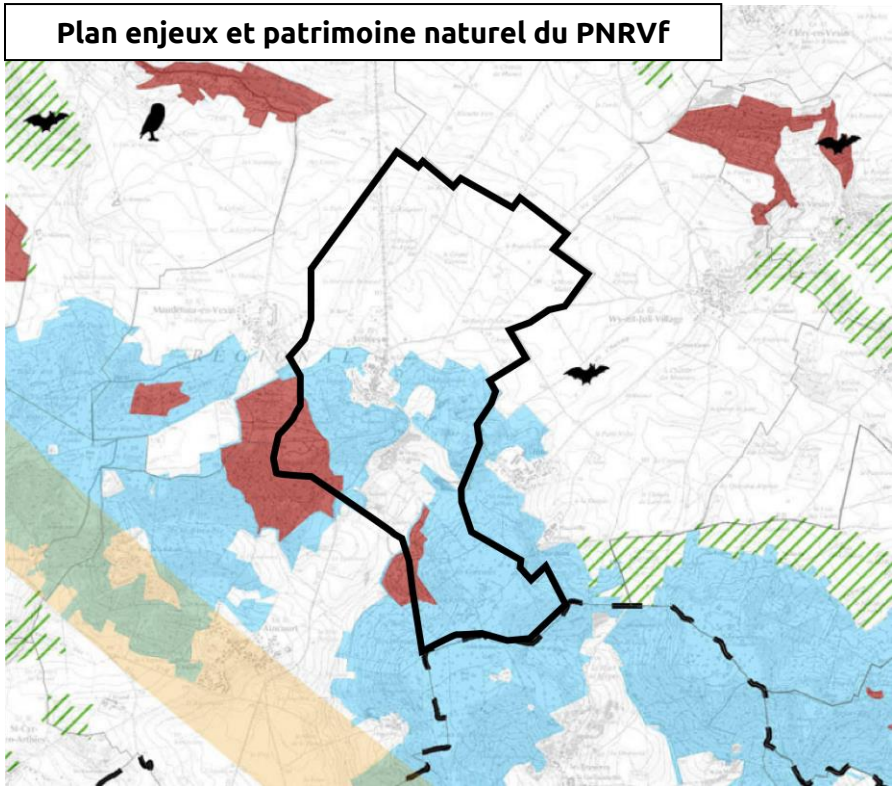
Source PNRVf

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.

La commune a observé une croissance de +0,50%/an depuis 1999. Elle pourra donc accéder aux zones blanches si besoin.

Plan enjeux et patrimoine naturel du PNRVf





Source PNRVf

On retrouve ici les enjeux identifiés par le PNRVf concernant un ou des sites d'intérêts écologique important sur toute la partie sud du territoire mais aussi deux sites d'intérêt écologique prioritaire.

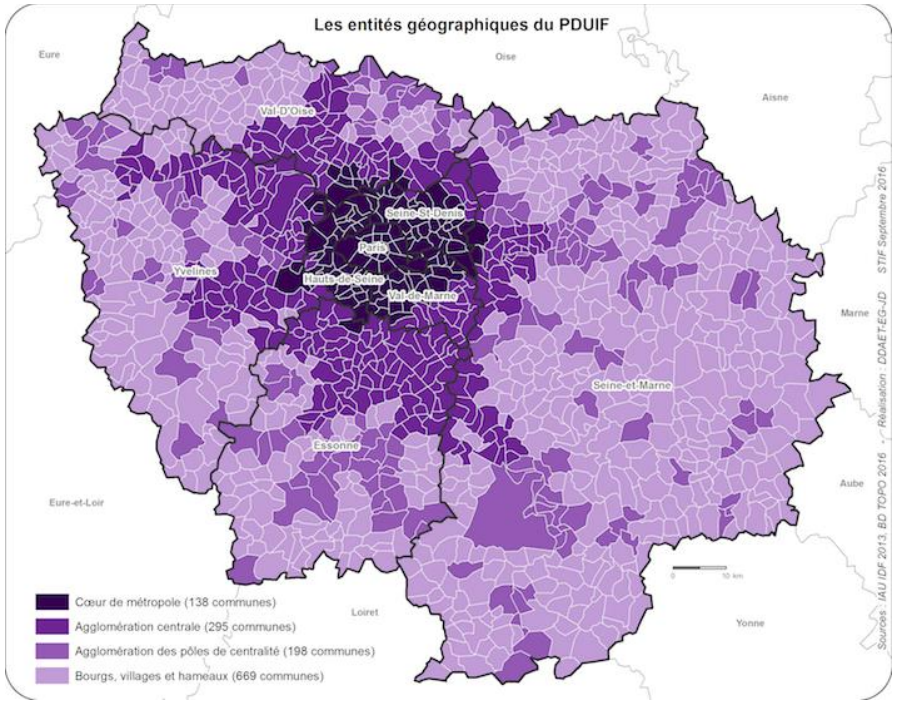
3. Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF)

Approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de-France, le PDUIF est un document de planification et de programmation qui définit les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements des Franciliens. Il définit les principes de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Il a comme objectif un usage coordonné de tous les modes de déplacements, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie. Comme vis-à-vis du SDRIF, le PLU doit être compatible avec le PDUIF. En décembre 2007, les conclusions de l'évaluation du PDUIF de 2000 menée par le Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) ont justifié sa mise en révision. Le nouveau PDU doit être le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport (politique de transports publics, circulation, modes doux, marchandises, etc…) à l'horizon 2020 et à l'échelle de l'Ile de France, dans une logique de développement durable. Les principales orientations du PDUIF avec lesquelles le PLU doit être compatible sont :

• Une densification aux abords des gares et des principales lignes de transport en commun,

• Une réduction à proximité de ces lieux des obligations en termes de stationnement

• Une incitation au développement des circulations douces.



Source PDUIF



2.Approche spatiale

II. Approche spatiale

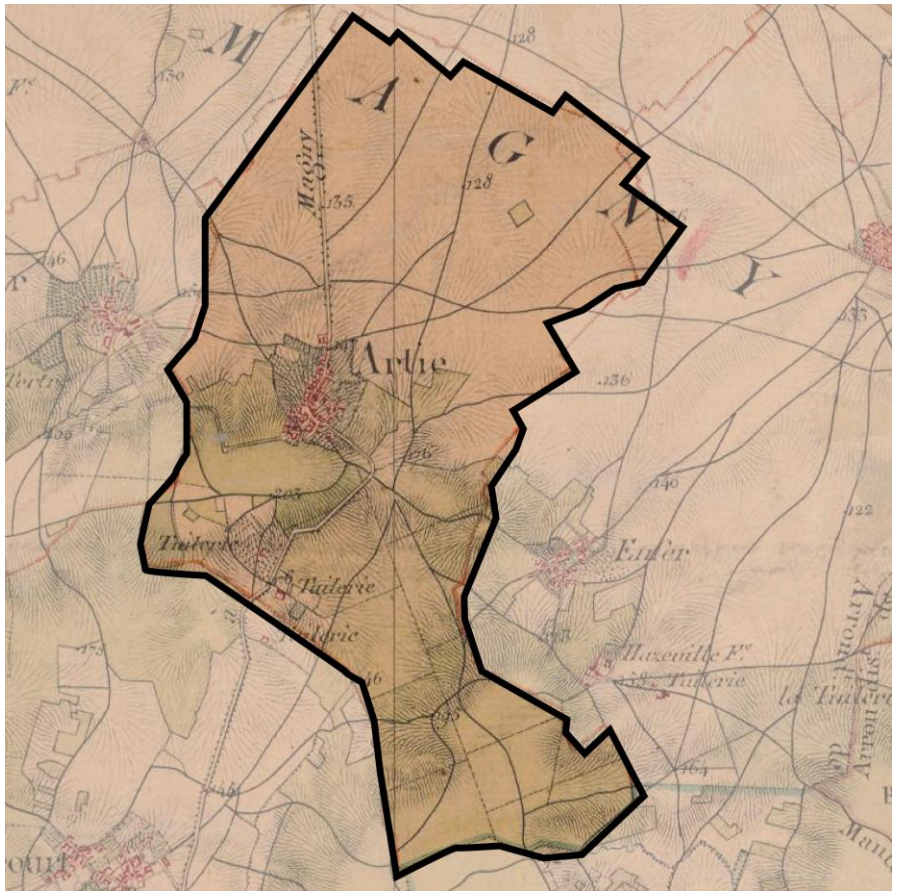
A. Evolution de la forme de la commune

1. Un centre bourg qui a peu évolué

La commune d'Arthies ou « Artie » sur les anciens plans a toujours eu la même structure urbaine, à savoir un centre bourg organisé le long de la route de Magny sur un axe nord-sud. La commune observée en 1820 la présence d'une tuilerie au sud du bourg au sud du château de la Feuge.

D'après un ancien manuscrit des archives du château d'Arthies, il y avait une forteresse dans ce village dès le VIIe siècle. Ce manuscrit indique que « la terre d'Artie est composée entre autres choses d'un château qui, par son antiquité, pourrait bien faire présumer qu'il était habité par nos premiers souverains, avant que les grands fiefs fussent inféodés… ». Ce château fut sans doute restauré au IXe siècle à la suite de l'Édit de Pistes (864) par lequel le roi Charles le Chauve ordonnait la construction, dans chaque seigneurie, de châteaux forts pour résister aux Normands. Au Xie siècle, un château existait à Arthies au Sud-Est du village à l'endroit encore indiqué « ferme du Manoir ». Il fut habité par Robert de Maudétour. Sur le mamelon qui domine le village, des ruines informes, recouvertes de lierre, s'écroulent peu à peu. C'est là qu'au XIIe siècle s'élevait le château des Tournelles. Les titres recueillis à Arthies ne donnent aucun renseignement positif sur son origine ni sur son histoire. On peut admettre qu'il remonte à la première moitié du XIIe siècle. Un des descendants de Robert de Maudétour prit, vers 1224, le nom de Thibaud d'Artie. Le domaine passa à la maison d'Oinville en 1376. Le château des Tournelles, à la fin du XVe siècle, tombait en ruines. Entre 1420 et 1430 le château actuel fut construit. Le plus ancien des titres conservés à Arthies remonte à 1270. C'est un acte de vente du fief et un aveu de foi et hommage aux religieux de Saint Denis. À cette époque (XIIIe s.) le pouillé d'Eudes Rigaud, archevêque de Rouen, désigne le Pays d'Arthies sous le nom d'Hardicia.

Source Mantes histoires



Carte d'Etat Major de 1820

L'analyse précise de l'évolution du bâti entre 1945 et 2020 montre que la morphologie urbaine historique à plutôt était conservée puisque l'espace bâti datant d'avant 1950 reste l'espace le plus structuré du centre-bourg. On observe que les constructions les plus récentes (après 1970) se sont plutôt implantées vers le sud et le sud-ouest du centre-bourg. Cette implantation s'est développée de façon linéaire le long de la rue de la mairie.

On observe également qu'une nouvelle structure agricole s'est implantée mais en dehors du bourg bien qu'elle en soit très proche. On trouve ici une évolution différente que par le passé puisqu'historiquement les corps de ferme sont situés dans le bourg. L'avenir de ces corps de ferme sera un enjeu important pour l'avenir du bourg.



Source Géoportail

B. Les caractéristiques paysagères

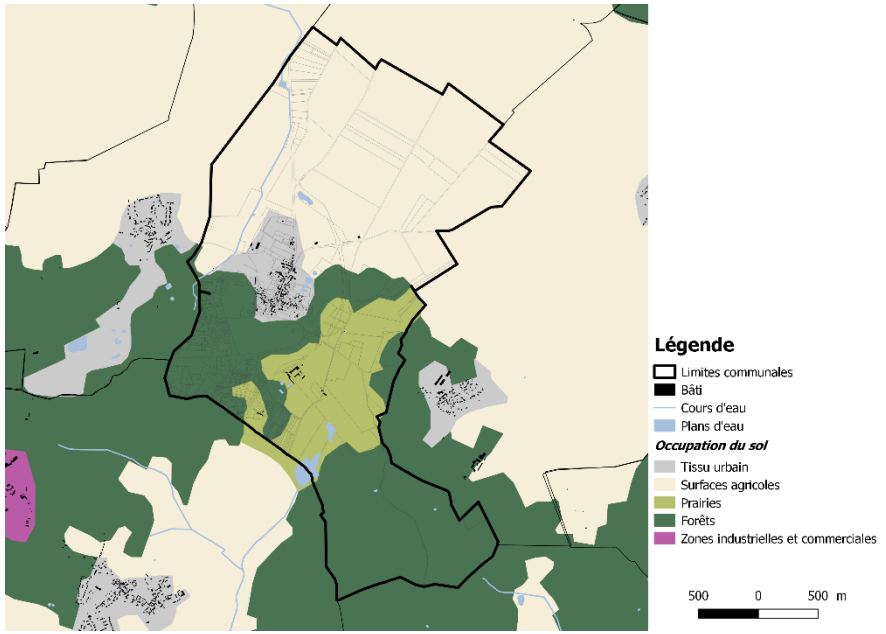
Les espaces naturels, composé de terres agricoles, prés, bois et étangs, occupent 97% du territoire : ils forment des entités distinctes et géographiquement homogènes situées autour du noyau bâti que constitue le village.

Les boisements couvrent les pentes les plus fortes et les terres les plus incultes ; les terres agricoles occupent la plaine aux pentes douces et au sous-sol fertile (limon).

Les terres agricoles occupent la totalité de la plaine qui s'étend à perte de vue en partie nord de la butte. En 2002, elles représentent 361,70 ha soit 48,8% de la superficie du territoire communal. L'espace y est dominé par la céréaliculture (blé, betterave industrielle, pois protéagineux, maïs, colza). La valeur agricole des sols constitués en partie des limons des plateaux est de bonne qualité. Les prés (herbages ou pâturages) représentent 99,18 ha, soit 13,4% de la superficie communale. Ces pâtures sont souvent encloses et destinées à l'élevage de vaches laitières, de bœufs charolais et limousins, apparaissent dans le village et au sud de la butte dans les vallons le Bel Air. Entourées de haies arbustives ou de clôtures en bois rustiques, elles font partie intégrante du patrimoine paysager communal.

Il subsiste quelques anciens vergers autour du village. Néanmoins, ils tendent à se transformer en friches car ils sont peu entretenus.

Concernant les espaces boisés, en 2002, la commune comptait 248,75 hectares, soit 33,6% de la superficie communale. L'ensemble des bois couronnant la butte fait partie d'un massif forestier de plus de 100 ha : bois des Hagues, bois de la Vignette, bois de la Fûtaie, bois du Moulin à vent, bois Pernet, bois des Religieuses, bois des Garennes.



Les caractéristiques paysagères

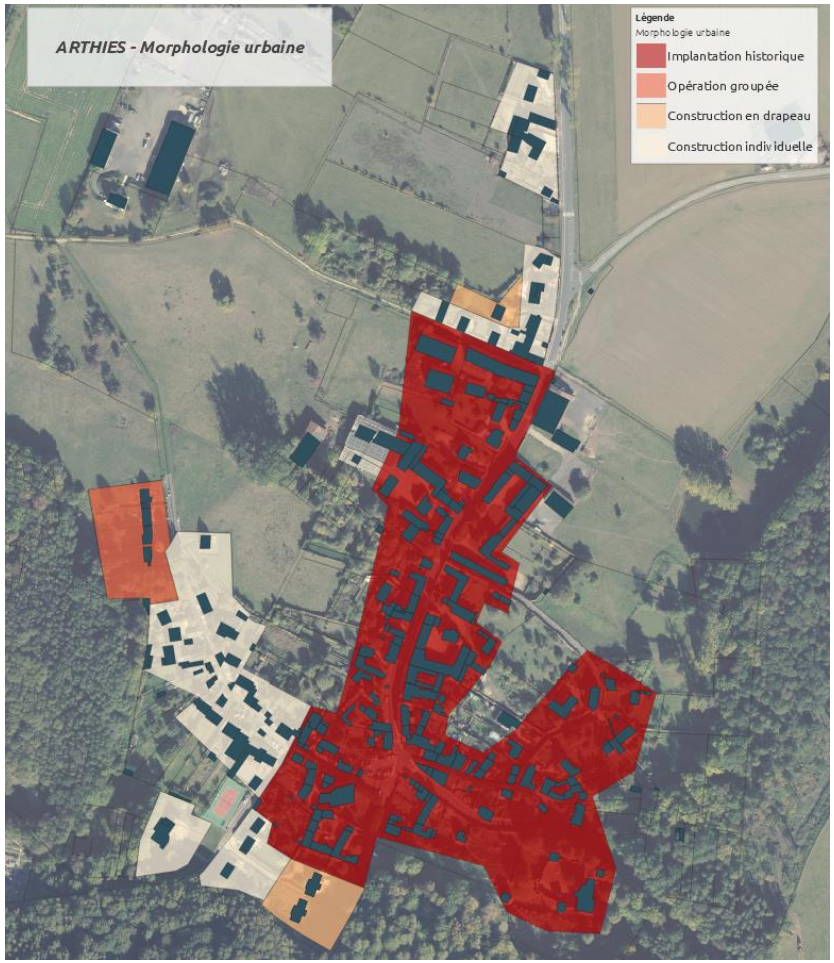
C. Morphologies et architectures

Analyser les structures urbaines permet de comprendre les différents modes de constitution du tissu urbain, alors que l'urbanisation s'est développée dans des logiques très différentes : très économe du foncier dans les secteurs historiques, beaucoup plus lâche dans les secteurs plus récents. L'analyse est fondée sur l'observation des superpositions des différents éléments constitutifs de la forme urbaine : réseau viaire, parcellaire, bâti et couverture végétale.

Les formes urbaines de Arthies peuvent être classées en deux catégories principales :

- les formes urbaines anciennes, caractérisées par la compacité, les implantations à l'alignement et des orientations solaires optimales dans une logique d'optimisation du foncier et d'économies des énergies,

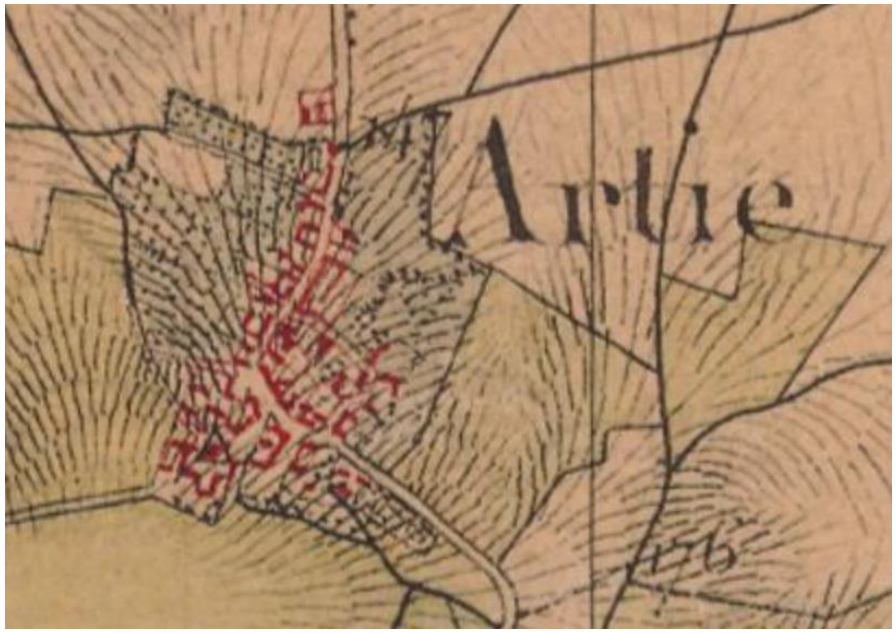
- les formes urbaines récentes qui se distinguent par des implantations en milieu de parcelle et une moindre densité bâtie dans une logique d'urbanisation marquée par la recherche du « bon air » et de relation aux réseaux.



Les grandes formes urbaines à Arthies

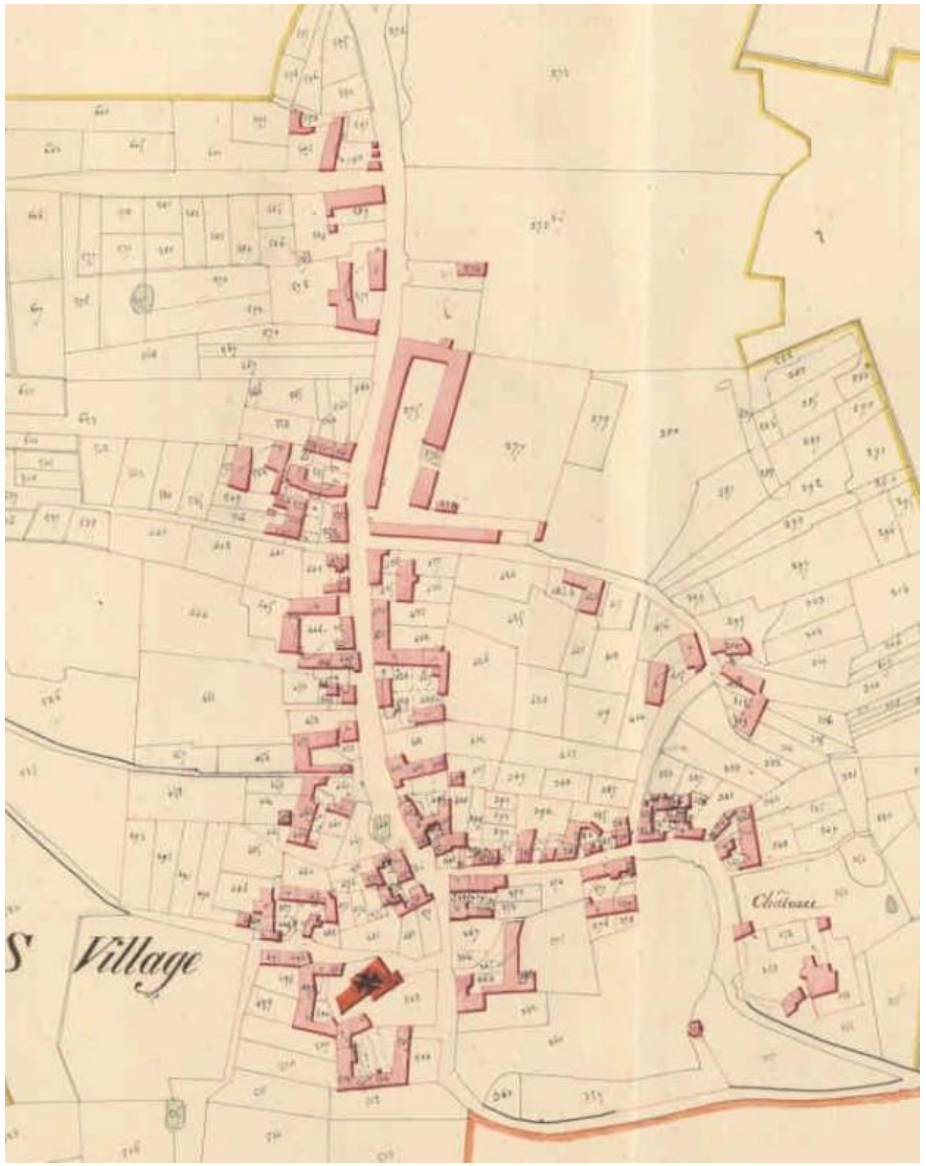
1. Les formes urbaines anciennes

Compacité : Les structures urbaines anciennes se caractérisent par une grande compacité du tissu urbain. L'occupation du terrain est optimale. Le tissu urbain est structuré en séquences : espace public, bâti, jardins, potagers et vergers, grande agriculture. Les possibilités d'évolutions du bâti et des espaces extérieurs sont favorisées par cette implantation : construction d'annexes, extension du bâti, évolutions de l'usage du jardin, …



Carte Etat Major 1820

On observe sur ces cartes que le bâti est positionné perpendiculairement ou parallèlement à la voie et positionné en limite de ces voies. Les espaces de jardins sont situés derrières les constructions et non le long des voiries.



Carte Napoléonienne 1819

Orientations : Selon l'orientation des voies, le bâti est orienté en façade ou en pignon de manière à assurer la meilleure orientation solaire de la façade principale et du jardin. Les grandes fermes à cour carrée privilégient l'orientation nord-sud d'un angle afin que tous les murs bénéficient de l'ensoleillement.



Carte Napoléonienne 1819

Alignements : L'alignement des façades et des pignons forme un front bâti continu. Les annexes, les murs de clôture et les continuités végétales des jardins participent de la continuité urbaine. Les implantations à l'alignement créent des espaces publics et des paysages particuliers : l'alignement du bâti, soutenu par des murs de clôture, dessine les rues et souligne la limite entre espaces public et privé. Cela créé des ambiances minérales qui font la richesse patrimoniale du village.



Rue du bois

2. Les formes urbaines récentes

Les structures urbaines récentes se caractérisent par une implantation du bâti en retrait d'alignement de la voie et des limites parcellaires. Ces implantations créent une ambiance urbaine verdoyante, avec une grande place aux espaces de jardin privés et des espaces publics qui se distinguent par leur caractère vert et champêtre. Les formes urbaines récentes correspondent à trois types d'opérations :

- les opérations individuelles, connectées au réseau viaire existant ;

- les opérations groupées, desservie par une nouvelle voie créée spécifiquement pour l'opération ;

- les opérations en lot arrière dont la parcelle présente une forme de drapeau.

Les opérations individuelles : Sur Arthies, les opérations individuelles correspondent à des constructions à l'architecture contemporaine implantées en retrait de la voie. Elles se situent essentiellement le long de la rue de la mairie qui aboutit à une voie sans issue.

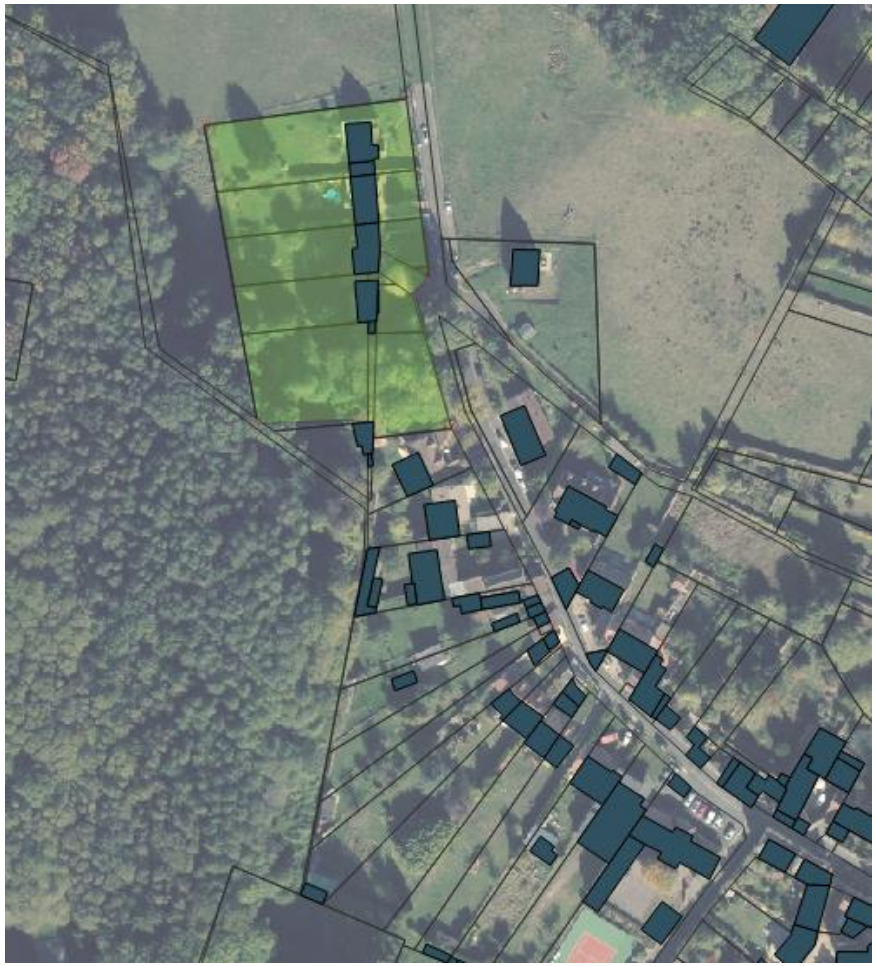
L'intérêt des secteurs pavillonnaires récents est lié à la qualité des jardins, qui par leur traitement, participeront (ou non) au caractère champêtre de l'environnement. La qualité de la clôture ainsi que celle du jardinet situé entre clôture et construction sont des éléments particulièrement sensibles alors que visibles depuis la rue, ils participent de l'espace public.





Les opérations groupées : Les opérations groupées sont souvent issues du découpage foncier d'une seule grande parcelle agricole. Elles génèrent leur propre voie d'accès, publique ou privée, pour desservir plusieurs habitations. Cette voie, souvent en impasse, est parfois conçue sans relation avec la direction du réseau viaire existant. Le découpage parcellaire et l'implantation du bâti sont déterminés par la direction de la voie nouvelle. La commune de Arthies compte un lotissement qui se termine par une voie sans issue (rue de la mairie).





Lotissement récent rue de la mairie

Les opérations en drapeau : Les opérations en drapeau sont issues d'une division parcellaire, souvent d'initiative individuelle, permettant la constructibilité du fond de parcelle, en second rang derrière le bâti existant, grâce à une voie d'accès privée. La forme générale de la parcelle est alors celle d'un « drapeau ». La commune de Arthies ne compte que quelques opérations en drapeau dans le tissu urbain du village. L'accumulation des drapeaux peut remettre en cause la qualité de vie, paysagère et environnementale des cœurs d'îlots et des fonds de parcelles, souvent occupés par des jardins, des vergers et des potagers. La conquête de ces espaces par le bâti en modifie l'usage et les paysages, leur conférant un caractère plus urbain. La qualité de certaines franges urbaines, qui repose sur une végétation (jardins, pâtures, vergers…) assurant la transition entre le village et les secteurs de grande agriculture, est parfois détériorée par un drapeau dont le bâti en second rang est en contact direct avec l'espace agricole.



Constructions en drapeau rue Eugène Seyeux

3. Les écarts d'urbanisation

Le domaine de la Feuge représente un écart d'urbanisation à travers une ancienne ferme développée à proximité des carrières de meulières qui furent exploitées dès 1642 pour faire des meules de moulin.

La Feuge, autrefois « ferme moderne » est devenue un rendez-vous de chasse aux canards sur les étangs, aux faisans dans les bois et aux perdreaux dans la plaine. C'est à présente le « Domaine de la Feuge ».





Vue du château du Domaine de la Feuge

D. Le potentiel foncier

Conformément aux dispositions des Lois Grenelle et ALUR, un potentiel foncier mutable doit être identifié en priorité **au sein de l'enveloppe urbaine** pour mettre en œuvre le projet du centre-bourg.

Ce potentiel foncier mobilisable est classé selon deux types de parcelles.

Les dents creuses :

- Sont des parcelles non bâties et ayant à minima deux constructions voisines ;
- Ne sont pas concernés par un projet en cours.

Les parcelles mutables :

- Sont de grandes parcelles bâties partiellement occupées qui pourrait être divisées pour construire de nouveaux logements.

Certaines parcelles ont été identifiées comme friche puisqu'elles sont soumises à une rétention foncière très forte avec, pour la plupart, un désintéressement affirmé des propriétaires. On observe donc aujourd'hui, sur ces parcelles, un enfrichement important, accumulation de déchets pour certaines, absence d'entretien et parfois dangerosité pour d'autres.

La méthode utilisée

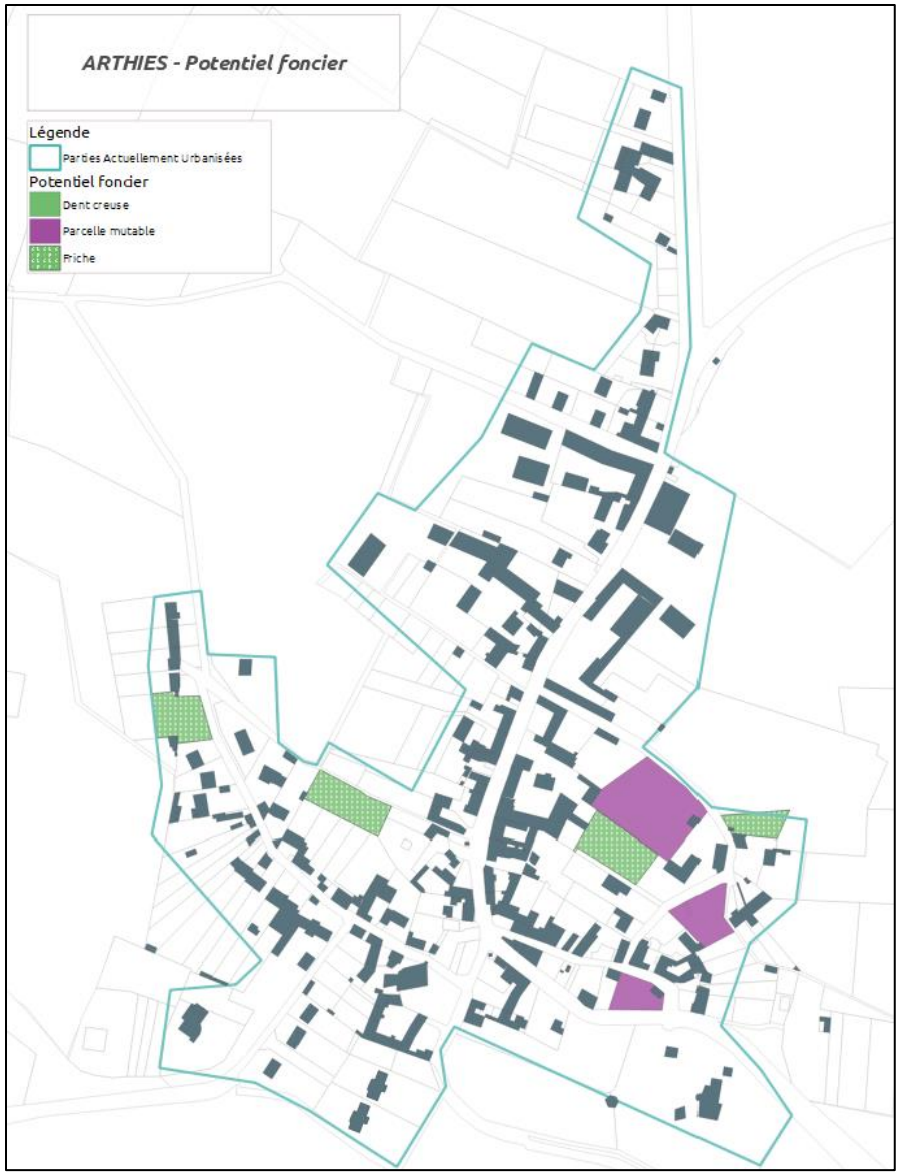
Dans la cartographie du potentiel foncier, sont retenues dans l'enveloppe urbaine :

- Les parcelles dents creuses ;
- Les parcelles mutables > 1000m² (1 logement pour 1000m² = 10 log/ha, si la parcelle est divisée pour construire une nouvelle maison alors 2 logements occupent 1000m² soit une densité nette de 20 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.

On retrouve sur la commune d'Arthies des dents creuses qui sont toutes des friches de très longue date. Une rétention foncière importante sera donc évaluée sur ces espaces qui restent très intéressant pour le développement futur de la commune mais sans maîtrise foncière de la collectivité.
De plus, la commune a identifié plusieurs grandes parcelles déjà bâties qui pourrait faire l'objet de divisions parcellaires (parcelles mutables) pour accueillir de nouvelles constructions.



Le potentiel brut est de 8 122m² dont 3 891m² de friches et 4 231m² de parcelles mutables. La rétention foncière aura un rôle important dans le projet de développement de la commune. La rétention foncière pour les friches est estimée à 75% et pour les parcelles mutables à 50%. Le potentiel net évaluée est donc de 3 000m².

Si 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.



Exemple d'une friche observée en centre bourg

E. La consommation foncière des 10 dernières années

La méthode utilisée

Analyse parcellaire à l'aide des feuilles cadastrales des années 2009 et 2019 ainsi que du registre communal des permis de construire accordés. Cette démarche consiste à recenser les surfaces sortant du domaine naturel ou agricole pour entrer dans le domaine urbanisé (et non les surfaces strictement artificialisées).

D'après l'analyse, **la consommation foncière sur les 10 dernières années (2009-2019) a été de 10 476m².** Les nouvelles constructions ont été réalisées sur des parcelles moyennes de 1 600m².

La consommation a été de 1ha entre 2011 et 2021.



F. Les mobilités

1. Le stationnement

Cinq principales aires de stationnement sont recensées sur la commune. Elles sont toutes situées à proximité des équipements et représentent environ 30 places.

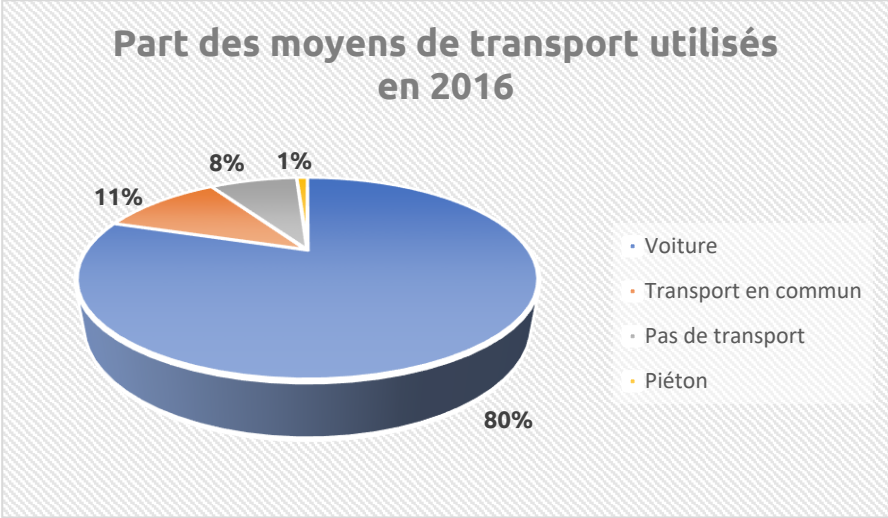


Les aires de stationnement publiques

2. Les modes de transport utilisés

La commune d'Arthies est desservie par une ligne régulière vers Magny en Vexin cependant la population conserve une forte dépendance à l'usage de la voiture personnelle (environ 80% des habitants). La part du transport en commune atteint un peu de plus de 10%.

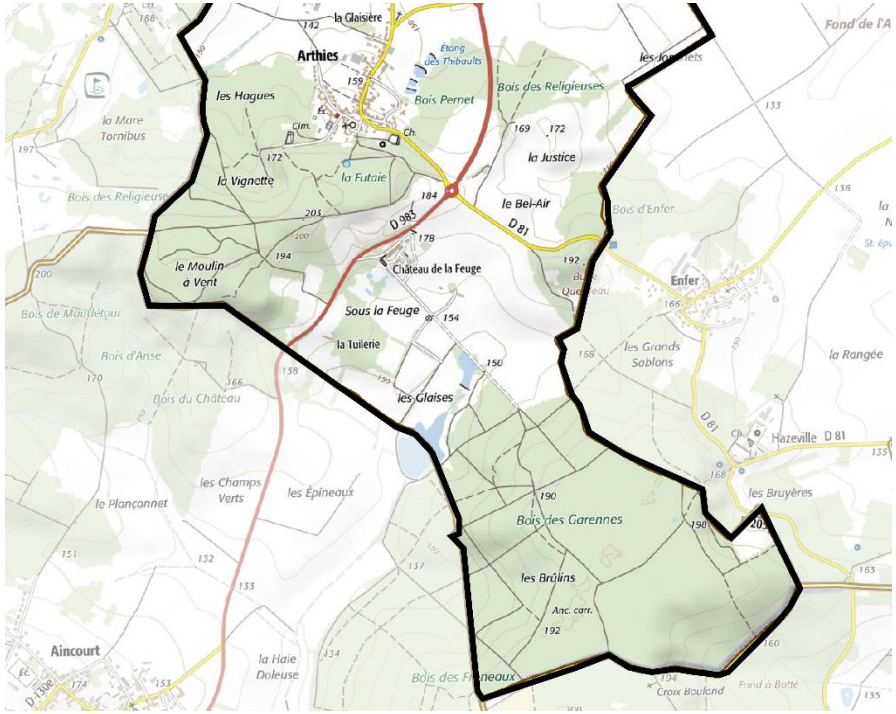
Les ménages d'Arthies sont à 98% équipés d'au moins une voiture ce qui prouve la dépendance à la voiture individuelle. Ces chiffres sont normaux par rapport à la taille de la commune et sa position éloignée des grands pôles urbains.



Source : INSEE

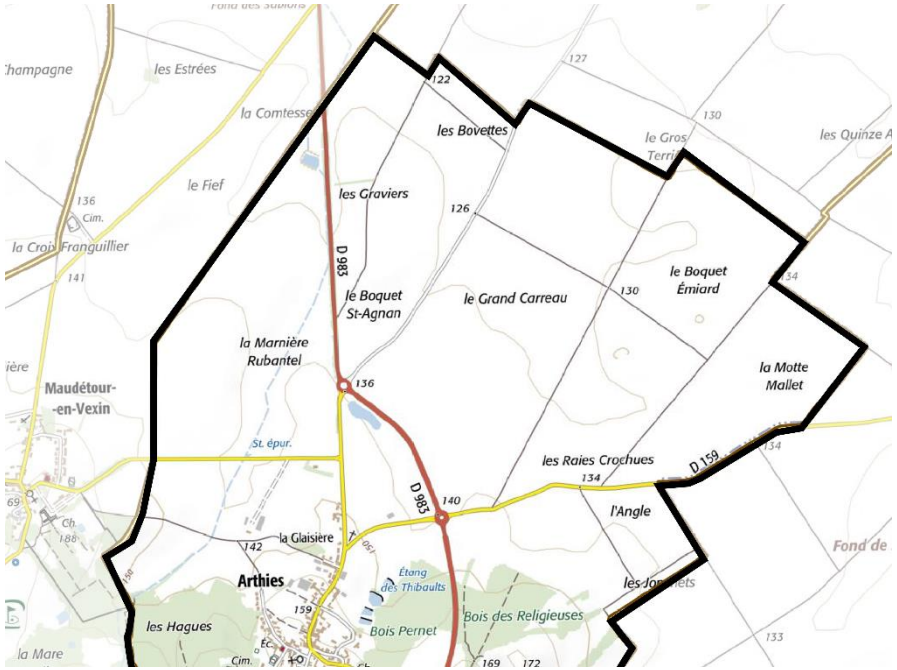
3. Les chemins piétons

La commune dispose de plusieurs chemins notamment dans l'espace boisé au sud du bourg avec différents parcours dans les bois des Garennes et le bois des Religieuses. Il s'agit des CR n°22 (Magny-Aincourt), CR n°13 (La Roche Guyon-Arthies), CR n°17 (Mantes), CR n°4 (Mantes-Chaumont).



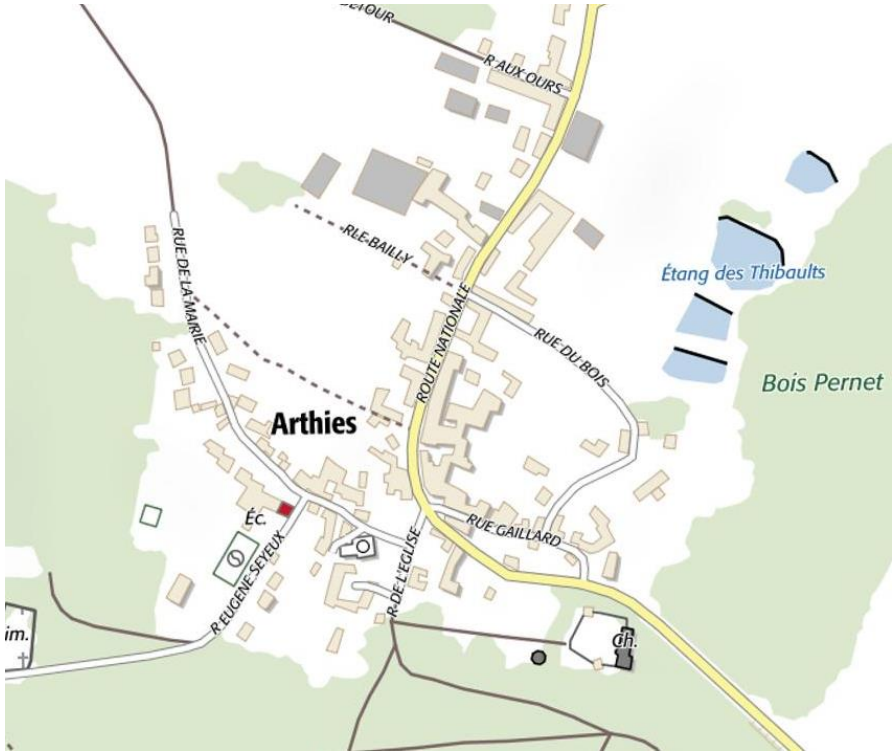
Sud de la commune

D'autres chemins sont présents sur la partie nord agricole de la commune mais ils sont moins nombreux et souvent utilisés par les exploitants.



Nord de la commune

D'autres chemins intra-urbains sont encore existants permettant de relier la rue principale de la commune avec la rue de la Mairie et les dernières opérations de logements implantées sur la commune. Ces liaisons sont d'autant plus importantes que la rue de la Mairie est sans issue. Ces chemins seront à préserver puisqu'ils font partis de l'histoire de la commune. Il s'agit des CR n°1 (Rue de la Mairie) et CR n°2 vers Maudérour en Vexin.



Centre du village



Ruelle Bailly

4. Le transport en commun

La ligne de bus n°9544 St Cyr en Arthies – Magny en Vexin assure le transport collectif vers Magny en Vexin en semaine et le samedi. Elle dessert un arrêt dans le bourg de la commune. Cette ligne permet une correspondance avec la ligne 9504 St Clair sur Epte – Cergy Pontoise. Les passages les plus fréquents en période scolaire s'échelonnent le matin et l'après-midi. Les utilisateurs sont essentiellement des collégiens et des personnes âgées.

La station de R.E.R la plus proche est située Cergy (25km) et permet de rejoindre le centre de Paris. Il est également possible de rejoindre le R.E.R à Poissy (26km).

La gare SNCF de Mantes-la-Jolie est située à 15km et représente la gare la plus proche du territoire.

L'éloignement du bourg par rapport aux pôles d'activités engendre des temps de transport importants pour les actifs qui travaillent à Cergy-Pontoise, à Paris, ou dans la vallée de la Seine avec Mantes, Flins mais aussi Vernon ou Gisors.

Un contournement routier du bourg d'Arthies a été inaugurée le 21 juin 2014 ce qui a permis de réduire la dangerosité de la traversée du bourg qui recensé 10 victimes entre 1997 et 2001.

Le village est par ailleurs relié aux communes environnantes par un réseau de voies secondaires :

- au nord-ouest à Maudéroute en Vexin par la voie C1,
- au nord-est à Wy-dit-Jolie-Village par la RD159,
- au sud-est à Avernes par la RD81.
-



5. La voie verte Londres-Paris

La commune d'Arthies est située sur la voie verte Londres-Paris qui traverse une partie du Val d'Oise. Avec ses 82 km, le tronçon valdoisien de l'Avenue Verte London-Paris se présente comme une belle balade cyclable. Ses deux branches, par le Parc naturel régional du Vexin français et la vallée de l'Epte, d'une part, par sa vallée de l'Oise, d'autre part, permettent de concilier plaisir sportif et appétit touristique.



Extrait carte de l'axe Londres-Paris

G. Synthèse des enjeux

A retenir…

- Des chemins à piétons bien présents
- Un potentiel foncier peu important du point de vue quantitatif.
- Une architecture et une implantation du bâtie spécifique du Vexin.

Enjeux

- Préserver les cheminements doux existants
- Agrandir l'enveloppe bâtie en respectant l'identité du village
- Garantir le respect des formes anciennes dans les nouvelles opérations



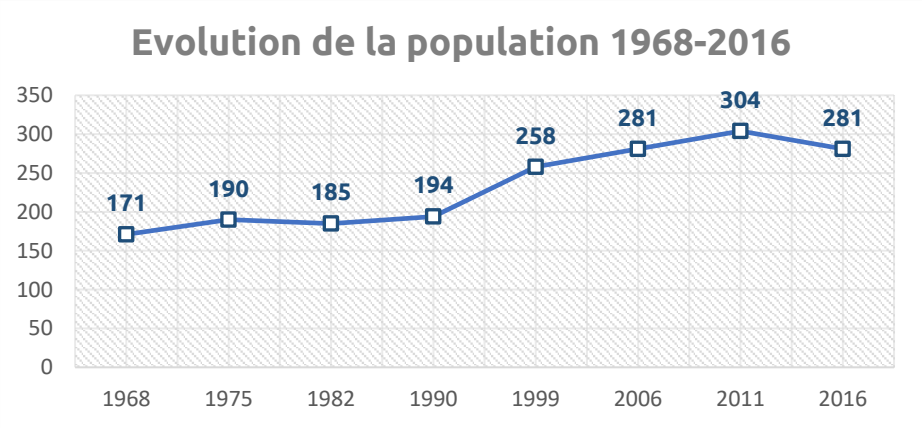
3.Démographie & habitat

III. Démographie et habitat

A. Le profil de population

1. Une population stable

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.



Source : INSEE

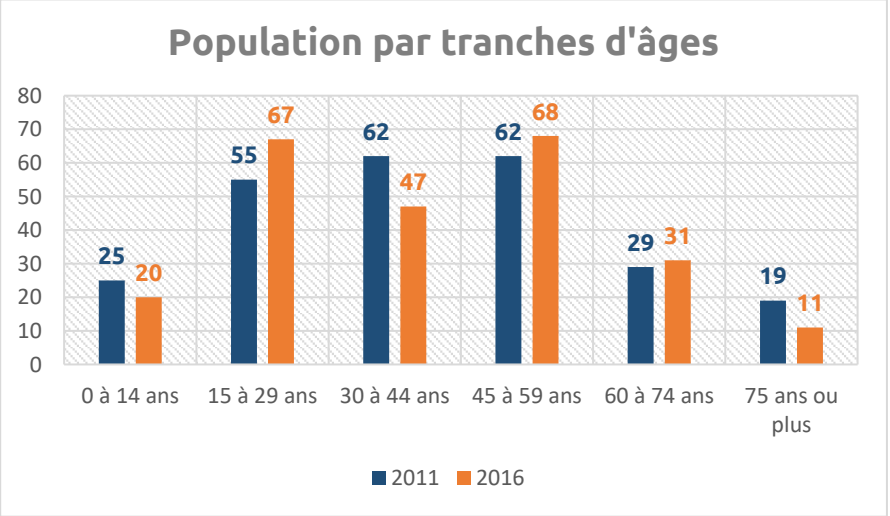
	Arthies	Vexin Val de Seine	Val d'Oise	France
Taux d'évolution annuel population 99-16	+0,4%	+0,3%	+0,6%	+0,5%
Taux croissance naturel 99-16	+0,9%	+0,3%	+1,0%	+0,4%
Taux croissance migratoire 99-16	**- 0,5%**	0%	**-0,4%**	+0,1%

Source INSEE

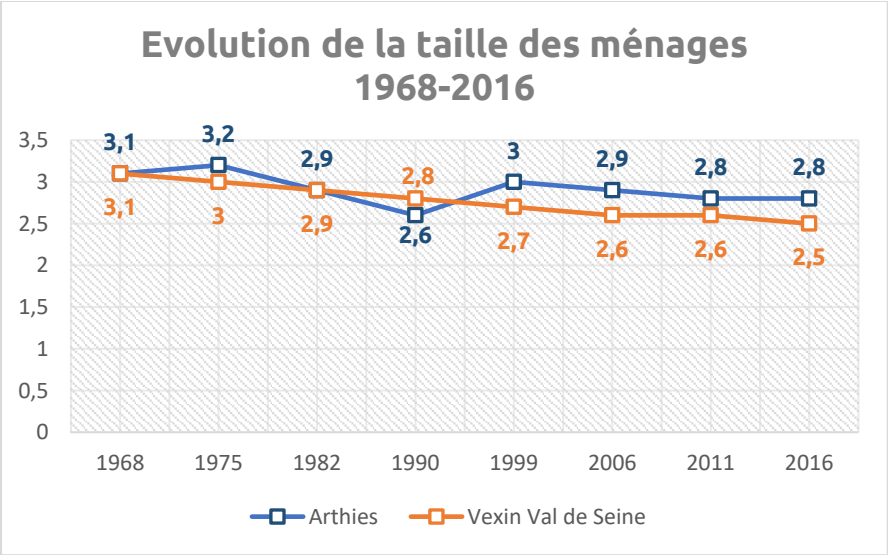
La stagnation démographique s'explique par un solde migratoire négatif qui est contre balancé par une solde naturel positif. Cette donnée est importante puisqu'elle nous laisse comprendre que la population communale s'est renouvelée sur elle-même ce qui a compensé les départs.

2. Le profil des ménages

Le profil des habitants est donc une population active composé de couples avec enfants et des jeunes couples. Entre 2011 et 2016, on observe la bascule des 0-14 ans vers les 15-29 ans et les 30-44 ans vers les 45-59 ans. Cet indicateur appel à la vigilance sur l'importance du renouvellement de la population notamment pour une commune accueillant une école primaire. La pérennité de ces équipements s'anticipe quelques années en amont.



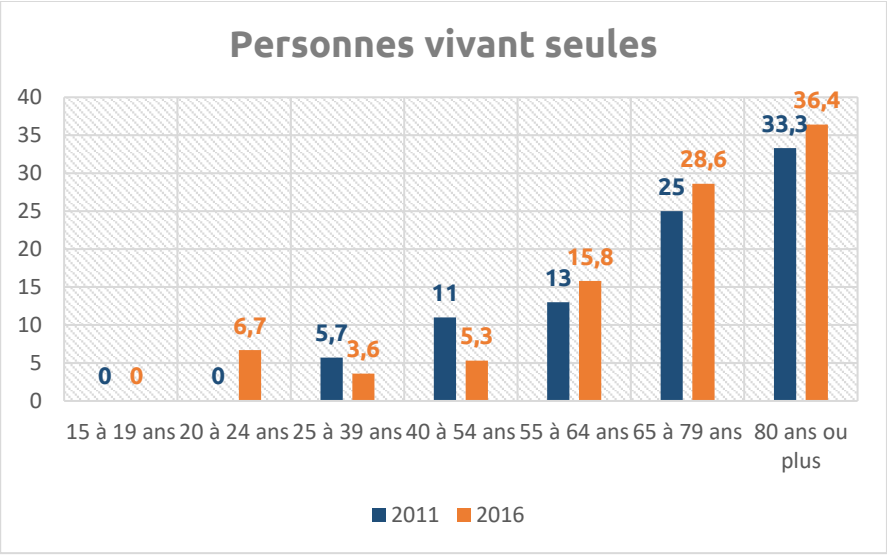
Source INSEE



Source INSEE

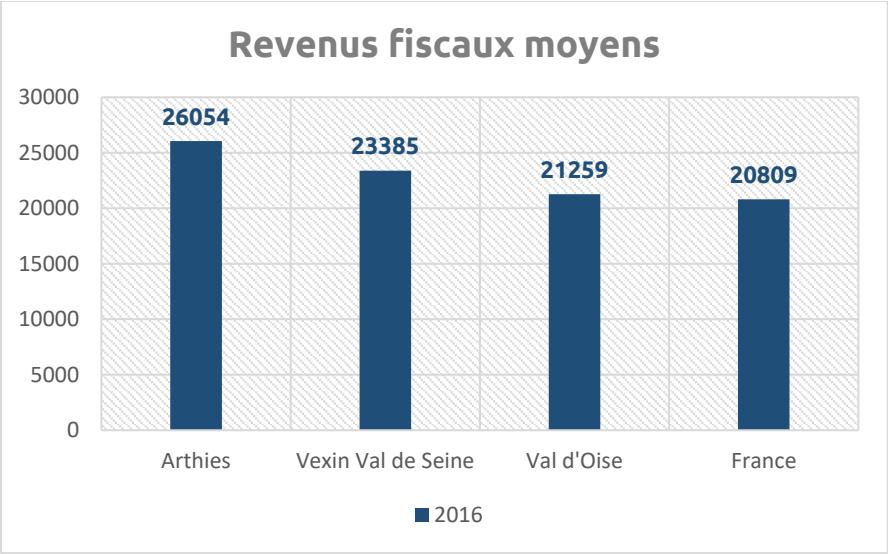
Bien qu'il ne soit pas le seul indicateur qui compte, la taille des ménages reste un indice intéressant pour décrire le profil des ménages. Au niveau national, on observe une diminution significative de la taille des ménages ce qui a pour conséquence un besoin en logement plus important. Les français vivent plus longtemps mais parfois seul, les mariages durent de moins en moins longtemps, …

La commune d'Arthies observe une majorité de personnes vivant seule sur les tranches d'âges les plus âgées. Cette donnée correspond bien à ce qui est observé à l'échelle nationale.

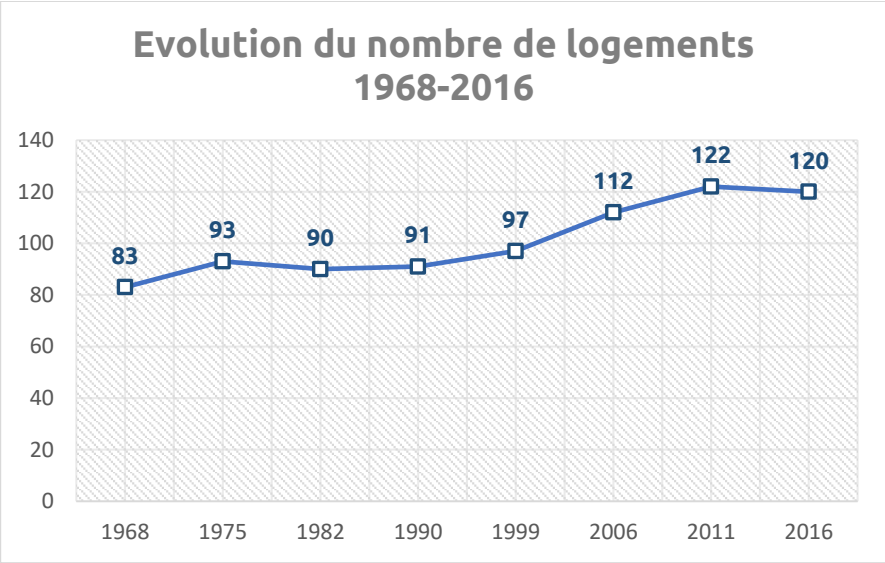


Source INSEE

Les ménages d'Arthies sont plutôt aisés par rapport aux moyennes départementales et nationales. Il s'agit d'une valeur médiane qui n'enlève pas la possibilité d'avoir des ménages en difficultés financières et d'autres très aisées. Cette donnée indique tout de même que le profil des habitants actuel n'oblige pas la commune à répondre à une détresse sociale du point de vue logements aidés ou sociaux par exemple.



Source INSEE



Source INSEE

B. Le parc de logements

1. Une évolution stable ces dernières années

Le parc de logements sur la commune d'Arthies a évolué très faiblement entre 1968 et 1990. C'est bien au cours des années 90 que de nouvelles constructions de logements sont venues augmenter la taille du parc avec une nette stabilisation depuis 10 ans. On observe même une perte de logements entre 2011 et 2016 ce qui montre une vigilance particulière à la capacité du parc à se renouveler sur lui-même.

2. Un parc de logements sain

L'analyse comparée de l'évolution des résidences principales, secondaires et vacantes indiquent différents éléments. Tout d'abord la commune d'Arthies est occupée par une population résident à l'année de plus de 80% depuis les années 90. Nous pouvons faire le parallèle avec l'augmentation du nombre de logements sur la même période qui nous indique donc l'arrivée de ménages résidents sur la commune à l'année et probablement des ménages actifs au vue du profil des ménages actuels.

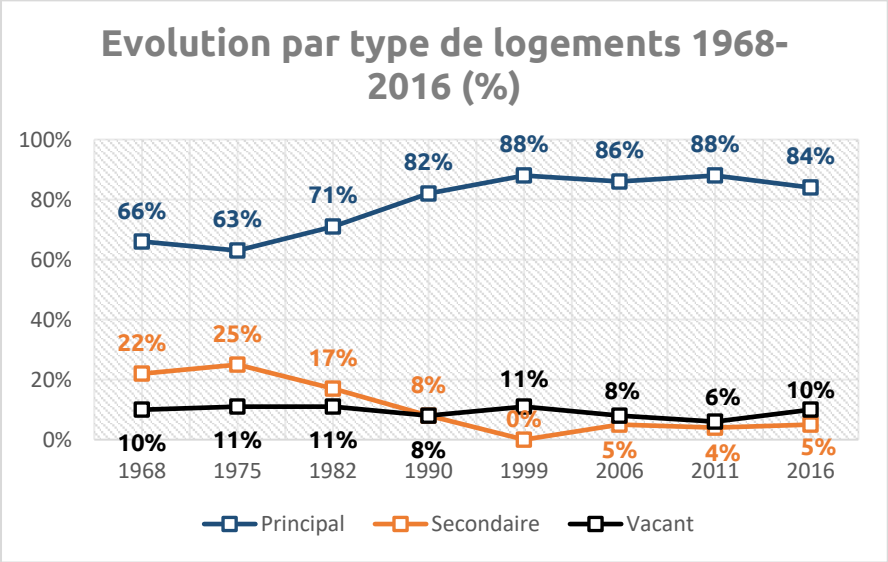
La commune est faiblement concernée par des résidences secondaires. Ces résidences sont surtout issues de succession ou de biens affectifs.

Le parc de logements vacants est, quant à lui, très intéressant à analyser puisqu'il représente près de 10% du parc depuis les années

60. On considère que le parc de logement d'une commune doit être autour de 5% afin d'avoir un parc de logement fluide sans problématique de logements vacants ou à l'abandon.

Il faut prendre avec précaution ce recensement car la donnée est issue d'un lissage et non d'une donnée nette observée. De plus, le poids statistique est également une variable à prendre en considération puisque si on recense +4 ou -4 logements vacants on obtient alors des variations de près de 5% puisque la commune ne comprendre 120 logements 2016.

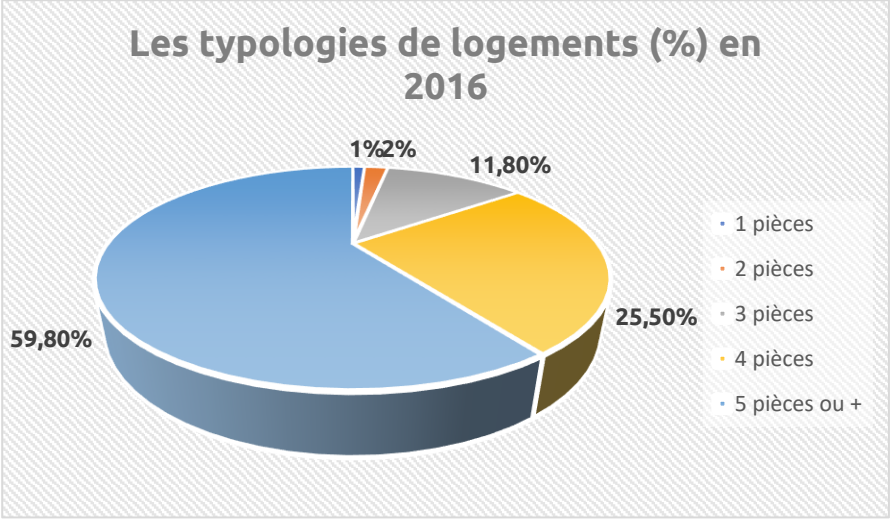
D'après les observations terrains et la connaissance des élus, la commune d'Arthies n'a pas de problématique de logements vacants. Cependant, certains bâtiments agricoles pourraient être des opportunités de développement de logements dans les années à venir.



Source INSEE

3. Le profil des logements

Le parc de logements sur la commune d'Arthies est dominé par des grands logements puisque 8 logements sur 10 fait plus de 4 pièces. Cette donnée est importante si la commune souhaite mettre en place une stratégie de renouvellement de population afin d'attirer de jeunes ménages mais aussi si elle souhaite conserver les personnes plus âgées et leur permettre de conserver leur autonomie dans un logement de plus petite taille par exemple.

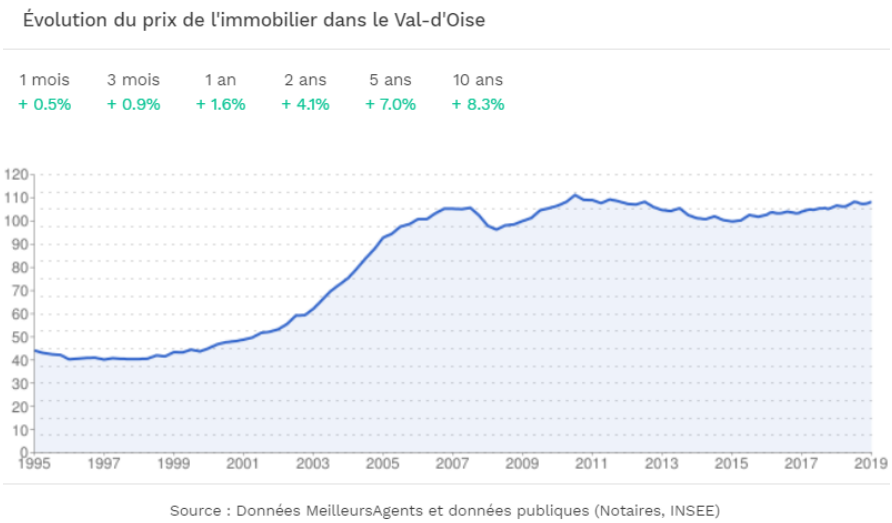


Source INSEE

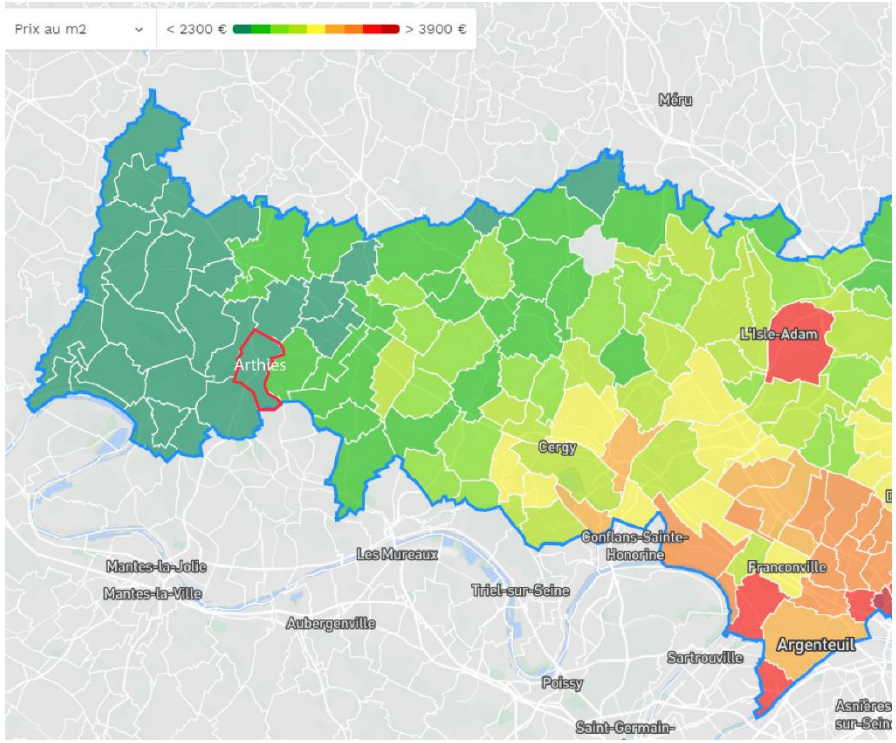
4. Un prix du foncier encore attractif

L'analyse du prix du foncier dans le département du Val d'Oise montre que les communes les plus à l'ouest du département restent attractives pour les classes moyennes notamment. Le prix au m² sur la commune d'Arthies est situé autour de 2 530€/m². Le département du Val d'Oise a observé une nette augmentation du

prix foncier moyen au début des années 2000 et observe une certaine stabilité depuis 10 ans.



Source : meilleurs agents.com



Source : meilleurs agents.com

C. Synthèse des enjeux

A retenir…

- Une légère perte d'habitants ces dernières années
- Un vieillissement de la population qui s'amorce
- Une population active avec enfants à renouveler
- Peu de pauvreté chez les habitants
- Un rythme de constructions nouvelles très faible depuis 10 ans
- Peu de problèmes liés aux logements vacants
- Un parc de logement pas du tout diversifié
- Un prix du foncier encore attractif

Enjeux

- Renouveler la population en nombre et dans ses tranches d'âges
- Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des jeunes et des moins jeunes
- Définir un rythme de construction en adéquation avec la vie du village
- Identifier et permettre la réhabilitation de bâtiments existants



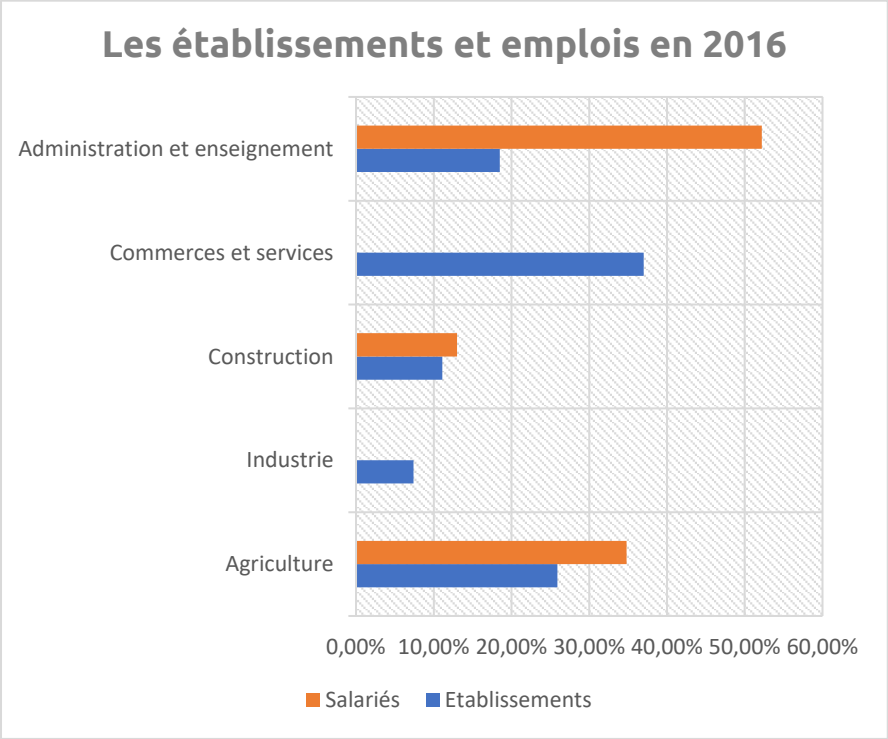
4.Economie & équipements

IV. Economie et équipements

A. Le profil des activités

1. Les activités économiques non agricoles

Les activités économiques sont essentiellement constituées d'entreprises de services, des artisans et du groupement scolaire. L'emploi est concentré sur l'administration publique et enseignement avec 12 salariés. Vient ensuite l'agriculture avec 8 salariés.



Source INSEE

2. Un chômage peu présent sur la commune

Les habitants de la commune sont à 73% des salariés, à 10% des étudiants et 5% de retraités. On relève environ 7% de chômeurs sans connaître la durée de cette période de chômage.

L'indicateur de concentration d'emploi est passé de 19,5 en 2011 à 25,00 en 2016. Cet indicateur mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire.

	Arthies	Vexin Val de Seine	Val d'Oise	France
Indicateur de concentration d'emploi en 2011	19,5	67,1	82,7	98,6
Indicateur de concentration d'emploi en 2016	25,0	60,3	80,6	98,4

Source INSEE

B. Zoom sur l'activité agricole

L'agriculture occupe pratiquement 60% du territoire communal.

Alors que le recensement de 1982 dénombrait 20 agriculteurs en activité, la commune n'en recense que 4 en 2020. Complémentairement à leur activité agricole propre, ces exploitations se diversifient dans des domaines divers :

- atelier de production laitière, vente directe de produits fermiers (Ferme des Hagues),
- pêche à la journée : étangs des Thibault,
- organisation de chasse commerciale, réceptions : domaine de la Feuge.

Les cultures pratiquées sont essentiellement le blé, la betterave industrielle, le pois protéagineux, le maïs, le colza.




Site n°1
Hangar
Habitation
Zone éventuelle de projet


Site n°2
Stockage
Stabulation
Hangar
Habitation
Zone éventuelle de projet


Site n°3
Stockage
Garage
Hangar
Habitation
Atelier


Site n°4
Stockage
Bureau
Hangar
Habitation

C. Les équipements et services

A son échelle, la commune dispose de nombreux équipements nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants.

1. Les équipements administratifs et socioculturels

Au niveau administratif et socioculturel, le village abrite :

- une Eglise,
- un cimetière,
- une mairie,
- une bibliothèque communale,
- une salle polyvalente accueillant notamment plusieurs activités associatives : gym, danse, arts martiaux, musique, club du 3ème âge, belote…

2. Les équipements scolaires

En 2020, l'école d'Arthies comprend 2 classes CE1 et CE2/CM1 accueillant 45 élèves. Il existe également une garderie et une cantine dans la salle polyvalente.

Depuis 1998, Arthies fait partie d'un Regroupement Pédagogique avec les communes de Banthelu, Cléry-en-Vexin (école maternelle de 2 classes) et Wy-dit-Jolie-Village (1 classe de CM2). Un car assure les transports d'enfants matin et soir entre les villages.

3. Les équipements sportifs

La commune a aménagé depuis plusieurs années quelques équipements sportifs :

- un tennis,
- un terrain d'entrainement de football,
- la salle polyvalente qui sert aussi de salle de sports.

4. Les équipements sociaux

Des aides ménagères, aides à domicile et infirmières se déplacent sur le village à la demande.

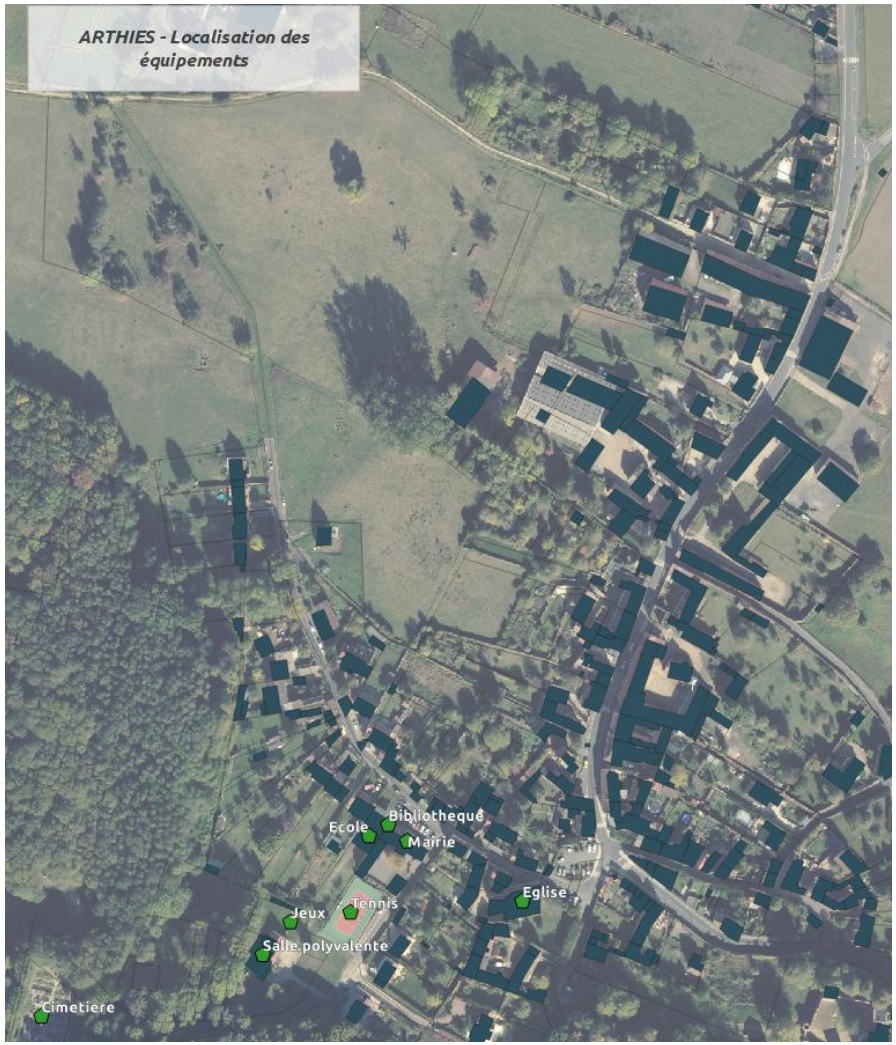
5. Les équipements touristiques

Le territoire est sillonné par de nombreux itinéraires de promenade pour la randonnée et offre des activités de loisirs proches de la nature :

- sentiers de grande randonnée : GR 11 et de petites randonnées,
- étangs de pêche (équipement privé),
- Chasse (équipement privé).



Salle polyvalente



Localisation des équipements publics

D. Synthèse des enjeux

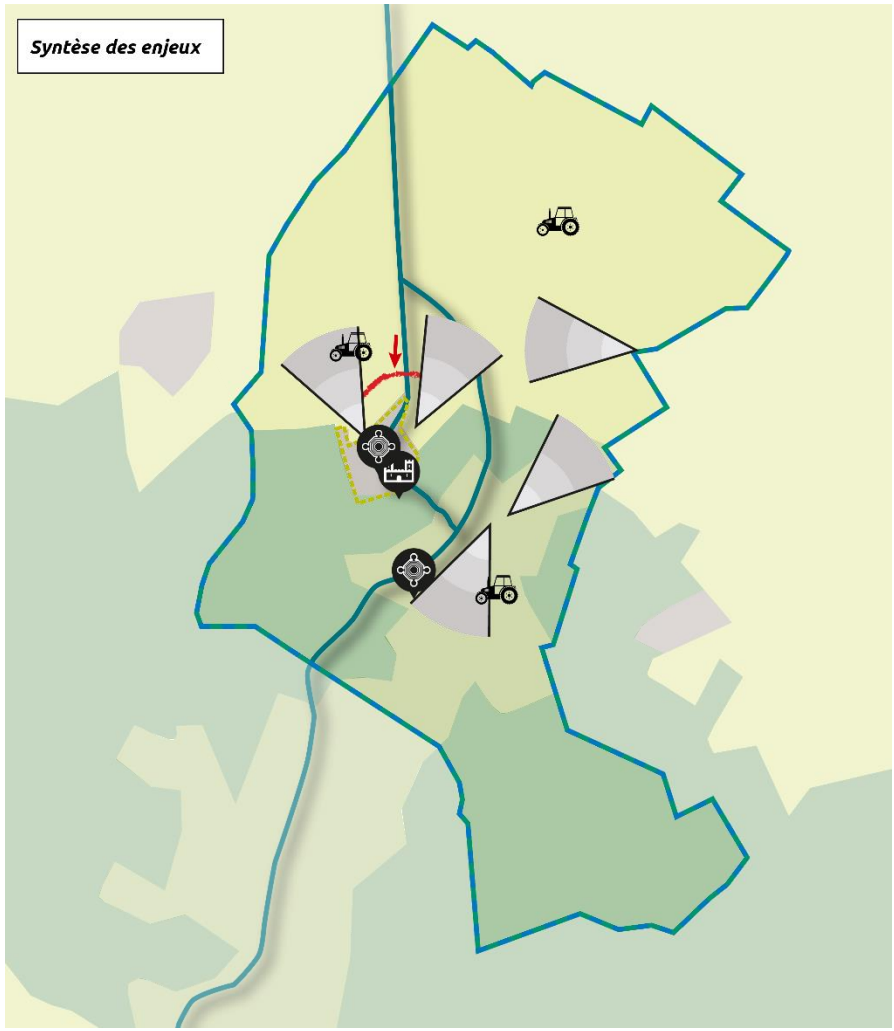
A retenir…

- Un réseau d'équipements intéressants
- Une activité agricole toujours présente
- Un système éducatif bien en place

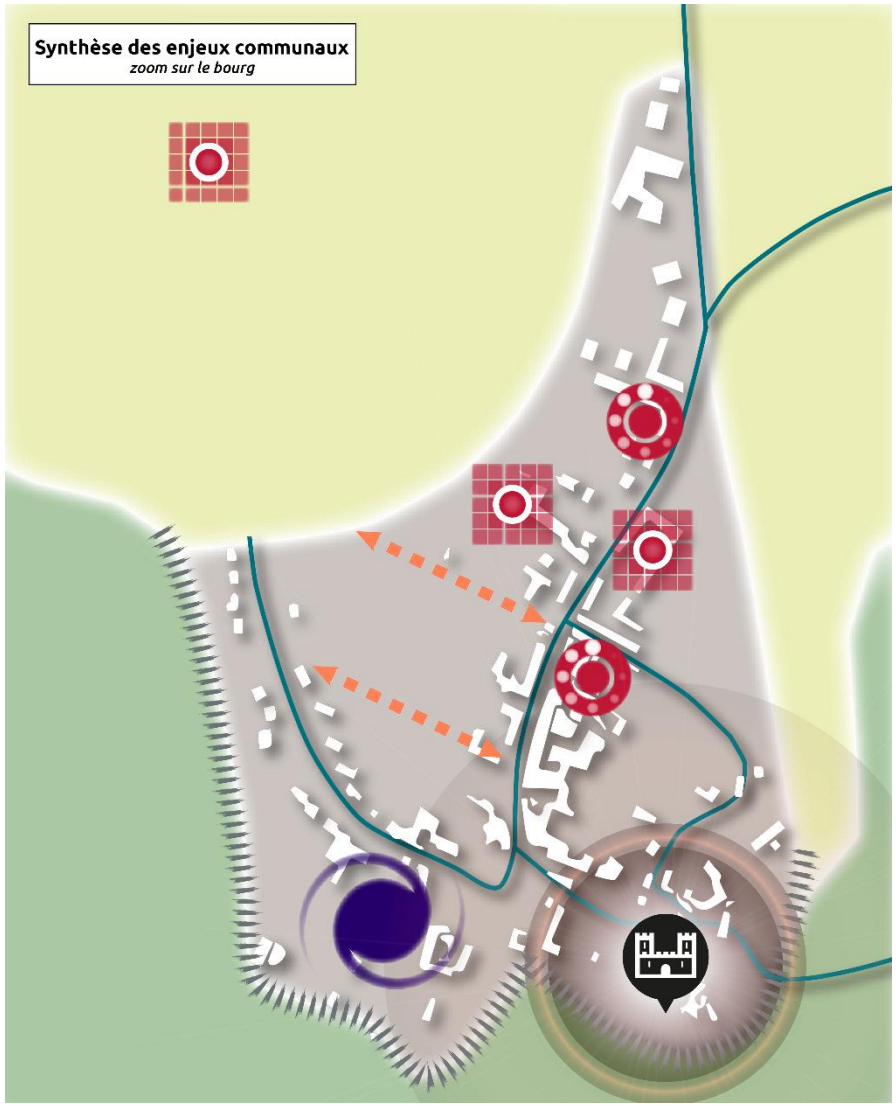
Enjeux

- Permettre l'implantation de futurs équipements à proximité de ceux existants
- Développer le village tout en préservant l'activité agricole et en permettant son développement
- Prévoir le renouvellement des effectifs scolaires à travers un scénario de développement du village

V. Synthèse des enjeux communaux



Préserver les espasces boisés
Préserver les espaces agricoles
Préserver les prairies
Développer l'habitat durable
Traiter les franges urbaines
Affirmer les limites d'urbanisation
Préserver la trame verte et bleue à l'échelle de la commune
Préserver l'intérêt patrimonial et historique du château
Préserver les éléments remarquables bâtis
Préserver les cônes de vues
Soutenir l'activité agricole



Préserver les espaces boisés

Permettre le développement des activités agricoles

Favoriser le développement du bourg

Préserver la lisière forestière

Préserver les cheminements doux

Permettre l'évolution des anciens corps de ferme

Permettre le développement des sites d'exploitation

Pérenniser les équipements et permettre leur développement

Préserver l'intérêt patrimonial et historique du château



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE