

Département du Val d'Oise

Commune de MAUDETOUT-EN-VEXIN

Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION

Réalisation

S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche - 75003 PARIS

en collaboration avec

Direction Départementale de l'Équipement
S.A.T.O/ S.A.E.T

P.L.U. APPROUVÉ LE : 7 octobre 2005



PREAMBULE

La commune de MAUDETOUT-EN-VEXIN a décidé, le **27 avril 2002**, d'engager la révision du Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire communal, selon la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles R 123-15 et suivant du code de l'urbanisme.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le **Plan Local d'Urbanisme** au Plan d'Occupation des Sols.

Ce nouveau document a pour objectif de fonder une **politique locale d'aménagement** ; il intègre un diagnostic et d'un projet d'aménagement et de développement durable.

Le **diagnostic** qui constitue la première partie du présent **rapport de présentation** est établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il doit permettre de préciser les besoins répertoriés en matière de développements économiques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

L'élaboration prévoit une concertation avec les habitants dès le début de la procédure ; les modalités de cette concertation avec la population sont fixées par délibération du Conseil Municipal.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**, élaboré à partir du diagnostic préalable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

Les plans locaux d'urbanisme qui remplacent les plans d'occupation des sols donneront ainsi aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent tout en continuant, comme par le passé, à préciser **le droit des sols**.

SOMMAIRE :

	<u>Pages</u>
<u>A - Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement</u>	
I - INTRODUCTION	5
I - 1 Droit existant	6
I - 2 Objectifs de la Commune et perspectives de développement	6
I - 3 Situation de l'aire d'étude et contexte régional	7
II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES	9
III - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
III - 1 Analyse du paysage	13
- III-1-1 Relief	13
- III-1-2 Hydrologie	17
- III-1-3 Géologie	20
- III-1-4 Evolution de la couverture des sols et patrimoine naturel remarquable	22
III - 2 Analyse du site bâti	
- III-2-1 Disposition urbaine et réseau viaire	31
- III-2-2 Développement historique du bourg	34
- III-2-3 Composition urbaine et typologie du bâti	42
- III-2-4 Entrées de village et éléments patrimoniaux identifiés	50
- III-2-5 Fonctionnement urbain et espaces publics	54
IV - DIAGNOSTIC DE L'EVOLUTION DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS	
IV - 1 Évolution démographique	59
IV - 2 Évolution du parc de logements	65
IV - 3 Équipements publics et services	70
IV - 4 Circulation et transports	71
IV - 5 Développement économique	72
IV - 6 Activités économiques	74
V - CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT ET SERVITUDES	
V - 1 Préventions des risques naturels	75
V - 2 Réseaux et collecte des déchets	76
V - 3 Servitudes d'utilité publiques	77
<u>B - Objectifs d'aménagement retenus au regard du diagnostic préalable</u>	
VI - SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC	79
VII - CHOIX RETENUS	85
pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	
<u>C – Le dispositif réglementaire</u>	
VIII - DELIMITATION DES ZONES	98
IX - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT	104
X – PROTECTIONS ET NUISANCES	115
<u>D - Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement</u>	
XI - INCIDENCES PRÉVISIBLES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MODALITÉS RETENUES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR	117

- A -

Diagnostic territorial et
analyse de l'état initial
du site et de
l'environnement

I - INTRODUCTION

*Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.
Préfecture du Val d'Oise - 17 octobre 2002*

Le Plan Local d'Urbanisme est un document juridique opposable au tiers.

Il a pour vocation de définir les prévisions d'aménagement du cadre de vie de la commune et les modes d'utilisation des sols, en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui fixent les modalités d'élaboration des P.L.U et donnent à la commune l'initiative et la responsabilité de cette élaboration.

Celle-ci doit s'appuyer sur :

- Le respect des contraintes supra communales :

- Les principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme énoncés dans les articles L. 110 et L. 121.1 ;
- La loi sur l'Eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des Paysages, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement, la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- Les prescriptions particulières : (Cf. I - 4 - Directives régionales) :
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France révisé, approuvé par décret du 26 avril 1994,
- Le Plan de Déplacement Urbain Ile de France (P.D.U.I.F.)
- La Charte constitutive du Parc naturel régional du Vexin français créé le 9 mai 1995
- Les risques naturels,
- Les sites archéologiques,
- La charte paysagère communale signée le 12 décembre 2003,

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol conjointement aux règles du P.L.U.

- L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement et le diagnostic des facteurs d'évolution de la commune : *Rapport de présentation - diagnostic*

- Les objectifs d'aménagement de la municipalité qui doivent guider le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune : *P.A.D.D.*

Ces objectifs seront retranscrits au P.L.U. sous forme juridique et réglementaire : *plans de zones et règlement*

Conformément aux articles L 123.1, R.123.1 à R. 123.14 du Code de l'Urbanisme le dossier de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) comprend :

- **Le rapport de présentation,**
- **Le projet d'aménagement et de développement durable : P.A.D.D.**
- **Les documents graphiques ,**
- **Le règlement du P.L.U.**
- **Les annexes.**

I - 1 Le droit existant:

Le Plan d'Occupation des Sols de MAUDETOUT-ENVEXIN a été approuvé le 14 septembre 1990. Il a fait l'objet d'une modification le 11 avril 1995.

Par délibération en date du **27 avril 2002**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du P.O.S. valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

I - 2 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement

Commune de 655 hectares située à l'ouest du département du Val d'Oise et au cœur du Vexin Français, MAUDETOUT-EN-VEXIN est un village implanté sur une butte, en retrait de la RD 983 qui longe le territoire en partie Est. Cette voie le relie à MAGNY-EN-VEXIN, chef-lieu de canton situé à 7 km au Nord et à MANTES-LA JOLIE dans les Yvelines à 12 km au sud.

Elle fait partie du canton de MAGNY-EN-VEXIN qui regroupe 26 communes du Vexin Français. Elle est distante de 25 km de la Préfecture, CERGY-PONTOISE et de 50 km de PARIS.

Le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols, procédure à laquelle la loi S.R.U. du 13/12/2000 a substitué le Plan Local d'Urbanisme pour les objectifs suivants:

- intégrer les éléments de la charte paysagère communale, afin de protéger et de mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti,
- préserver et créer les sentiers de promenade,
- définir des zones d'extension modérée dans la continuité du bâti existant,
- définir l'ensemble de la zone ND,
- prévoir des emplacements préservés,
- réaménager l'espace public.

I - 3 Situation de l'aire d'étude et contexte régional:

MAUDETOUT-EN-VEXIN est bordé par six communes limitrophes:

- à l'Ouest : GENAINVILLE
- au Sud : AINCOURT et VILLERS-EN-ARTHIES
- à l'Est : BANTHELU et ARTHIES
- au Nord: CHARMONT.

Sa situation géographique est caractérisée par :

- Son appartenance à une zone naturelle d'intérêt paysager majeur:

Au sud du territoire, le village et le château, annoncés par la superbe allée des Tilleuls en entrée Est et encadrés par les bois de la Brume et des Religieuses, constituent un site remarquable repéré au plan de référence du P.n.r.V.f. en zone naturelle d'intérêt paysager majeur.

Ce classement porte également sur la partie Nord de la commune englobant le vallon du Fond des Sablons, les terres agricoles (« Terres Noires »), le Bois de Bénainville et la Ferme de Mézières .

- Un village de butte, encadré de massifs boisés et dominant la plaine agricole:

L'ensemble géographique communal est composé d'un vaste plateau agricole, entaillé en son centre par un petit vallon de direction Est-Ouest, et dominé au Sud par une butte couronnée de boisements, sur laquelle s'est implanté le village à flanc de coteau.

La butte dont l'altitude varie de la cote 150 m à 205m NGF. présente des pentes de l'ordre de 5 % du Sud au Nord.

- Une implantation à l'écart des grands axes de communication

Le village, s'est développé à la croisée de chemins vicinaux peu fréquentés, ce qui lui confère charme et tranquillité. Il est cependant peu éloigné de la route départementale à grande circulation : la RD 983 (MAGNY-EN-VEXIN / MANTES-LA-JOLIE) qui traverse le territoire en partie Est.



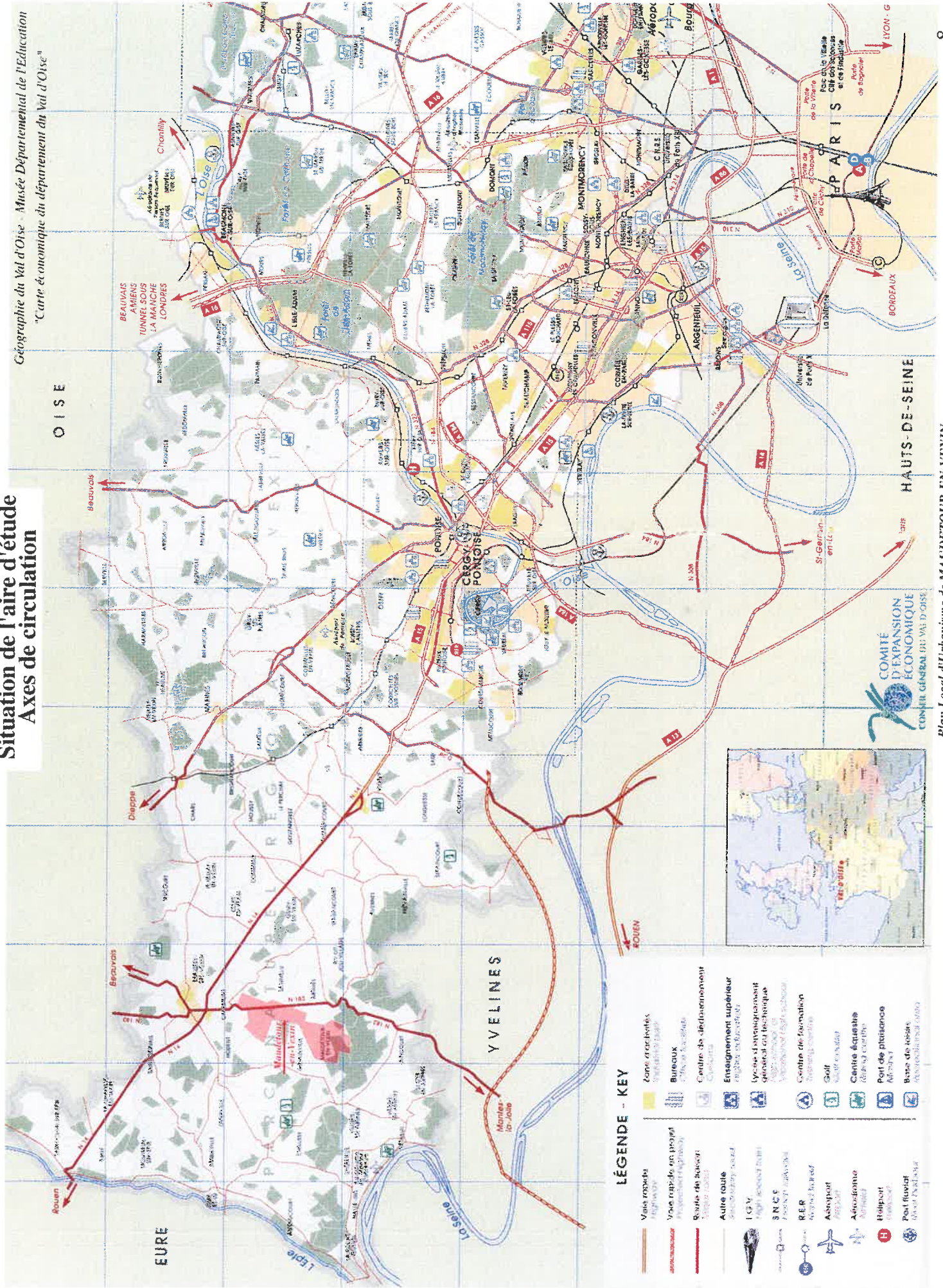
Un village de butte



Place centrale du village

Situation de l'aire d'étude Axes de circulation

Géographie du Val d'Oise - Musée Départemental de l'Education
"Carte étonnante du département du Val d'Oise"



LÉGENDE - KEY

- Voies rapides (Highways)
- Voie rapide en projet (Proposed highway)
- Route de bus (Bus route)
- Autoroute (Motorway)
- IGV (Light rail)
- SNCF (Train)
- RER (Rapid Rail)
- Aéroport (Airport)
- Aérodrome (Airfield)
- Héliport (Helipad)
- Port fluvial (River port)
- Zone d'activités (Activity zone)
- Bureaux (Offices)
- Centre de développement (Development center)
- Enseignement supérieur (Higher education)
- Enseignement secondaire (Secondary education)
- Enseignement primaire (Primary education)
- Centre de formation (Training center)
- Golf (Golf course)
- Centre équestre (Equestrian center)
- Port de plaisance (Leisure port)
- Base de loisirs (Leisure base)

II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES

*Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.
Préfecture du Val d'Oise – 17 octobre 2002*

Le Plan Local d'Urbanisme doit être **compatible** avec les politiques territoriales et sectorielles existantes:

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,

Révisé et approuvé par décret en Conseil d'État, le 26 avril 1994 détermine en fonction du contexte géographique et du contexte régional les grandes orientations de développement de la commune.

Il a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement (art. L 141.1 du Code de l'Urbanisme) et s'impose pour la définition des orientations d'aménagement et la recherche des équilibres.

La destination générale des sols figurant sur la carte du S.D.R.I.F. pour le territoire MAUDETOUT-EN-VEXIN comprend:

- un espace urbanisé existant correspondant au village (trame "saumon clair"),
- un espace naturel paysager ou espace vert (trame "vert clair") en partie Sud du village existant,
- un espace boisé (trame "vert foncé") à préserver au Sud et à l'Ouest du village, qui font partie du massif forestier du "Bois de la Brume" et du Parc du Château, de plus de 100 hectares. En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif forestier de plus de 100 hectares est proscrite.
Toutes les formes d'utilisation des sols y sont interdites ou limitativement autorisées. Ces zones ont vocation à être classées en "N" au P.L.U. et à être couvertes par une protection d'espace boisé classé.
- un espace agricole (trame "jaune") sur les espaces naturels au centre et au Nord du territoire.

- La Charte et le Plan du Parc Naturel Régional du Vexin Français

La commune fait partie du Syndicat Mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Vexin Français. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et mesures de la Charte adoptée par décret le 9 mai 1995.

Les communes du Parc en adoptant la charte se sont engagées:

- à ne pas connaître de développement urbain en dehors des zones urbaines ou urbanisables retenues dans le plan de référence du Parc, afin de ne pas compromettre la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire,
- à transcrire dans leurs documents d'urbanisme, les orientations et mesures prévues pour chaque zone définie dans le plan du Parc.

Les principes d'aménagement ci-après devront être respectés:

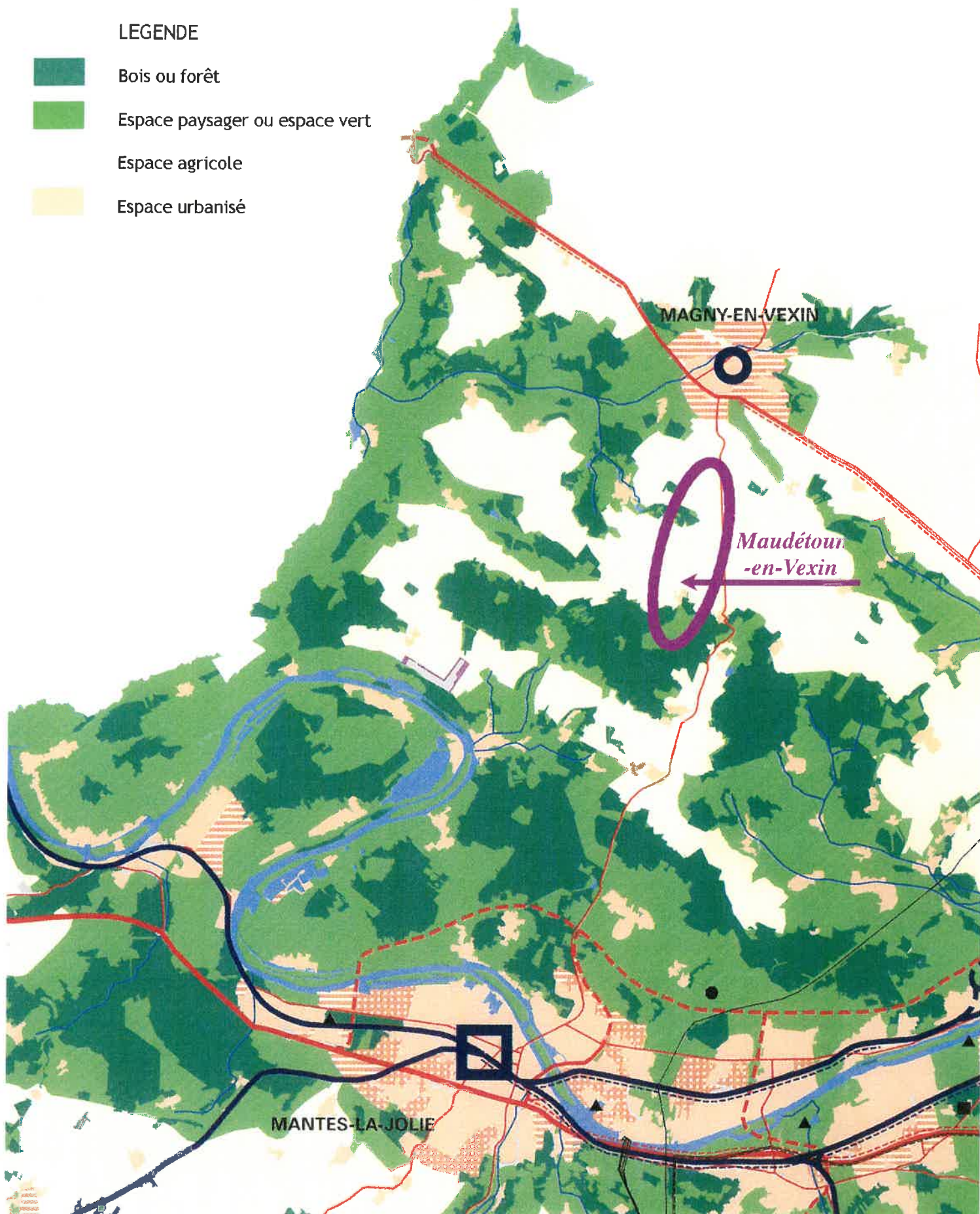
- sauvegarder et enrichir les espaces naturels,
- réhabiliter, réutiliser le patrimoine bâti, restaurer et mettre en valeur le patrimoine culturel,
- maintenir et développer l'agriculture dans le respect de l'environnement,
- encourager un développement économique local actif, créateur d'emplois,
- inciter le développement d'un tourisme vert et culturel maîtrisé.

SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE

Préfecture de la Région Ile de France - D.R.E. - Avril 1994

LEGENDE

-  Bois ou forêt
-  Espace paysager ou espace vert
-  Espace agricole
-  Espace urbanisé



Le plan de référence du P.N.R. du Vexin Français précise les diverses zones du territoire du Parc dont les vocations préférentielles pour MAUDETOUT-EN-VEXIN, sont rappelées ci-après:

Les zones naturelles et forestières:

Au plan de référence, les parties Sud et Nord du territoire de MAUDETOUT-EN-VEXIN, sont classées *espace paysager naturel d'intérêt majeur* ;

Les bois de la Brume et des Religieuses, protégés au titre des Espaces Boisés Classés sont repérés comme *Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique*.

Compte tenu de leur qualité paysagère et écologique, plusieurs secteurs naturels du territoire sont concernés par des inventaires assortis de zonage qui signalent l'intérêt des milieux et alertent sur les menaces qui pèsent sur leur avenir : le Bois des Religieuses est en Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type I, le Bois de la Brume au Sud et une partie du Bois des Carrières au Nord sont en en Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II .

Les zones agricoles:

Les zones jaunes intitulées "zones agricoles à conforter ou à reconquérir" doivent être préservées.

Les zones urbaines:

Les zones blanches bâties correspondent aux " zones urbaines existantes"

Les zones à urbaniser:

Les zones blanches non bâties correspondent aux éventuelles " zones d'extension urbanisables"

La charte du P.N.R. indique également que :

- la croissance démographique autorisée sur l'ensemble du territoire, (art. 7 de la charte), est de 0,75% par an.

- le volume de logements annuel moyen autorisé pour MAUDETOUT-EN-VEXIN, représenté par une pastille de couleur, est de 0 à 2 constructions, tant en termes de créations nouvelles qu'en possibilités de réhabilitation du bâti.

- les extensions urbaines seront limitées aux zones inscrites en blanc dans le plan du Parc ; elles seront implantées sous forme de greffe en continuité du bâti existant. Les C.O.S. devront être en cohérence avec les orientations de la charte.

- Natura 2000

Le secteur sud-est de la commune est concerné par Natura 2000. (§ carte p.)

- La Charte Paysagère Communale

La commune de MAUDETOUT-EN-VEXIN a approuvé une **charte paysagère communale** le 12 décembre 2003.

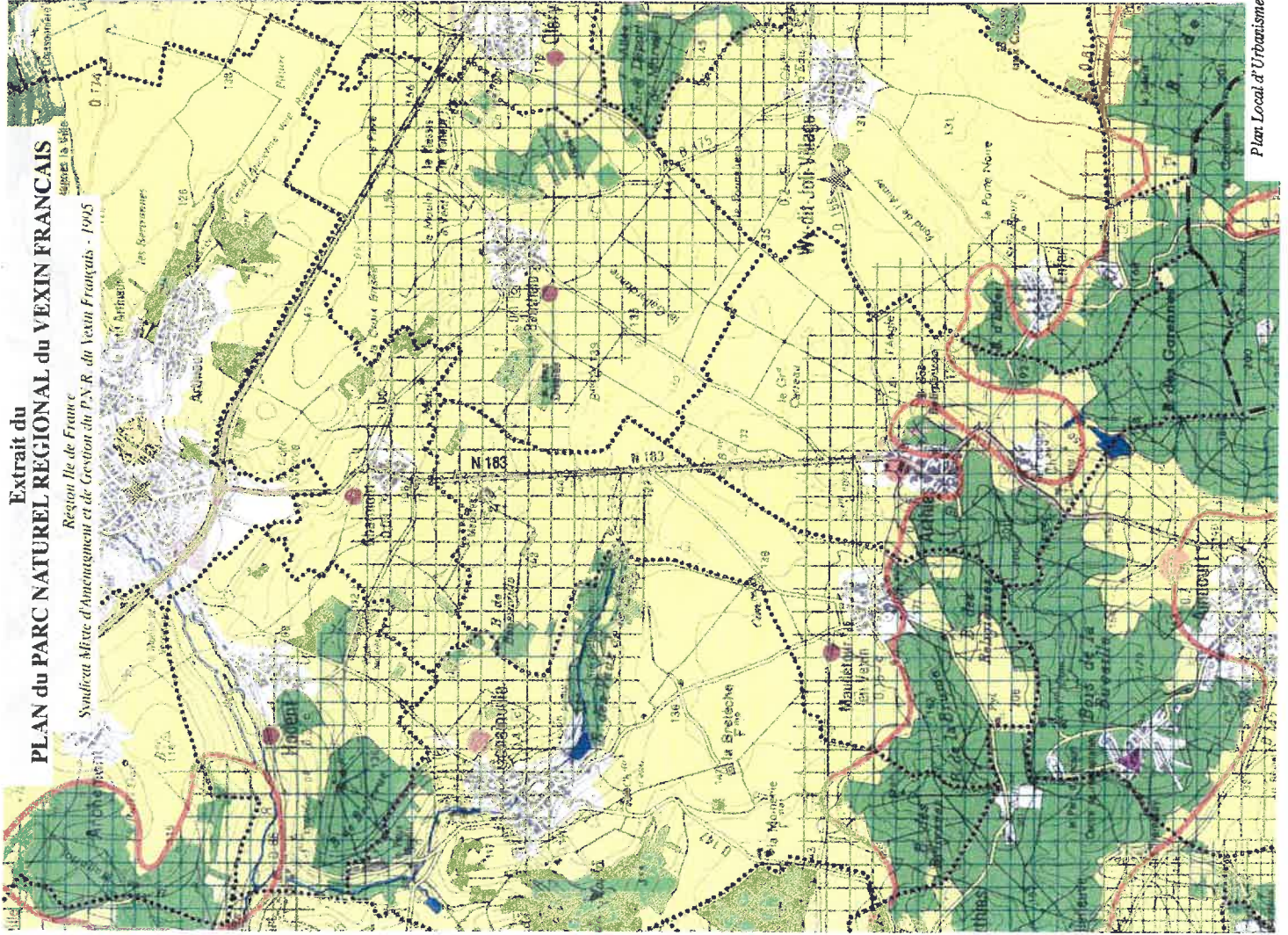
Ce document énonce les dispositions à prendre en considération dans le cadre de la révision du P.L.U.:

- protéger et valoriser les entités paysagères repérées,
- réaménager les fossés et reconstituer les mares supprimées,
- sauvegarder et aménager les chemins ruraux,
- reconstituer les vergers,
- valoriser les entrées de village et les espaces publics,
- protéger les éléments du patrimoine local paysager et bâti.

Bilan-Synthèse: Incidences des politiques territoriales et sectorielles existantes sur le P.L.U. :

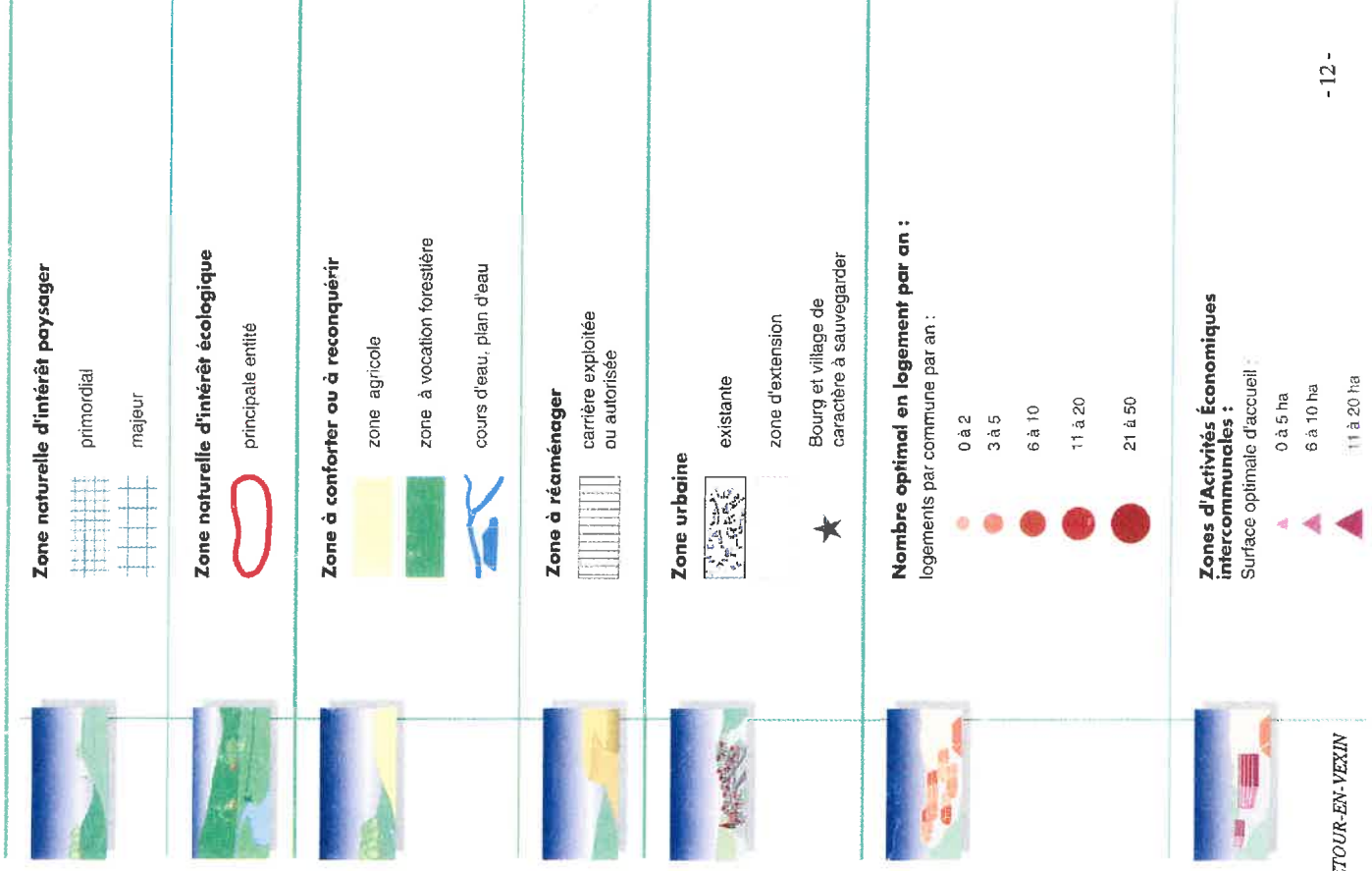
Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et le Plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français définissent les grandes orientations d'aménagement de la commune:

- *espaces naturels d'intérêt paysager majeur à préserver,*
- *espaces agricoles à conforter ou à reconquérir*
- *développement modéré de l'urbanisation, limité à un volume moyen de 2 logements par an.*



Plan Local d'Urbanisme de MAUDETOUT-EN-VEXIN

VOCATION PRÉFÉRENTIELLE DES ZONES



III - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

III-1 Analyse du paysage

Source : Charte paysagère communale – Bureau A.P.C.E.- J.M. GERARD Paysagiste - Parc Naturel Régional du Vexin Français

III - 1 - 1 Relief

Le territoire de MAUDETOUT – EN - VEXIN, d'une superficie totale de 655 hectares, s'inscrit dans la vaste plate-forme agricole du Vexin Français dominée en partie Sud par un ensemble de buttes-témoin couronnées de boisements, qui s'étirent du Nord-Ouest vers le Sud – Est de CHAUSSY à FREMAINVILLE.

Le village s'est développé sur la partie septentrionale du territoire sur les pentes douces de la butte d'Arthies. Orienté vers le Nord, il s'ouvre sur le vaste horizon de la plaine agricole qu'il domine largement ; À l'Ouest et au Sud, il est encadré d'une frange boisée constituée par les Bois de la Brume et des Religieuses. À l'Est, les champs de culture le séparent du village d'ARTHIES. L'entrée du bourg est magnifiée par une majestueuse allée de tilleuls qui signale le château.



Le village d'Arthies

Le village de Maudétout-en-Vexin

Le Bois de la Brume

L'ensemble géographique communal, long de 5,5 km du Nord au Sud est ainsi composé d'un vaste plateau agricole modelé au Sud par la butte d'ARTHIES et au Nord par la butte des Terres Noires et la Ferme de Mézières.

Il est entaillé en son centre par un talweg appelé « Le Fond des Sablons ». L'altitude de la plaine est descendante de la cote 150 NGF au Sud, au pied de la butte bâtie, à la cote 115 NGF au creux de vallon, soit une dénivellation de 35 m., puis ascendante jusqu'à la cote 148 NGF, au point haut de la butte des Terres Noires au Nord.

Au Sud, le village s'étage à flanc de coteaux de l'altitude 155 NGF en point bas, à 170 NGF au droit de l'Église, située au centre du village soit une dénivelée de 15 m. et des pentes de l'ordre de 5 %.

Le relief de la butte s'accroît au Sud jusqu'à la cote 206 NGF, point haut signalé par un pylône de télécommunications. Les Bois de la Brume et des Religieuses présentent des coteaux à fortes pentes, entre les cotes 175 NGF et 200 NGF, allant de 10 à 25 %.



La plaine agricole au Nord et le fond des Sablons



Point haut de la butte et bois de la Brume au Sud

[illegible]

MAUDETOUT-EN-VEXIN

Paysages



Le village et la butte d'Arthies
vus depuis le Nord



La plaine agricole
au Nord



Le Bois de la Brume
à l'ouest

MAUDETOUT-EN-VEXIN

Perceptions d'ensemble



Vue Nord
depuis la voie communale N°4



Vue Est
depuis la voie communale N°1

III -1- 2 Hydrologie

Sources : Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.

Préfecture du Val d'Oise – 17 octobre 2002

Charte paysagère communale – Bureau A.P.C.E.- J.M. GERARD Paysagiste - Parc Naturel Régional du Vexin Français

- Cours d'eau et bassin versant

Le territoire de MAUDÉTOUR - EN - VEXIN se situe dans le bassin versant de l'Aubette, affluent de l'Epte. Il n'est parcouru par aucun cours d'eau mais la nature du sol est à l'origine de nombreuses sources. Ce sont essentiellement des « bouillons » (nappe phréatique peu profonde) rendant certains secteurs marécageux.

La ligne de source se situe entre les cotes altimétriques 150 m NGF et 160 m NGF en limite de la zone bâtie et de la zone agricole, secteur de rupture au plan géologique entre l'argile verte et le calcaire de Champigny.

La présence d'un lavoir, récemment restauré et de mares témoigne de la proximité de cette nappe aquifère.



Lavoir restauré - chemin du Tertre

- Contraintes naturelles (Ch. VI – Contraintes d'aménagement et servitudes – VI-2 Protections et risques)

Ces caractéristiques hydrologiques induisent plusieurs contraintes naturelles à prendre en compte dans les projets d'aménagement futur de la commune :

- risques d'inondation pluviale :

De nombreux axes d'écoulement pluvial affectent le territoire au droit des talwegs existants. Ils convergent au Nord-Est vers le vallon du « Fond des Sablons », empruntant un fossé dirigeant les eaux pluviales sur l'Étang des Moines situé sur la commune de GENAINVILLE.

D'autres axes de ruissellement convergent dans le Bois de la Brume, au Sud- Ouest vers la commune de GENAINVILLE et au Sud-Est, dans le Bois des Religieuses, vers le lieudit « les Hagues » en limite communale avec ARTHIES.

Lors de violents orages ou de fortes pluies, les eaux peuvent provoquer des inondations et des coulées de boues. Il est par conséquent nécessaire de préserver les zones d'extension futures susceptibles d'être touchées par ce risque en maintenant un axe inconstructible au droit des talwegs, afin de permettre le libre écoulement des eaux.

L'ensemble du village et ses pourtours ne sont pas affectés par ces axes de ruissellement temporaires.

Le **Schéma Directeur d'Assainissement** en cours d'étude devrait permettre de déterminer les ouvrages et/ou les dispositions nécessaires afin de réguler le débit des eaux pluviales (bassin de retenue).

La commune possède pour le traitement de ses eaux usées un réseau d'assainissement collectif géré en commun avec la commune d'ARTHIES, sur laquelle est implantée la station d'épuration construite depuis une trentaine d'années. Celle-ci présente actuellement des problèmes de fonctionnement dus à la présence d'eaux parasites (essentiellement d'origine pluviale) dans le réseau d'eaux usées ; Le Schéma Directeur d'Assainissement Local a également pour objet d'élaborer un diagnostic du réseau afin de préconiser les mesures nécessaires pour pallier les dysfonctionnements existants.

Les eaux de rejet s'écoulent dans le fossé drainant les eaux pluviales.

- Prise en compte des recommandations de la charte paysagère communale

La charte paysagère communale met en évidence la disparition progressive de nombreuses mares dont les cartes postales anciennes témoignent de l'existence au début du siècle : mare de Mézières, mare du chemin du Tertre...

Elle recommande de restaurer à long terme ce réseau hydrographique :

- En recréant les mares supprimées,
- En favorisant l'aménagement des espaces permettant l'infiltration des eaux pluviales (mares sèches) au pied de la butte au lieudit la Marnière, le long des chemins vicinaux N° 2 et N° 4.
- En nettoyant et curant périodiquement les fossés existants pour l'écoulement naturel des eaux de pluie et en créant un nouveau fossé à l'ouest du village (lieudit Les Saules Durand et les Bigottes)
- En créant un nouveau bassin de retenue des eaux en complément de celui existant afin de limiter les débordements dans la plaine en période hivernale et par forte pluie.



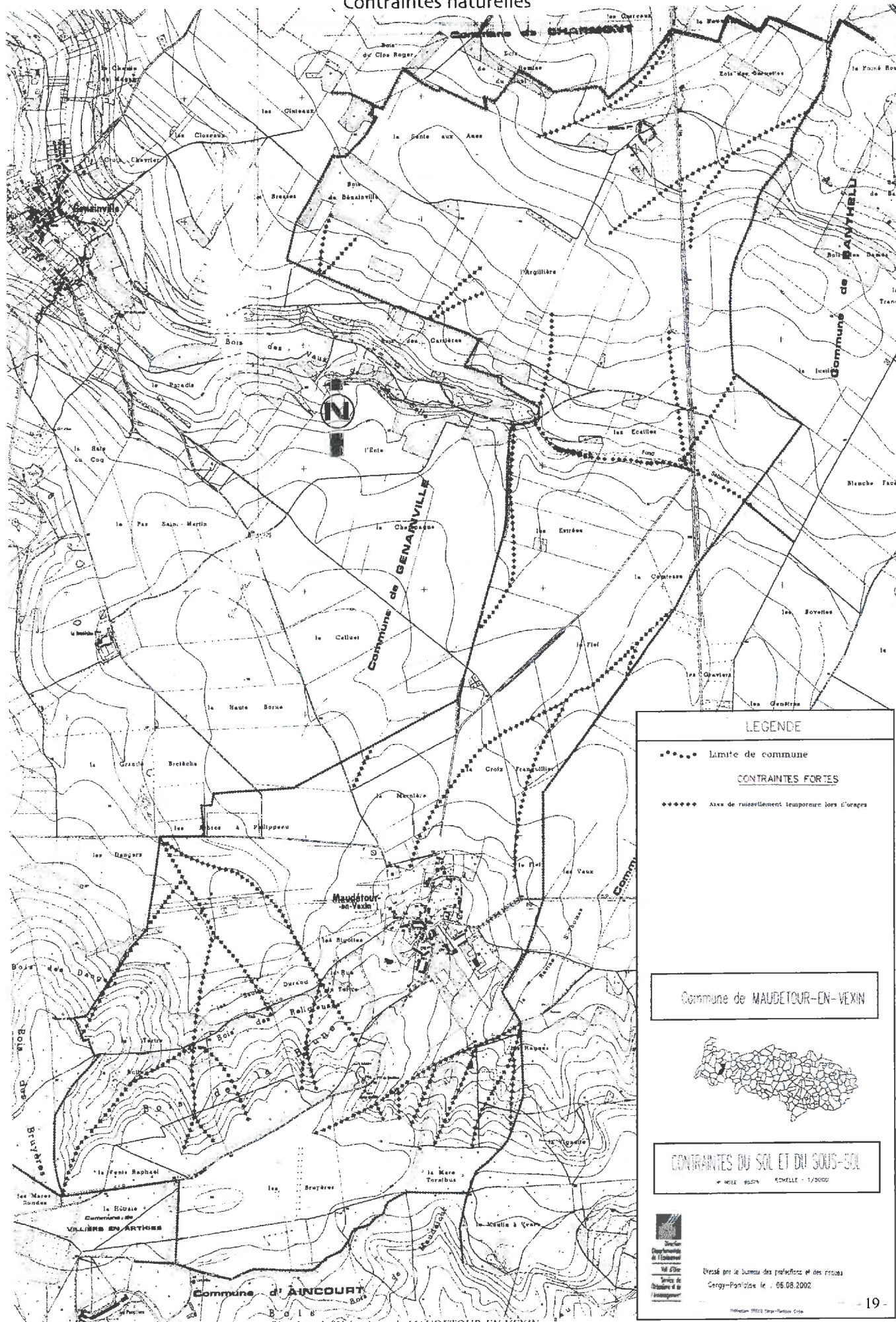
Le Fossé des Sablons



La Grande Mare

MAUDETOUT - EN - VEXIN

Contraintes naturelles



III - 1 - 3 Géologie

Sources : B.R.G.M. - Carte géologique n°153 - Mantes-la-Jolie - XXIII-13

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U. Préfecture du Val d'Oise : 17/10/02

Les caractéristiques paysagères du territoire communal résultent essentiellement de son sous-sol immédiat et de la géomorphologie locale. Le territoire comprend des natures de sols distincts selon les différents milieux physiques qui le composent :

- La butte :

Le sommet de la butte, au sud du territoire, est couronné par une formation d'argile à meulière de Montmorency : **g2b**. Elle est épaisse de 4 à 5 mètres. Les blocs de meulière sont les plus souvent caverneux, entourés d'une argile kaolinique ferrugineuse.

Ce substrat favorise le développement en surface de la Chênaie sessiflore à Myrtille, mêlée de chênes pédonculés et de Molinie.

Le village de MAUDÉTOUR est implanté sur une nappe de Sables de Fontainebleau (**g2a**). C'est une nappe suspendue qui a favorisé l'implantation de villages tels que Arthies, Aincourt, Villers-en-Arthies et Maudétour-en-Vexin. Ces sables sont fins, très bien classés, blancs, jaunes et rubéfiés. Leur épaisseur dans les buttes de l'Arthies, varie de 35 à 45 mètres.

Cette nappe donne naissance à de petits ruisseaux qui coulent à la base des buttes oligocènes, sur les argiles sannoisiennes qui forment les flancs de coteaux avant de se réinfiltrer dans le calcaire ludien en pied de butte. En surface se développe la Chênaie sessiflore claire à Myrtille ; le châtaignier est abondant en taillis.

- les coteaux :

Le versant nord de la butte présente des pentes dont le sous-sol est formé d'une bande du Sannoisien : **g1** qui comprend deux faciès différents : A la base, des marnes blanches et vertes d'une épaisseur de 5 à 7 mètres, surmontées par un niveau meulérié dont l'épaisseur ne dépasse pas 1 mètre, formé dans des blocs discontinus de meulière de Brie empâtés dans des argiles rougeâtres.

- la plaine agricole :

Le pied de la butte est constitué par le marno-calcaire de St. Ouen et le calcaire de Champigny : **e6b-7**.

Calcaire blanchâtre avec persistance des argileuses fibreuses et présence de silex. Son épaisseur varie de 4 à 6 m. Elle soutend la partie sud du plateau agricole communal.

Le reste du plateau est composé successivement des formations suivantes :

- Sables de Cresnes : **e6b2** ; ce sont quelques mètres de sables jaunes et fins,
- Sables d'Auvers et de Beauchamp : **e6a** qui présente une alternance de lits sableux et calcaro-gréseux localement grésifiés en blocs mamelonnés à l'Est de Genainville,
- Limons de plateaux (**LP**) d'une épaisseur d'environ 1 m, de texture argilo-sableuse et de loess en placage. Ces limons pulvérulents sont calcaires et sont typiques d'un dépôt éolien.

Ils sont favorables à la grande culture céréalière.

Le talweg qui entaille le plateau, au lieudit « Fond des Sablons » est soutendu par une formation de Calcaire grossier **e5** : qui se développe largement à l'Est sur la commune de Genainville ; Puissant de 20 à 40 m, il a été largement exploité pour pierre à bâtir ; il est fréquemment perforé par des puisards et des galeries karstiques.

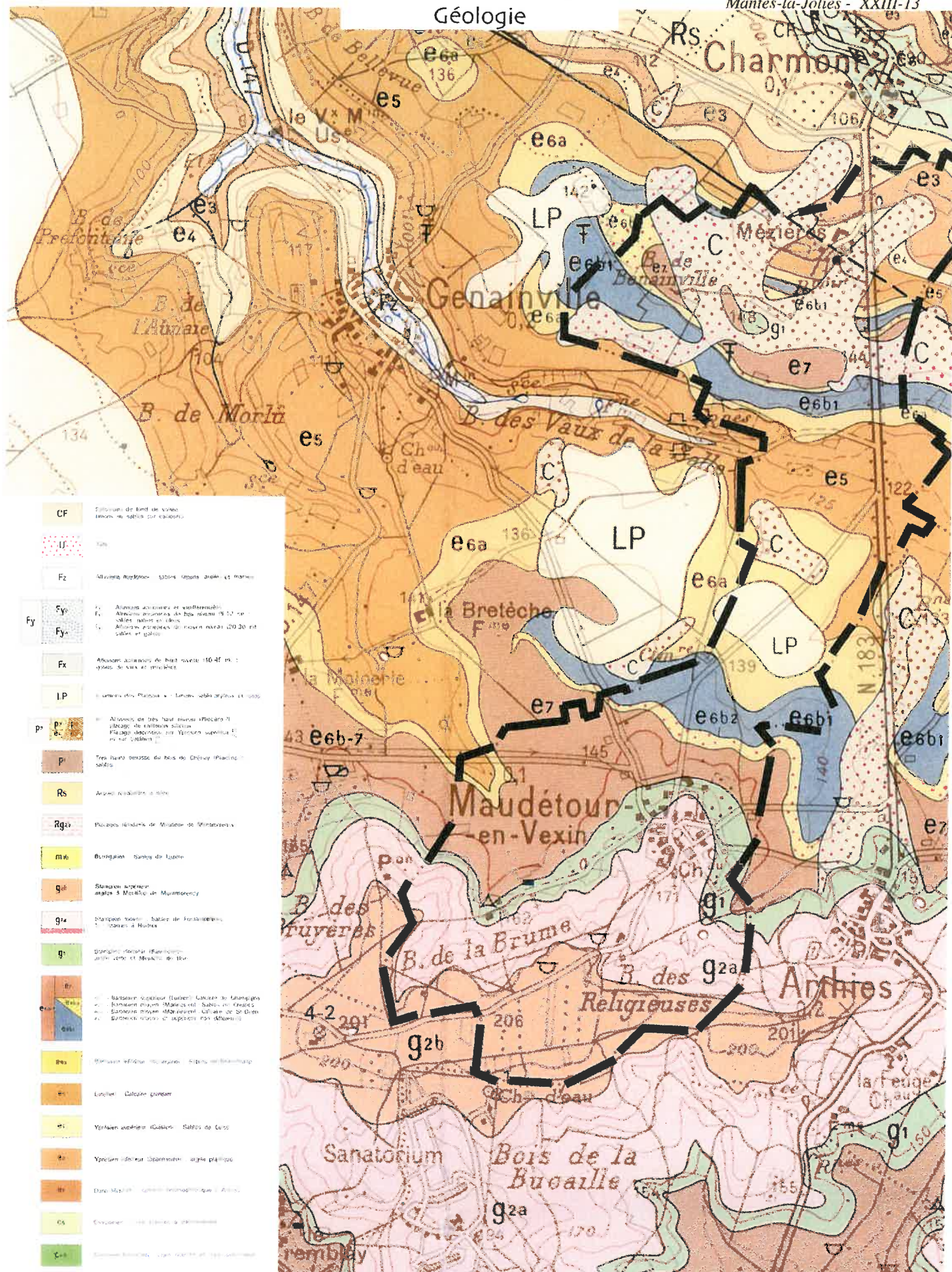
La partie Nord du plateau, les Terres Noires et Mézières, repose sur des Dépôts de pente à silex ou à meulières : **C**, formation caillouteuse qui forme un vaste épandage entre Genainville et Charmont où à la meulière s'ajoute le grès bartonien.

Contraintes géotechniques (Ch. V- Prise en compte des contraintes d'aménagement et des servitudes)

Les sols argileux et marneux sont sensibles à l'eau et présentent des risques de mouvements de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Géologie

Mantes-la-Jolies - XXIII-13



Plan Local d'Urbanisme de MAUDETOUT-EN-VEXIN

III -1- 4 Évolution de la couverture des sols et patrimoine naturel remarquable

Sources : *Récapitulatif Foncier bâti et non bâti - 2002*

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U. Préfecture du Val d'Oise 17/10/02.

La surface du territoire communal est de **654 ha 68 a 15 ca.**

Typologie des espaces	Superficie (ha)	Pourcentage
Terres agricoles	433,9270	66,3%
Prés	64,0069	9,8%
Bois	130,2211	19,9%
Landes, friches	0,4888	0,1%
Eaux, mares	0,0680	0,0%
Jardins potagers	3,0303	0,5%
Terrains d'agrément	5,9996	0,9%
Espaces urbains et terrains à bâtir	10,8356	1,7%
Contenance non cadastrée-voirie	6,1042	0,9%
Superficie du territoire: TOTAL	654,6815	100,0 %

Évolution de la répartition : Espaces naturels/espaces urbains – voirie

Les espaces naturels : terres, prés, bois, occupent plus de 95 % du territoire ; ils forment des entités distinctes et géographiquement homogènes situées autour du noyau bâti que constitue le village. Leur superficie n'a pratiquement pas évolué entre 1994 et 1999.

- les espaces agricoles

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 433,93 ha soit **66,3 %** de la superficie du territoire communal.

L'espace y est dominé par la céréaliculture (céréales, betteraves industrielles, cultures fourragères). La valeur agricole des sols constitués en partie de limons des plateaux est de bonne qualité.



La plaine agricole au nord du village de MAUDETOUT-EN-VEXIN

Les **prés** (herbages ou friches) représentent 64 ha. soit **9,8 %** de la superficie communale. Ils occupent les terrains libres autour du village et le pourtour de la Ferme de Mézières, au Nord du territoire. Il n'y a plus d'élevage d'animaux sur la commune.



Pré à l'ouest du village



Ancien verger - entrée nord du village

Il ne subsiste pratiquement plus de vergers sur le territoire. C'est pourquoi la commune souhaite protéger celui qui subsiste en entrée Nord du village, élément paysager caractéristique du paysage rural.

Actuellement, trois exploitations agricoles ont leur siège social sur la commune : la Ferme de Mézières au Nord du territoire et deux importantes fermes au centre du village.

Au P.O.S. de 1995, les terres classées à vocation agricole (champs de culture, prés) représentaient **463 ha.**, soit **70,7 %** de la superficie du territoire.

- les espaces boisés

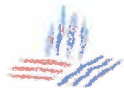
En 2002, la commune comptait 130,22 hectares de bois, soit **19,6 %** de la superficie communale.

L'ensemble des bois couronnant la butte fait partie d'un massif forestier de plus de 100 ha. : bois de la Brume et bois des Religieuses. Une lisière de 50 m. doit être maintenue inconstructible sur tout le pourtour de ces massifs, en dehors du site urbain constitué.



Le Bois des Religieuses au Sud du village

Les autres boisements ou remises, au Nord du territoire correspondent à des massifs de moins de 4 hectares ou compris entre 4 et 100 hectares : le Bois de Genainville.



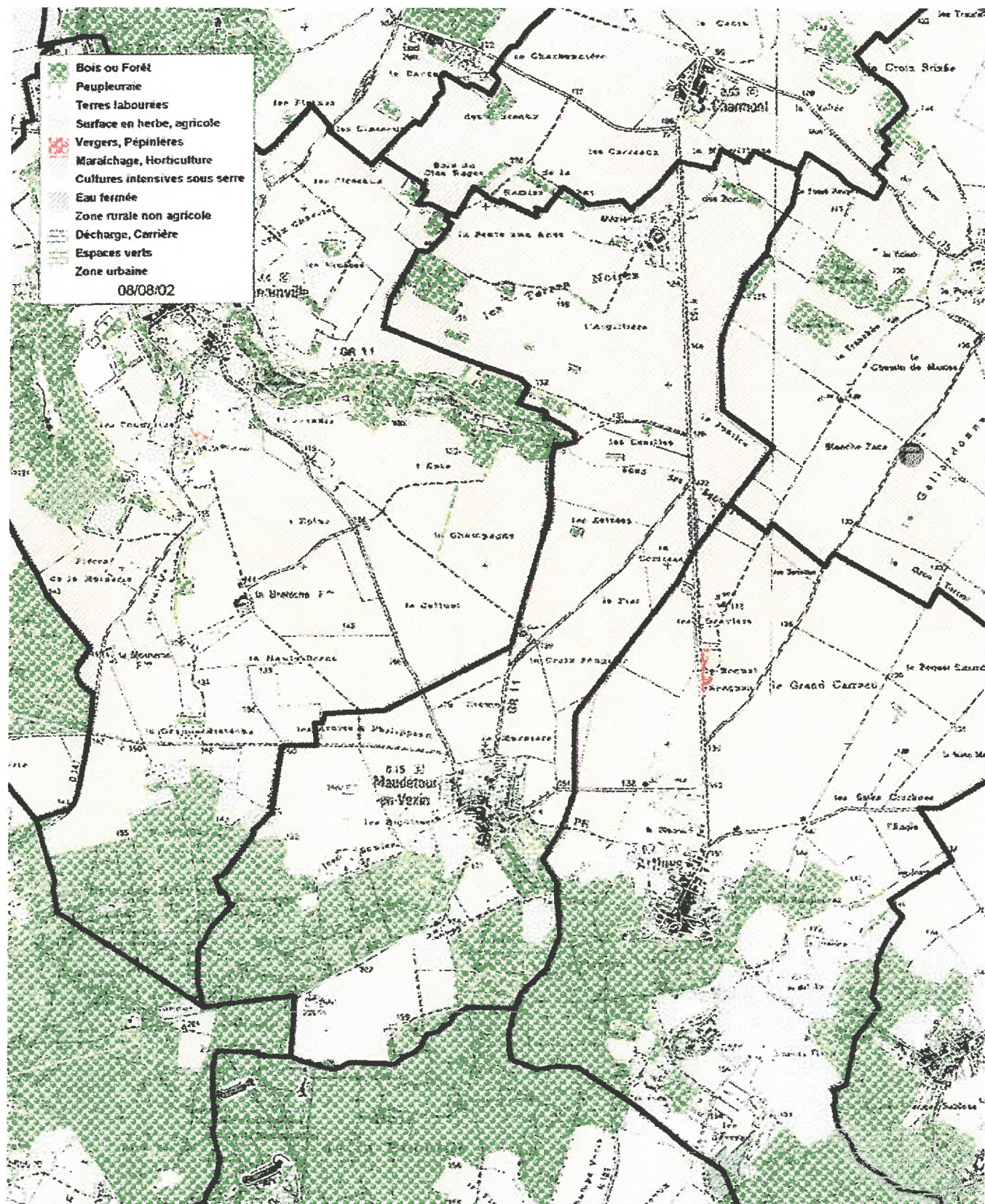
MAUDETOUT EN VEXIN

Mode d'occupation des sols - 1999 -

D.D.A.F. - occupation du sol Source : SGR-AUROR

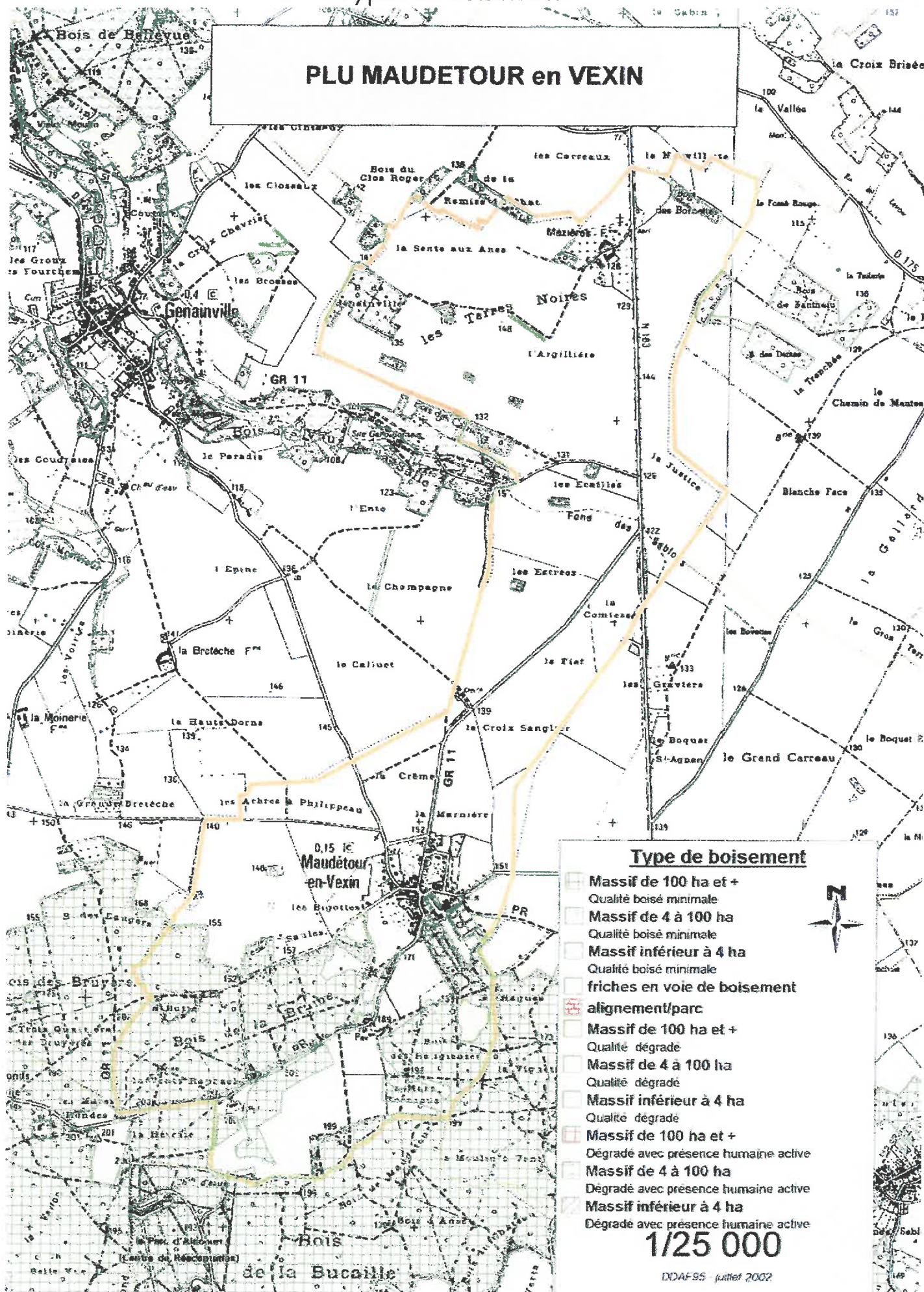


1/29 468



Types de boisement

PLU MAUDETOUT en VEXIN



- le site urbanisé et impact sur le site naturel

Le site urbanisé de MAUDETOUT-EN-VEXIN s'est développé sur une butte ; implanté à flanc de coteau il est largement perceptible dans le paysage.

Il forme un noyau bâti resserré autour d'une place centrale dominé par l'Église, à la croisée de chemins d'axe Nord-Sud et Est-Ouest.

La structure du site bâti est de type « village traditionnel groupé ». Les constructions s'égrènent le long de deux axes principaux en forme de X qui se croisent sur la place de l'Église : la rue de la Grande Mare/Route des Bruyères et la route d'Arthies/route des Moines.

Il est magnifié en entrée Est du village par une splendide allée de tilleuls qui ouvre la perspective sur le château inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques, sa cour d'honneur et son parc. Cet ensemble de grande valeur patrimoniale forme un écrin paysager remarquable autour de l'Église, la Mairie et les maisons traditionnelles de la rue principale.



Allée de tilleuls en entrée Est du village – Perspective sur le château - Mairie



Les espaces urbanisés représentent au P.O.S. approuvé de septembre 1990, révisé en 1995, une superficie de **8,5 ha** soit **1,30 %** de la superficie communale.

Il n'y a pas de zone d'aménagement futur inscrite au P.O.S.

Les développements récents, très limités ont été peu consommateurs d'espaces ; 5 maisons ont été construites durant les dix dernières années par densification du tissu existant.

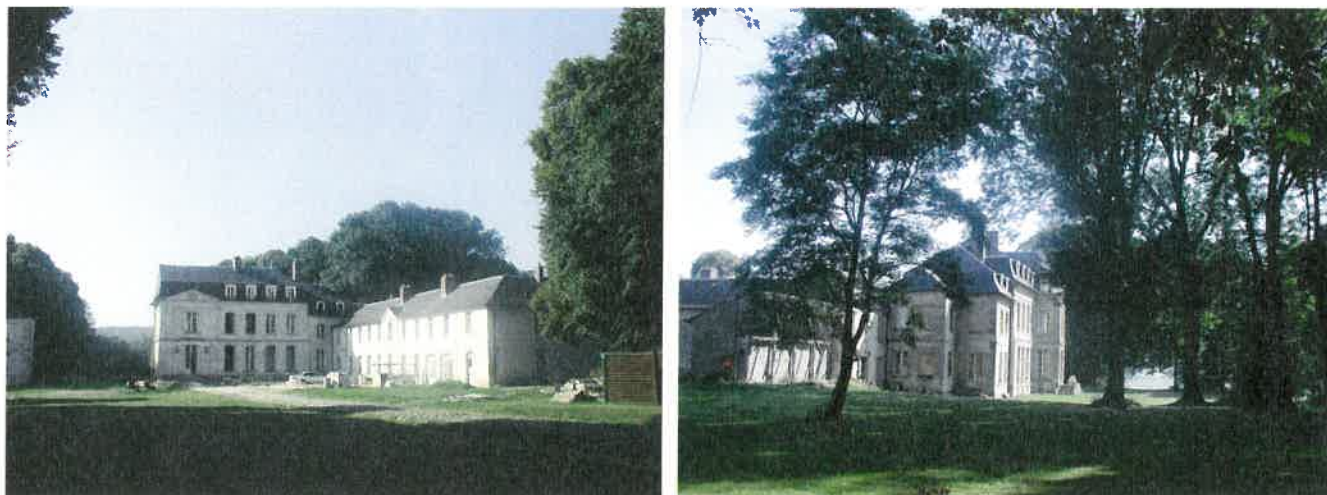
La Ferme de Mézières constitue le seul écart existant au Nord du territoire.

L'ancien hameau du Tertre, situé à 800 m. à l'ouest du village sur la route de Villers-en-Arthies, encore habité au début du 19^{ème} siècle, a aujourd'hui disparu.

Un patrimoine naturel remarquable

Le site de MAUDETOUT-EN-VEXIN présente une qualité paysagère remarquable, qui a généré un ensemble de **protections** conservatoires sur les sites et les milieux naturels :

- **site inscrit du Vexin Français** institué le 19 juin 1972, sur l'ensemble du territoire,
- **château, parc et cour d'honneur** inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques (arrêté du 11/04/1947).



Château de Maudétour-en-Vexin, cour d'honneur et parc

Au plan de référence du Parc naturel régional du Vexin Français, la partie Ouest du village est classée "**Zone naturelle d'intérêt paysager majeur**"; le massif boisé de la butte de l'Arthies, dont font partie le Bois des Brumes et le Bois des Religieuses, est par ailleurs repéré en tant que "**Zone Naturelle d'Intérêt Écologique**".

Il est également concerné par des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique** (Z.N.I.E.F.F.) - inventaire coordonné par le Museum National d'Histoire Naturelle recensant les espèces floristiques et faunistiques remarquables :

Z.N.I.E.F.F. de type I : c'est une zone de valeur écologique de premier ordre comprenant des espèces ou des milieux localement rares ou remarquables, qu'il importe de préserver.

- Sud du « Bois des Religieuses » ;

Z.N.I.E.F.F. de type II : elles couvrent de grands ensembles naturels, tels que vallées, massifs forestiers riches et peu modifiés, offrant de potentialités biologiques intéressantes.

- Bois de la Brume et Bois des Bruyères.

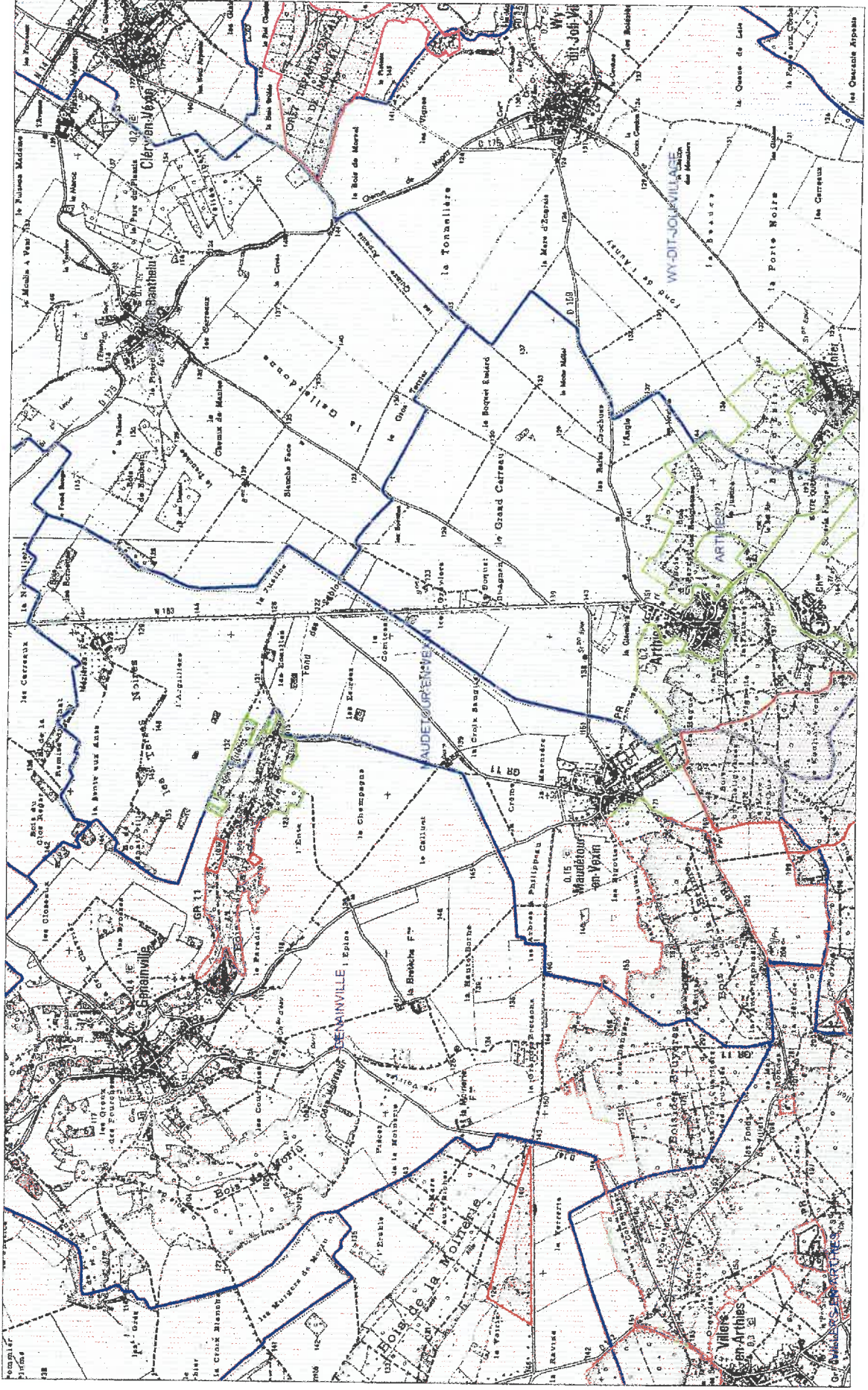
La qualité remarquable des espaces naturels ainsi reconnue nécessite des règles de protection stricte dans le Plan Local d'Urbanisme.

Protection des espaces naturels

Commune de Maudétour en Vexin

- LEGENDE**
- ZNIEFF Type 1
 - ZNIEFF Type 2
 - PNR du Vexin Français
 - Limite communale

Echelle : 1/15 000 20 août 2002 - SUA/EPR



Entités paysagères mises en évidence par la charte paysagère communale :

La charte paysagère communale a mis en évidence trois entités paysagères qui caractérisent le paysage maldestorien ; elles font l'objet de recommandations paysagères qui seront prises en compte par le Plan Local d'Urbanisme:

- Entité n° 1

Le plateau-plaine agricole portant sur l'espace compris entre le village au sud et le lieudit « Fond des Sablons ». Elle se caractérise par de larges étendues agricoles faisant partie d'un plateau d'environ 2500 hectares qui s'étend de Genainville à Aavernes.

Il est recommandé de protéger la végétation spontanée ayant poussé le long du fossé des Sablons par l'acquisition d'une bande de terrain de part et d'autre du fossé.



Plaine agricole Nord



Le Fond des Sablons

- Entité n° 2

La butte d'Arthies – massif boisé situé au sud du territoire correspond à une zone boisée composée du Bois de la Brume, du Bois des Religieuses, d'une clairière et de la partie boisée du parc du château. Le devenir des espaces naturels et boisés ainsi que de la ferme situés à l'entrée ouest du village est lié au projet d'aménagement d'un golf de 130 hectares.

Il est recommandé de conserver le caractère de route forestière de la route de Maudétour-en-Vexin à Villers-en-Arthies et de s'opposer à tout déboisement aux abords de la route.

Il est également préconisé de veiller au maintien des itinéraires de promenade existants à travers ces bois pour les Maldestoriens.

Clairière sud et bois de la Bucaille





Chemin de randonnée GR. 11



Bois - Route de Villers

- Entité n° 3

Un écart bâti agricole correspond à une zone agricole de culture céréalière intensive sur laquelle est implantée une ferme.

Des bosquets, des remises boisées, des chênes remarquables en limite du territoire avec Charmont, des taillis indiquant la présence d'une ancienne mare ont été repérés comme éléments structurant le paysage.

La charte paysagère recommande :

- de recenser les remises existantes en Espace Boisé Classé
- de réaménager la mare située le long de la RD 983. servant de repère dans le paysage.
- de replanter en vergers les herbages entourant la Ferme de Mézières avec des arbres de haute tige.

Par ailleurs le réseau de cheminements existant sur cette partie du territoire est particulièrement intéressant : chemin d'accès au site archéologique de Genainville, chemin reliant la Ferme de Mézières au lieudit « les Terres Noires », le sentier de Grande Randonnée GR 11 qui permet aussi de découvrir le paysage.



Ferme de Mézières

Bilan - Synthèse : Analyse du site naturel

Le territoire communal, d'une superficie de 655 hectares et long de 5,5 km du Nord au Sud, est constitué en partie Sud d'une butte qui domine une plaine agricole entaillée en son centre par une petite vallée de direction Est-Ouest, à la cote 120 m NGF. Le point culminant de la butte se situe à la cote 206 m NGF. au sud-ouest du territoire (pylône TDF).

Les flancs de coteaux d'exposition Nord, sur lesquels s'est implanté le village présentent une dénivelée de l'ordre de 5 %.

L'analyse hydrologique et géologique fait apparaître des contraintes géotechniques qui limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières : risque d'inondation pluviale, risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Plusieurs talwegs (vallées sèches) entaillent le plateau agricole et la butte qui surplombe le village ; ils constituent des axes d'écoulement d'eaux pluviales qui n'affectent pas directement les zones urbanisées.

Le Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration a notamment pour objet de déterminer les ouvrages et/ou les dispositions nécessaires afin de réguler le débit des eaux pluviales (bassin de retenue)

La commune possède pour le traitement de ses eaux usées un réseau d'assainissement collectif géré en commun avec la commune d'ARTHIES, sur laquelle est implantée la station d'épuration.

Le Schéma Directeur d'Assainissement Local a établi un diagnostic du réseau afin de préconiser les mesures nécessaires pour pallier les dysfonctionnements existants dûs à la présence d'eaux parasites (eaux pluviales).

Dans le Plan Local d'Urbanisme, les contraintes géotechniques sont reportées sur les plans graphiques. Les secteurs correspondants sont soumis aux prescriptions particulières figurant dans le règlement.

La couverture des sols n'a quasiment pas évolué ces dernières années. L'espace rural constitue plus de 95 % de la superficie communale.

Le plateau agricole, très ouvert, qui occupe le centre et le nord du territoire est voué à la céréaliculture ; Des massifs boisés situés à l'Ouest et au Sud du village couronnent la butte et agrémentent la vaste propriété du château de Maudétour qui fait face au village sur sa partie Sud.

Le tissu urbanisé occupe 2 % de la superficie communale ;

Le site présente une qualité paysagère certaine, reconnue par les protections existantes (site inscrit, monument historique protégé) et les inventaires recensant les espèces floristiques et faunistiques remarquables.

(site inscrit du Vexin Français, château de Maudétour, son parc et la cour d'honneur inscrit à l'inventaire des monuments historiques, zone naturelle d'intérêt paysager majeur au plan de référence du P.N.R. du Vexin Français, Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique).

La charte paysagère communale a mis en évidence trois entités paysagères qui caractérisent le territoire maldestorien et recommande des actions qui sont traduites au P.L.U. afin de pérenniser les protections nécessaires.

III – 2 Analyse du site bâti

III -2 - 1 Disposition urbaine et réseau viaire

Les axes de communication

Le territoire communal est traversé sur sa partie Est par un axe de communication important, **la Route Départementale N° 983** reliant Mantes-la-Jolie (A13) au sud à Magny-en-Vexin (RN. 14) au Nord-Ouest mais le village s'est formé à l'écart, sur un détour de cette route, comme l'indique son nom. En revanche il est directement relié aux villages qui l'entourent : GENAINVILLE, CHAUSSY, VILLERS-EN-ARTHIES, ARTHIES par des chemins vicinaux.

La **disposition d'ensemble** du village est marquée par sa position à flanc de coteau qui lui confère un aspect de « village de butte », très perceptible depuis le vaste plateau agricole qui l'entoure au Nord ; il est encadré par le somptueux écrin de verdure que forment les boisements de la butte de l'Arthies et le parc du Château au Sud.

Il présente une forme de **noyau homogène** structurée par 4 voies communales qui se croisent en son centre, sur la place de l'Église : V.C. n° 4 de « Maudétour-en-Vexin au cimetière » au Nord-Est (rue de la Grande Mare), V.C. N°2 de « Genainville à Maudétour-en-Vexin » au Nord-Ouest (route des Moines), V.C. N°3 de « Maudétour-en-Vexin au Tertre », V.C. N°1 « d'Arthies à Wy-dit-Joli-Village » (route des Bruyères).

L'organisation spatiale de MAUDÉTOUR est caractéristique du **village traditionnel « groupé »**, où sont rassemblés maisons d'habitation et bâtiments d'exploitation, autour du Domaine seigneurial du Château et de l'Église.

Les extensions périphériques récentes se sont développées de part et d'autre du noyau historique, à l'Est (rue du Clos Breton) et à l'Ouest (route des Moines) en préservant l'équilibre de la disposition d'origine.

Le village actuel regroupe 77 logements dont 44 % sont antérieurs à 1949. Les surfaces urbanisées représentent 8,50 ha. face au Domaine du Château dont l'emprise du Parc occupe 13 ha.

Grâce à sa situation, à l'abri des grands axes de circulation, le village a préservé la qualité de son site rural et sa tranquillité.

Les écarts :

Le hameau de la « Ferme de Mézières » abrite un ancien corps de ferme à environ 3 km au Nord du village.

Jadis fortifiée, cette ferme composée de bâtiments d'époque et de style différents s'organise autour d'une cour centrale. Un hangar neuf de grandes dimensions a récemment été construit à l'extérieur de la cour en partie Sud.

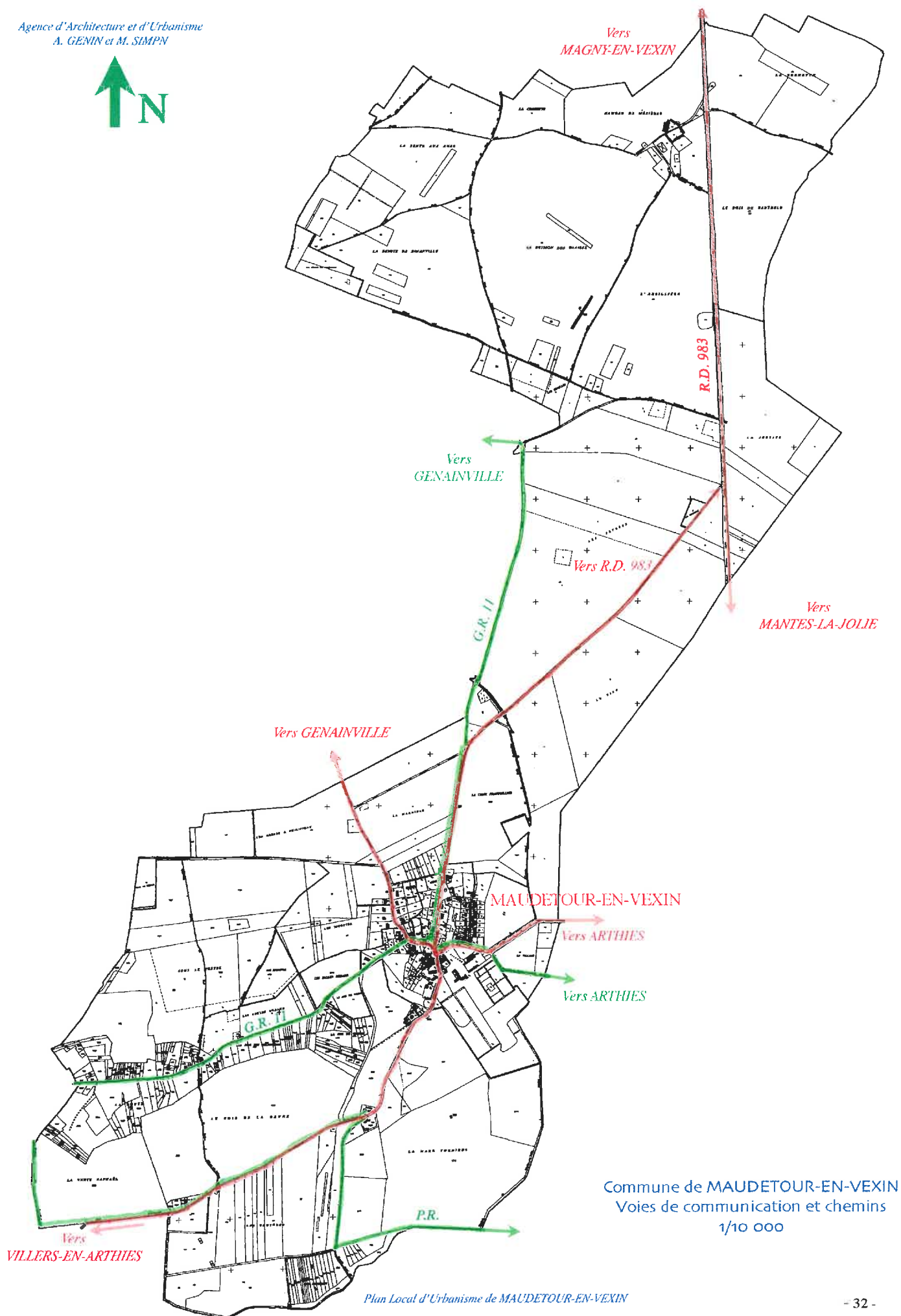
L'exploitation est accessible depuis la RD. 983 par un chemin qui traverse la cour et se prolonge en direction des « Terres Noires » et du Bois de Genainville à l'Ouest. Autrefois ce chemin rejoignait le village par le Sud.

Un ancien hameau appelé « le Tertre », situé au point haut de la butte, à 800 m. à l'ouest du centre du village, qui était habité au 19^{ème} siècle, n'existe plus.

Les chemins

Complémentairement aux grands axes routiers, les espaces naturels environnants sont parcourus par de nombreuses sentes rurales qui forment un réseau de chemins de randonnée vers les sites remarquables des buttes d'Arthies au Sud ou les espaces agricoles du plateau Vexinois au Nord, à l'Ouest et à l'Est.

Le territoire est ainsi traversé du Nord au Sud par le chemin de Grande Randonnée N° 11 qui mène au site gallo-romain de Genainville et par des sentiers de Petite Randonnée qui longent le Bois de la Brume.



MAUDETOUT-EN-VEXIN
Photographie aérienne



III - 2 - 2 Développement historique du bourg

Sources : Monographie communale de l'instituteur G. PIERRA – 1899- « Commune de Maudétour »

"Guide du Vexin Français" - Editions du Valhermeil

"Le patrimoine des communes du Val d'Oise" - Editions Flohic - " Le Val d'Oise" - Deslogis-Lacoste -

La structure urbaine du village de MAUDETOUT-EN-VEXIN résulte d'un processus de développement historique ancien qu'il importe de rappeler afin de déterminer les atouts et contraintes à prendre en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Evolution historique du village

La découverte d'une nécropole au hameau de Mézières témoigne de l'occupation du site depuis l'époque du Néolithique moyen : ses strates conservent des traces de sépultures datant du II^{ème} siècle à l'époque mérovingienne.

Le village se constitue au Moyen Âge et subit de nombreux sièges au cours des guerres des IX^e, X^e et XI^e siècles, date à laquelle on le dénomme Maldestor.

En 1161, Agnès de Montfort fit édifier une chapelle isolée dans la plaine à l'endroit du cimetière actuel. Celle-ci fut totalement détruite en 1835.

Le seigneur de Rubentel qui succède à cette famille est connu pour avoir payé en 1250 une partie de la rançon de Louis IX, lorsqu'il fut prisonnier des Sarrasins. À cette époque le village comptait 50 feux soit environ le même nombre d'habitants qu'aujourd'hui.

Patrimoine historique remarquable

- Ancienne maladrerie St. Thomas

Il existait au XIV^{ème} s. une maladrerie, démolie au XVI^{ème} s. dont les vestiges subsistent dans le centre du village, route des Moines.



Vestiges de la Maladrerie St. Thomas



Eglise Notre Dame de l'Assomption

- L'Eglise Notre Dame de l'Assomption

L'Eglise existante, au cœur du village, fut construite en 1835 avec les matériaux récupérés de l'ancienne Eglise Notre Dame de l'Assomption, détruite partiellement en 1773, puis en 1784 et rasée en 1835.

Elle fut érigée près du château, aux frais de la comtesse de Rancher par l'architecte P. Barthélémy. Elle est de style néo-classique

- Château, cour d'honneur et parc (inscrits à l'inventaire des M.H. le 11/04/1947)

Ce monument est l'élément patrimonial primordial du petit village et fut à l'origine de son développement.

La famille de Rubentel fit construire un manoir qui fut démoli entièrement par le Comte de Rancher au XVIII^{ème} s. Celui-ci fit bâtir au même emplacement un château resté inachevé.

Le monument comprend un pavillon central, couronné d'un fronton triangulaire, orné des armes des Rancher et Blangy, surmontées d'une couronne de marquis et doté d'une seule aile sur le côté.

L'ensemble s'ouvre sur une cour d'honneur pavée, fermée par une grille en fer forgé portant les initiales de Charles de Rancher, seigneur de Maudétour.



Allée d'honneur



Château de Maudétour-en-Vexin

Pavillon central

À l'Est, le pavillon s'ouvre sur une vaste perspective qui se prolonge hors des murs d'enceinte du domaine par une allée bordée d'un double alignement de tilleuls.

Cet axe est bordé de part et d'autre par les bâtiments des communs ; d'un côté, en prolongement de l'aile unique se trouvent les écuries. En face sont disposés l'auditoire, qui était à la fois le tribunal et le lieu de détention, ainsi qu'une chapelle construite en 1738.



Allée des tilleuls – Perspective sur le château



Bâtiments des communs



Façade Sud orientée sur le parc

L'ensemble est complété par un pigeonnier carré construit en pierre de taille.
Il subsiste une glacière souterraine destinée à conserver la glace recueillie l'hiver dans l'étang.



Glacière



Pigeonnier

Le parc, dessiné par Le Nôtre, s'étend sur 13 hectares. De l'aménagement primitif, subsistent les vestiges d'un potager et d'une fontaine de pierre, dont la source alimentait un bassin poissonneux.



Parc du château



Ancien potager et étang

Éléments du patrimoine rural ancien

La commune abrite par ailleurs de nombreux petits édifices ruraux anciens qui constituent le patrimoine local traditionnel ; ils méritent d'être préservés et valorisés :

- Lavoir
- Croix Franguiller 17^{ème} s - Angle route Grande Mare et Chemin Neuf
- Calvaire
- Ancienne grange 1860 transformée en salle polyvalente,
- Ancienne forge de 1740
- Le cimetière,
- La mare,
- La fontaine route des Moines,
- La motte féodale.



Fontaine – Route des Moines



Motte féodale

Sites archéologiques à préserver

Sources : Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.

Préfecture du Val d'Oise 17/10/2002 - Ministère de la Culture et de la Communication - D.R.A.C.

La commune recèle un site archéologique pour lequel la D.R.A.C. (Service Régional de l'Archéologie) demande à être consultée pour avis sur tout projet de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, en application du décret 86.192 du 5 février 1986.

Il s'agit de :

- Le village (motte féodale),
- Le Tertre (hameau médiéval disparu),
- Le cimetière (église primitive et nécropole du haut Moyen-Age)
- Benainville (les Terres Noires ») villa gallo-romaine,
- L'Argilière (la remise de Benainville ») : nécropole et point secondaire

En application de l'article R 123.11-h du Code de l'Urbanisme, leur inscription sera reportée dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, il existe plusieurs indices archéologiques dont la localisation exacte reste à préciser.

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique.

Il est rappelé que les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance 45.2092 du 13 septembre 1945 et complétée par la loi 80.532 du 15 juillet 1980.

Sites archéologiques

Feuille : 2113 E/ 2213 O

Département : VAL D'OISE - 95 16 379

Année : 1991

Source : D.R.A.C. Ile de France - Service Régional de l'Archéologie - 2004

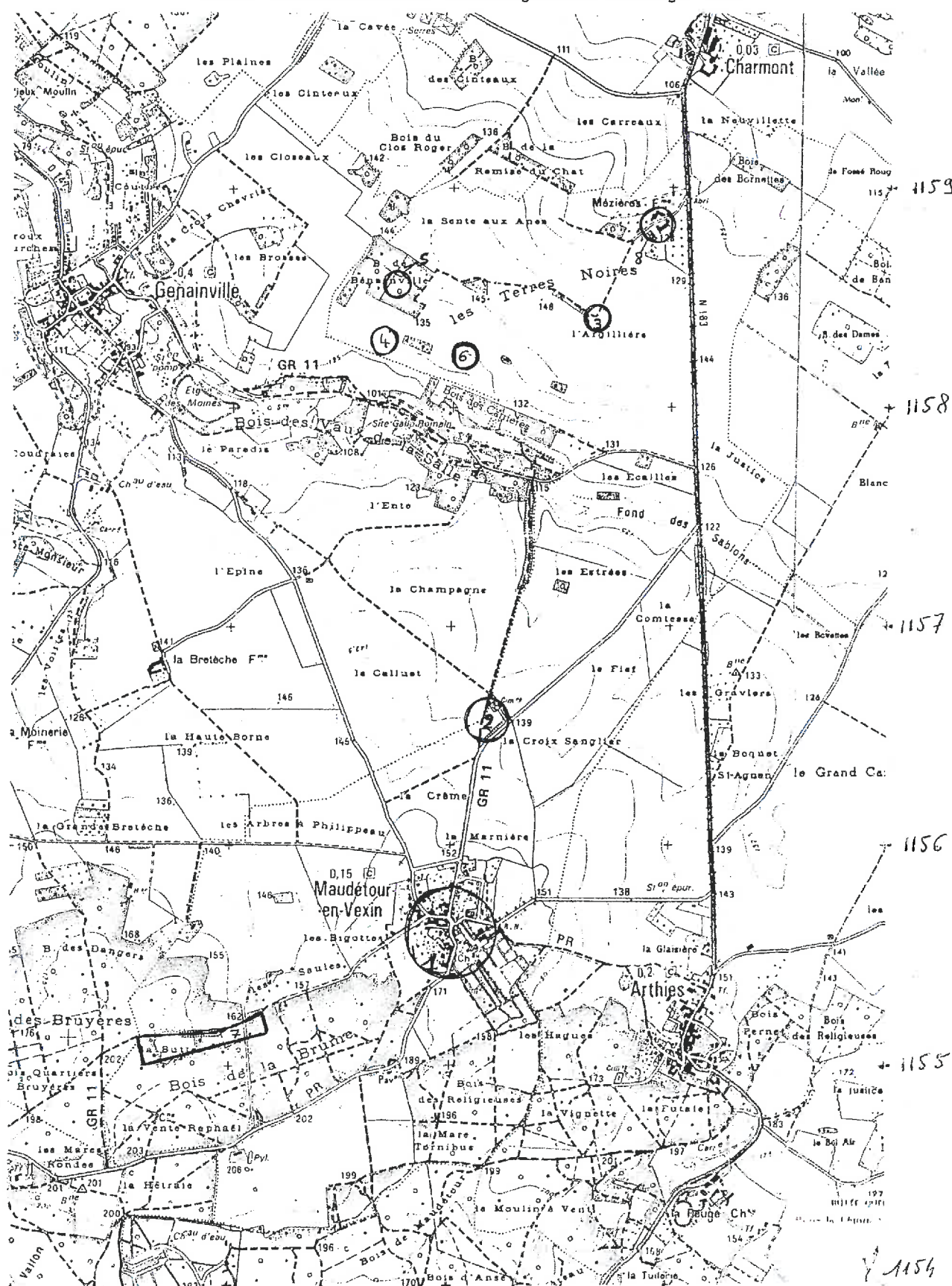


Schéma organique du tissu urbain.

Service du Cadastre : Cadastres anciens de Maudétour-en-Vexin

Les rappels historiques illustrent la formation très ancienne du village qui remonte à l'époque médiévale. Des témoignages cartographiques apparaissent au 18^{ème} siècle et nous informent plus précisément sur son développement urbain.

- Carte de Cassini :

La **carte de Cassini** levée par ordre du Roy, datant de **1736**, représente l'Église de Maudétour-en-Vexin située à cette époque à l'emplacement du cimetière actuel, le château de Maudétour, les hameaux de Mézières, de Maudétour ainsi que celui du Tertre au sud-ouest du village.

La route de Magny-en-Vexin à Arthies correspondant au tracé de la RD. 983 était existante.

Elle était doublée par un chemin qui reliait Magny-en-Vexin à Mantes, qui passait à l'ouest de la ferme de Mézières, rejoignait la chapelle de Maudétour puis se scindait en deux routes, l'une rejoignant le château de Maudétour, puis Aincourt au sud-est et l'autre passant par le hameau du Tertre et Vienne-en-Arthies au sud-ouest.

Les tronçons de cette route coupée et morcelée apparaissent sur le plan de la monographie communale (1899) et subsistent encore (C.R. dit du Vieux chemin de Mantes.- tracé du GR. 11 en limite communale avec Genainville et C.f.R. n° 18 du Tertre à Omerville)

- Plan Napoléonien de 1819

Ce premier plan cadastral reproduit la composition du village au début du 19^{ème} siècle. Celle-ci a été préservée jusqu'à nos jours et de nombreuses constructions de la rue du Parc datent du 18^{ème} siècle.

- Plan de la commune de Maudétour – Monographie communale 1899

Le plan communal figurant dans la monographie de l'instituteur mentionne l'ensemble des voies et chemins ruraux qui sillonnent le territoire à cette époque. Nombre de chemins ont été préservés jusqu'à nos jours.

- Rappel de l'évolution démographique

La monographie communale nous renseigne sur l'évolution démographique du village depuis le 18^{ème} siècle.

En 1728, le village comptait 186 habitants, en 1772 : 224 H., en 1831 : 253 H., en 1856 : 213 H. en 1866 : 180, en 1876 : 169 H., en 1899 : 173 H.

Comparativement, la population de Maudétour était de 135 habitants en 1962, 124 en 1968 et de 177 habitants en 1999 pour 98 logements.

Ainsi le village compte un nombre de Maldestoriens moindre qu'au début du 18^{ème} siècle et pratiquement identique à celui de la fin du 19^{ème} siècle.

Ce document mentionne également l'existence de 2 écarts :

- le Tertre situé à 800 m. du centre bourg sur le chemin vicinal n° 3 qui abritait 60 à 70 habitants en 1835. Chaque année il s'y tenait une fête champêtre, le jour de l'Ascension, au point haut de la Butte. Elle rassemblait une foule de personnes des localités voisines : Arthies, Villers, Genainville, Aincourt, attirée par des marchands forains, bals, et distractions multiples.

Cet écart a aujourd'hui disparu. Seul subsiste à proximité, l'ancien lavoir, récemment réhabilité.

- la Ferme de Mézières, isolée, à 3 km au nord du bourg ; cette exploitation agricole a été préservée.

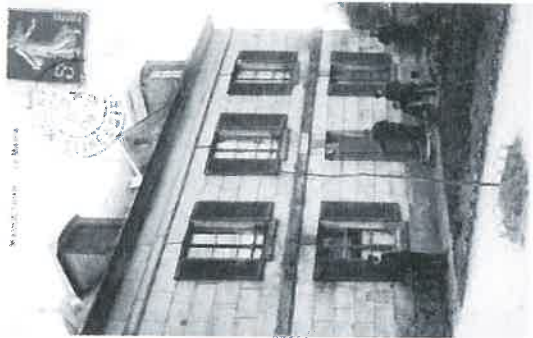
MAUDETOUT-EN-VEXIN Évolution historique



Carte de Cassini
1736



Monographie communale
1899



Mairie



Ferme

MAUDETOUR-EN-VEXIN au début du siècle



Chemin du Tertre



Place centrale

Source : CD ROM 7 - Paris Ile de France
DM Media Photos de la France d'autrefois

III -2 - 3 Composition urbaine et typologie du bâti

Composition d'ensemble du bourg

Comme en témoigne le plan cadastral de 1819, le tissu bâti de MAUDETOUT-EN-VEXIN s'est formé à l'origine, face au Domaine du château, autour de la place de l'Église où se croisent les rues principales du village : la rue de la Grande Mare au nord-est, la route des Moines au nord-ouest, la route des Bruyères au sud-ouest et la route d'Arthies à Wy-dit-Joli-Village au sud-est.

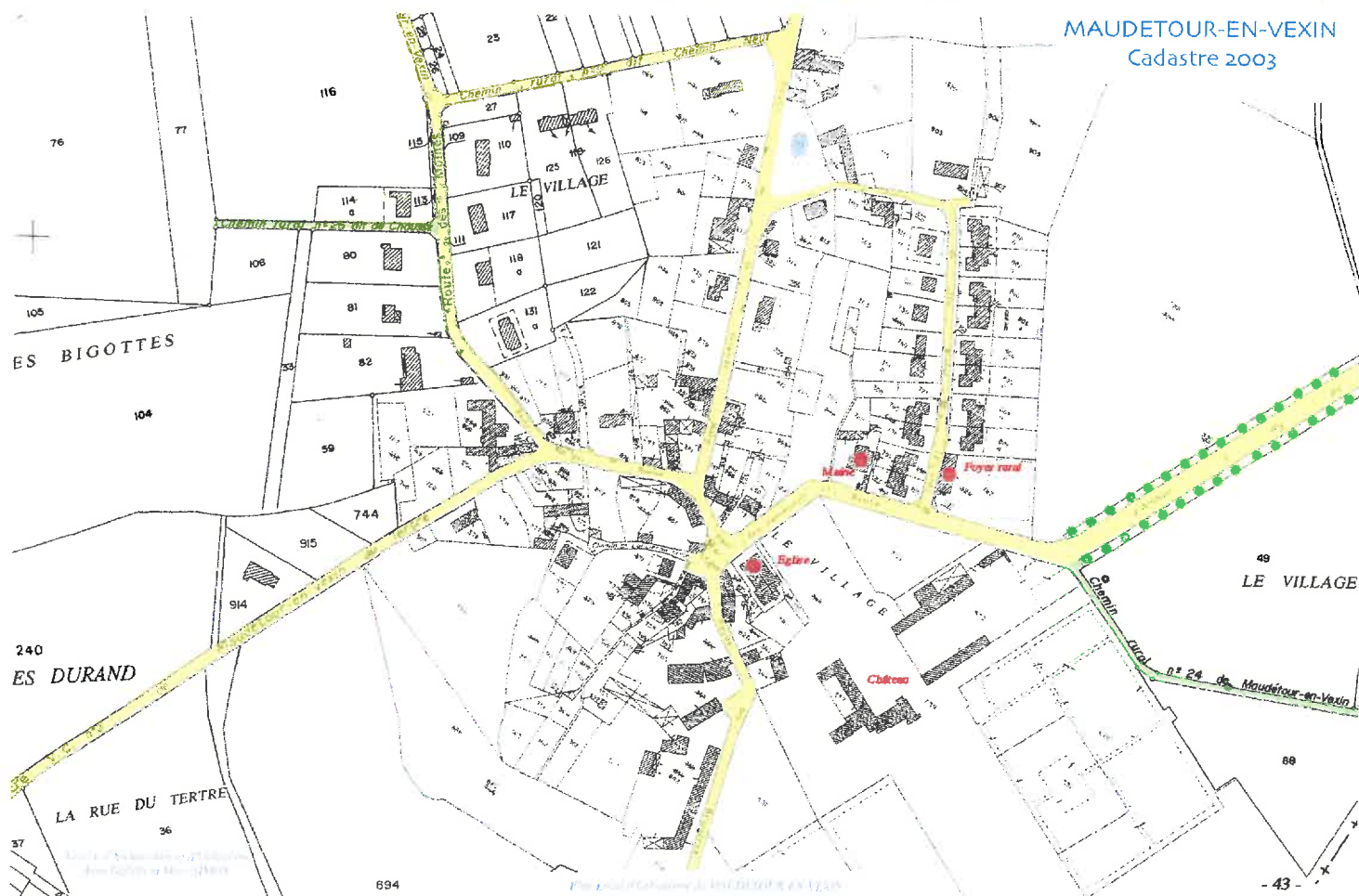
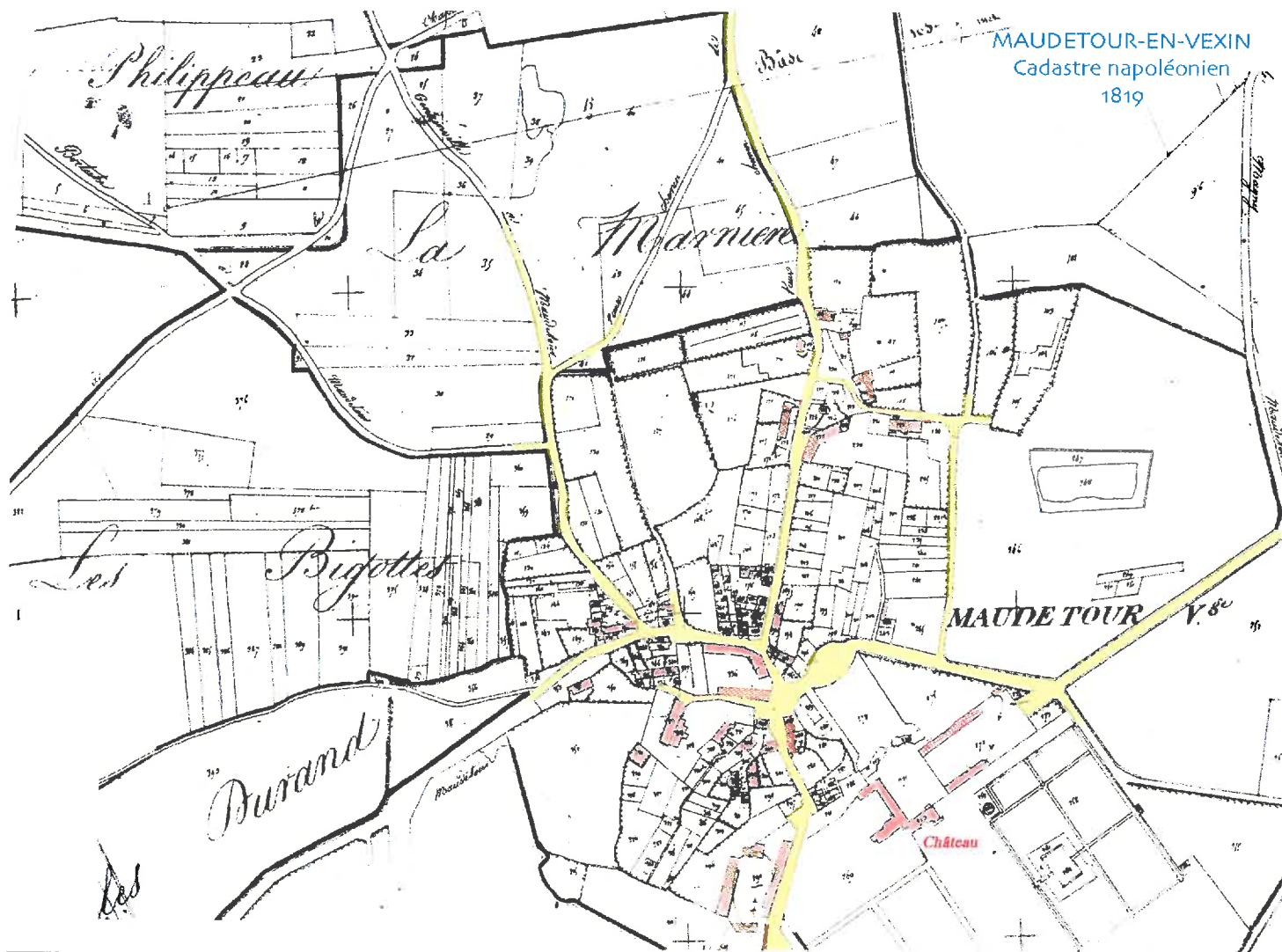
Cette organisation originelle de village groupé s'est récemment épaissie en profondeur, par les développements de l'urbanisation dans les années 80 sur la route des Moines et route du Clos Breton. Celle-ci s'est réalisée sur des îlots délimités par des voies déjà existantes sur le plan cadastral de 1819 ;

*« En cinquante ans l'emprise bâtie du village a doublé dans un espace qui semblait naturellement destiné à cette extension »
Charte paysagère communale – 2003 – APCE – J.M. GERARD.*

Vue d'ensemble du village de MAUDETOUT-EN-VEXIN

Source : Guide du Vexin Français – Editions du Valhermeil





Types de tissus urbains

L'analyse du bâti met en évidence **deux types de tissus urbains** bien différenciés :

Le centre ancien, présente une composition architecturale et paysagère caractéristique du Vexin traditionnel qui s'ordonne autour de la place de l'Église.

Il a conservé la disposition urbaine tel qu'elle apparaissait sur le Plan Napoléonien, au début du XIX^{ème} s : Il est constitué principalement de maisons d'habitation, de bâtiments agricoles et d'anciennes cours de fermes mais également de petites entreprises artisanales (ancienne forge), d'équipements publics, disposés à l'alignement des voies.

L'Église Notre Dame de l'Assomption et la superbe propriété du château qui fait face à la Mairie contribuent à la qualité de sa composition d'ensemble.

Les secteurs d'extension se caractérisent en revanche par un développement de type ordonné (lotissements de la rue du Clos Breton) ou de type diffus et plus hétérogène de maisons individuelles isolées, en périphérie du tissu ancien ; c'est un tissu plus lâche constitué d'un bâti implanté en retrait des voies et au centre de grandes parcelles arborées.

Typologie du bâti et caractéristiques architecturales

• le centre ancien :

C'est un tissu urbain de forte densité, caractérisé par un bâti rural compact, dense, implanté à l'alignement des voies et regroupé autour de cours intérieures et jardins.

Cette densité en bordure de voie est compensée par l'existence d'importants espaces verts en cœur d'îlots bâtis entre la rue de la Grande Mare et la route des Moines et entre la rue de la Grande Mare et la rue du Clos Breton autour de la Mairie. Celle-ci jouxte un jardin communal appelé « le Champ de foire » aménagé en terrains de jeux pour les petits et de détente pour les plus âgés.

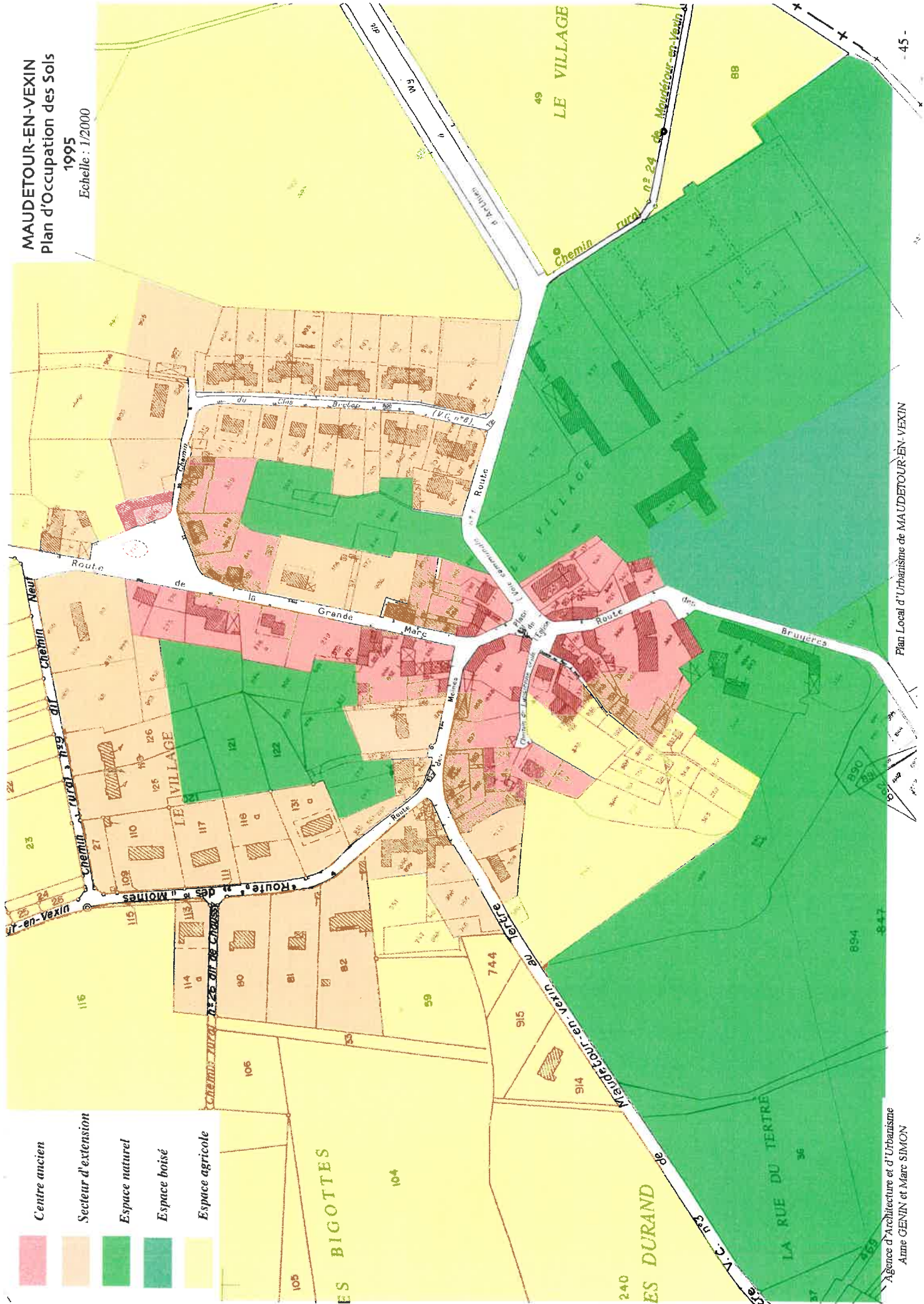
Ces espaces libres à flanc de coteau offrent des vues remarquables sur l'horizon lointain qui s'étend à perte de vue vers le Nord ;

Le bâti est composé de maisons rurales et d'anciens bâtiments d'exploitation, d'architecture traditionnelle vexinoise ainsi que de quelques équipements publics : mairie, foyer rural.

Il s'est développé autour de l'Église et de la propriété du château dont l'emprise foncière est équivalente à celle de l'ancien village ;

Une majorité du bâti existait déjà il y a deux siècles, comme en témoigne la comparaison entre le plan cadastral de 1819 et le plan cadastral actuel.

Ces caractéristiques confèrent toute son authenticité au vieux village MAUDETOUT-EN-VEXIN et son **aspect d'ancien bourg rural traditionnel** à préserver.



- Centre ancien
- Secteur d'extension
- Espace naturel
- Espace boisé
- Espace agricole

- le centre ancien :

Parcellaire et état du bâti

Le parcellaire est étroit et allongé (6 à 20 m de large), perpendiculaire à la rue.

La superficie des parcelles varie de 100 à 2000 m² avec une moyenne de l'ordre de 400 m²

L'emprise au sol des constructions varie de 50 à 100 % de la surface du terrain (maison sur rue).

Les bâtiments sont en majorité de « type rural », d'apparence simple et modeste en façade, mais importants par leur taille et l'occupation du foncier.

Les anciens bâtiments d'exploitation qui constituent la majorité du bâti ancien, s'organisent généralement autour d'une cour intérieure ; celle-ci est délimitée par le bâti principal et les annexes reliées par des murs de moellons qui assurent la continuité bâtie en bordure de rue.

L'architecture est caractéristique du Vexin Français : constructions en moellons de pierres, enduit à pierre vue, volumes longs et étroits, à rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble à deux versants dont la pente varie de 35 à 45°. La couverture est généralement en tuiles petit moule. Les façades dont la hauteur est supérieure à celle de la toiture sont percées de fenêtres en bois plus hautes que larges, orientées vers la cour intérieure, lorsqu'elle existe.

L'entrée des propriétés est généralement constituée par une large porte encadrée de piliers de pierres.

La composition des rues est par ailleurs très structurée par la continuité des hauts murs de clôture en moellons de pierre qui prolongent les constructions anciennes. Cette continuité minérale valorisée par le développement de plantes grimpantes et d'arbustes fleuris confère au centre ancien une grande homogénéité et un caractère qui contribue à son charme et à la qualité de sa composition d'ensemble.

Les équipements publics et le château se distinguent des maisons par leur volume, leur architecture, leur toiture (4 pans, toit à la Mansard) et leur couverture en ardoises : Mairie, Eglise, Château.

La hauteur des constructions à l'égout du toit varie de 7 à 9 m. en raison de la forte pente du site (flanc de coteau).

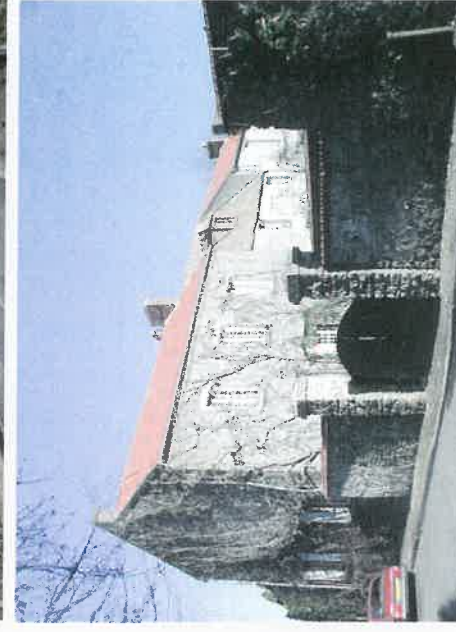
Le bâti est normalement entretenu et il n'existe pratiquement pas de construction vacante ;

Un important effort a été entrepris par la Municipalité pour agrémenter les abords de voies et les espaces publics : plantation des abords de la Mairie et de la grande Mare, par des haies et arbustes à fleurs, réfection des trottoirs en pavés, enfouissement des réseaux...

Il a reçu le premier prix des villages fleuris au concours départemental des années 1998, 1999, et 2000.

Ces aménagements paysagers ainsi que l'enfouissement des réseaux, contribuent fortement à la valorisation de l'ensemble du village.

MAUDETOUT-EN-VEXIN Centre ancien



- le secteur d'extension

Le secteur d'extension correspond aux quartiers plus récents qui se sont développés autour du centre ancien, selon deux types de tissus différenciés : un tissu ordonné dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, rue du Clos Breton, et un tissu diffus correspondant aux maisons individuelles réalisées au gré des opportunités foncières existantes.

Parcellaire et typologie du bâti

- le lotissement du Clos Breton, programme de logements sociaux entrepris dans les années 1974-75 a permis la réalisation de 12 maisons individuelles accolées deux par deux sur des parcelles de 500 à 1000 m² de surface et de 14 à 20 m de large.

Les pavillons de même modèle, présentent des volumes de plain pied surmontés d'un comble avec toiture à faible pente, recouverte de tuiles mécaniques brunes.

Implantées en retrait de la rue (4 à 6 m), elles disposent d'un jardin en façade arrière.

C'est un tissu de type ordonné, moins dense que le centre ancien.

- Les maisons individuelles isolées se sont développées de manière diffuse sur de grandes parcelles libres dans le prolongement du tissu ancien : rue du Clos Breton, route des Moines et plus récemment Chemin Neuf.

La superficie des terrains est importante. Elle varie de 1000 à 4000 m².

Le parcellaire, d'une largeur de façade de 20 m à 40 m, et d'une profondeur de 30 à 100 m est perpendiculaire aux voies.

Les maisons sont implantées parallèlement à la rue, avec un retrait de 15 m à 25 m par rapport à l'alignement. Elles sont généralement en retrait des limites séparatives, hormis le long du chemin neuf en entrée de village Nord.

Les constructions sont en majorité à simple rez-de-chaussée surmonté de combles aménagés.

La hauteur des maisons est inférieure ou égale à 7 m.

La composition d'ensemble sur rue est marquée par des styles d'architecture différenciés selon l'époque de construction :

- années 80-90 : rue du Chemin neuf, rue de la Grande Mare : architecture homogène rappelant les caractéristiques de l'architecture traditionnelle vexinoise (volumes simples, pentes de toiture de 35 à 45°, couverture en tuiles plates petit moule, maçonneries de moellons, enduit ton pierre, menuiseries et volets bois peints)
- années 60-70 : rue des Moines ou rue du Clos Breton : architecture en rupture avec le centre ancien. (toiture à faible pente, tuiles mécaniques brunes, enduit blanc, vérandas.). Les clôtures sont diverses et assez hétérogènes.

La **capacité d'accueil** théorique du secteur d'extension est faible en raison de la raréfaction des terrains vacants constructibles au P.O.S. Les terrains vacants desservis par une voirie et les réseaux sont environ de 5.

Par ailleurs, il n'existait pas de zone d'aménagement futur dans le Plan d'Occupation des Sols.

MAUDETOUT-EN-VEXIN Extensions récentes



III -2- 4 Entrées de village et éléments patrimoniaux identifiés

Les entrées de village :

La qualité du bourg provient non seulement de la composition d'ensemble du tissu urbain, de l'architecture des maisons, du patrimoine monumental (château, église) mais aussi de son environnement paysager qui constitue un écrin remarquable autour du bâti et d'un certain nombre d'éléments patrimoniaux identifiés qu'il importe de préserver.

Par sa position de village de butte, isolé et implanté à flanc de coteau dans un espace agricole à l'horizon largement ouvert, MAUDETOUT-EN-VEXIN est très perceptible dans le site environnant.

Plusieurs chemins rayonnent en étoile vers ce petit bourg et une attention particulière doit être portée sur les entrées du village afin de préserver la qualité de son insertion dans le site.

Les dispositions réglementaires du P.L.U. prendront notamment en considération les recommandations et propositions d'actions figurant dans la charte paysagère communale ;

Au Nord, l'accès au village se fait à travers champs, depuis la RD. 983, par la voie communale n°4 de « Maudétout-en-Vexin au cimetière ».

Elle offre un panorama remarquable sur l'ensemble de la butte d'Arthies, son massif boisé, le village de MAUDETOUT au centre et le village d'ARTHIES sur sa gauche. Il est signalé par le cimetière où se situait la première église de MAUDETOUT jusqu'à sa disparition en 1835.

Une seconde route de direction Nord-Ouest, la voie communale N° 2 de « Maudétout-en-Vexin à Genainville » rejoint également le village depuis GENAINVILLE et offre une vue panoramique similaire. Ces deux voies sont reliées par le chemin rural dit « chemin Neuf » qui constitue une limite naturelle à l'urbanisation.

L'insertion du bâti dans le site est actuellement bien assurée par l'existence de murs d'enceinte en maçonneries de moellons, de haies arbustives denses et d'arbres de haute tige à préserver dans le temps. Ils seront identifiés dans le P.L.U. afin de les préserver.

La charte paysagère préconise par ailleurs la création d'un lieu de transition en entrée de village avec plantation d'arbres et aménagement de voirie.



Entrée de village Nord

À l'Ouest, contrairement au Nord, l'entrée depuis VILLERS-EN-ARTHIES, par la voie communale n° 3 de « Maudétour-en-Vexin au Tertre » est très protégée par le bois de la Brume.

Après avoir longé une cépée de châtaigniers de grande qualité paysagère, l'approche du village est signalée par de beaux bâtiments de ferme traditionnels en maçonnerie de moellons, qui font face au superbe parc boisé du château de Maudétour.

L'ensemble bien préservé et caractéristique du village rural vexinois, nécessite une protection stricte.



Entrée de village Ouest

À l'Est, la route « d'Arthies à Wy-dit-Joli-village », traverse les terres agricoles et mène à une majestueuse allée bordée de tilleuls en cépée, qui ouvre une perspective remarquable sur le château de Maudétour et le grand parc qui l'entoure.

À droite de cet axe structurant, le village, en retrait se fond dans le paysage, à l'abri de bosquets arbustifs et présente une silhouette homogène et continu dont l'axe de faitage suit la courbe douce du coteau.

Les perceptions lointaines et proches de cette entrée de village sont exceptionnelles et seront repérées afin qu'aucune construction ne puisse nuire à l'équilibre et la beauté de la composition existante.



Entrée de village Est

Les éléments patrimoniaux identifiés et les cônes de vue remarquables

L'identité du village est par ailleurs liée à l'existence d'un petit patrimoine local spécifique, marquée par l'histoire du village et de ses habitants. Les éléments significatifs de ce patrimoine ont fait l'objet d'un repérage précis dans la charte paysagère communale.

❖ Les éléments identifiés du patrimoine paysager internes au bourg :

Les éléments d'intérêt patrimonial identifiés, à préserver sont notamment :

- Les haies du Fond des Sablons, - 1 -
- Le cimetière à l'extérieur du village,- 2 -
- Les haies en entrée Nord du village, - 3 -
- La Croix Franguiller 17^{ème} s - Angle route Grande Mare et Chemin Neuf, - 4 -
- Le verger en entrée Nord du village, - 5 -
- L'allée du Château bordée de tilleuls en cépée, qui ouvre la perspective sur le château,- 6
- L'église Notre Dame de l'Assomption, construite en 1835, de style néo-classique. Elle n'est pas protégée au titre des monuments historiques malgré son intérêt architectural. - 8
- La motte féodale, route des Bruyères, - 9 -
- La Grande Mare devant l'ancienne forge,- 10 -
- Le pré communal qui jouxte la Mairie, appelé « le champ de foire » - 11 -
- Les vestiges de l'ancienne maladrerie, - 12 -
- Le lavoir récemment restauré, à 800 m du centre, chemin du Tertre, - 13 -
- La fontaine route des Moines, -14 -
- Les hauts murs de moellons qui bordent les rues du centre ancien et prolongent les bâtiments : rue de la Grande Mare, route des Moines, rue de la Mairie, enceinte du Château, chemin de l'ancienne école, chemin du Tertre, route des Bruyères. Ces murs imposants sont souvent parcourus de feuillages et fleurs grimpantes qui confèrent charme et pittoresque à l'ensemble, -15 -
- L'ancienne grange 1860 transformée en salle polyvalente, - 16

❖ Les cônes de vues et espaces ouverts à préserver :

Le relief accentué du territoire offre de multiples points de vue remarquables sur le site bâti et son environnement. Afin de préserver la qualité des perceptions d'ensemble, il apparaît nécessaire d'être particulièrement vigilant sur l'implantation des constructions dans les sites sensibles ou sur l'extension du bâti existant participant à la composition des rues du centre ancien.

Certains cônes de vue remarquables sont localisés sur le P.A.D.D. afin de préserver la composition bâtie et paysagère de qualité :

- Perception sur l'entrée Est du village, le château et l'allée des Tilleuls depuis la route d'Arthies, - 6 -
- Cône de vue sur l'entrée Nord du village depuis la route de Genainville et la route du cimetière - 7
- Perspective sur l'entrée Ouest du village et la Motte féodale depuis la route des Bruyères - 9 -

MAUDETOUT-EN-VEXIN
Éléments paysagers identifiés et cônes de vue remarquables



III-2-5 Fonctionnement urbain et espaces publics

Fonctionnement urbain et transports

Grâce à sa position, à l'abri des grands axes de circulation, le village ne subit pas de nuisances fortes en terme de circulation de transit. Le trafic automobile est essentiellement local.

Des aménagements ponctuels ont été réalisés (rue de la Mairie, place de la Grande Mare) pour améliorer le stationnement rendu difficile par l'étroitesse des voiries existantes et la compacité du bâti.

En contrepartie, l'isolement par rapport aux pôles d'activités environnants impose des déplacements en voiture pour les habitants et des temps de transports en commun longs, en particulier pour les enfants et adolescents vers les établissements scolaires environnants.

Une ligne de bus assure la liaison vers MAGNY-EN-VEXIN, en semaine, avec des passages réguliers et plus nombreux en périodes scolaires.

Espaces publics

La municipalité possède un grand terrain communal qui jouxte la Mairie appelé « Champ de foire.

Ce bel espace vert, au cœur du centre ancien, est destiné aux manifestations de plein air et aux jeux pour enfants. Il offre des vues remarquables sur le paysage lointain au Nord et sur le château au Sud.

Les équipements sportifs (tennis) sont implantés en contrebas de la Mairie, à proximité du foyer rural et de l'allée des Tilleuls.

L'ensemble des équipements publics : mairie, foyer rural, terrain de loisirs et sportifs sont ainsi regroupés au centre du village, et bénéficient d'un cadre naturel remarquable grâce à la présence du château.

Activité économique et potentiel touristique

La commune ne dispose pas de commerces.

Moins d'une dizaine de petites sociétés ou professions indépendantes sont établies dans le village.

Le centre ancien abrite deux exploitations agricoles en activité.

L'activité est ainsi assez peu représentée et n'occasionne pas de nuisances particulières pour le voisinage.

La commune recèle cependant un **potentiel touristique** important en raison de son patrimoine historique et naturel de grande qualité : zone naturelle d'intérêt paysager majeur au plan de référence du PNR, monument historique inscrit à l'Inventaire, espaces paysagers et patrimoine local de qualité, sentier de Grande Randonnée GR 11, sentiers de promenade.

Un **projet de golf** est inscrit au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14 septembre 1990 et modifié le 11 avril 1995. Celui-ci prévoit la création par tranches opérationnelles d'un golf de 3 x 9 trous sur un terrain de 130 ha., en partie Sud-Ouest du village et l'aménagement/extension d'un corps de ferme existant en hôtel et club-house. En 1996, une demande d'ITD (Installation et Travaux Divers) a été autorisée pour sa réalisation après modification du projet de déboisement (en diminution de 30 ha. à 10 ha.). Cette autorisation est pérenne.

Les travaux de déboisement et de reboisement ont été réalisés et l'ensemble est régulièrement entretenu.

Par ailleurs, la commune souhaite favoriser **l'aménagement du château**, monument inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques et de son parc de 12 ha., pour en faire une résidence hôtelière et de restauration ou un lieu d'hébergement pour personnes âgées dans un site de grande qualité environnementale. Le château a fait l'objet en 2002 de travaux de restauration et d'entretien importants mais inachevés à ce jour :

- réalisation de travaux d'urgence sur les communs et sur les corps de logis 17^{ème} et 18^{ème} s.,
- restauration du clos et couvert de logis 17^{ème} et 18^{ème} s.,
- restauration des accès et des murs de clôture,
- aménagement des corps de logis 17^{ème} et 18^{ème} s.

Le développement de ce potentiel touristique lié à la préservation de son patrimoine bâti et naturel remarquable constitue pour la commune un enjeu majeur du Plan Local d'Urbanisme. Il doit contribuer au développement économique local, créateur d'emplois, à une vie locale maintenue et dynamisée, à la création de nouvelles infrastructures hôtelières faisant défaut sur le territoire du P.N.R. et à l'aménagement d'un maillage de sentiers de randonnée.

MAUDETOUT-EN-VEXIN
Equipements publics



Mairie

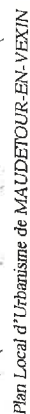


Salle polyvalente



Tennis

Equipements publics
Activités- Voirie
Echelle : 1/2000



Bilan-synthèse- Analyse du site bâti

La disposition d'ensemble du village est marquée par sa position à flanc de coteau qui lui confère un aspect de « village de butte » fortement perceptible depuis le vaste plateau agricole qui l'entoure au Nord ; il est encadré par le somptueux écrin de verdure formé par les boisements de la butte de l'Arthies au Sud.

Il présente une forme de noyau homogène structurée par 4 voies communales qui se croisent en son centre, sur la place de l'Église et le relie aux communes limitrophes : GENAINVILLE, CHAUSSY, VILLERS-EN-ARTHIES, ARTHIES.

L'organisation spatiale de MAUDÉTOUR est caractéristique du village traditionnel « groupé », où sont rassemblés maisons d'habitation et bâtiments d'exploitation, autour du Domaine seigneurial du Château et de l'Église.

Les extensions périphériques récentes se sont développées de part et d'autre du noyau historique, à l'Est (rue du Clos Breton) et à l'Ouest (route des Moines) en préservant l'équilibre de la disposition d'origine. Le village actuel regroupe 77 logements dont 44 % sont antérieurs à 1949. Les surfaces urbanisées représentent 8,50 ha. face au Domaine du Château dont le parc occupe 13 ha.

Grâce à sa situation, à l'abri des grands axes de circulation, le village a préservé son caractère rural.

Les espaces naturels environnants sont parcourus par de nombreuses sentes rurales qui forment un réseau de chemins de randonnée vers les sites remarquables des buttes d'Arthies au Sud ou les espaces agricoles du plateau Vexinois au Nord.

L'analyse du bâti met en évidence **deux types de tissus urbains** bien différenciés :

Le centre ancien, présente une qualité de composition architecturale et paysagère qui provient de :

- l'homogénéité et de la préservation de son architecture traditionnelle caractéristique du Vexin Français,
- l'existence d'un patrimoine historique remarquable, le château du 17-18^{ème} s, son parc et la cour d'honneur, site inscrit à l'inventaire des monuments historiques ; l'ensemble est magnifié en entrée de village Est par une majestueuse allée de tilleuls qui s'inscrit dans la perspective visuelle du château. L'ancien domaine seigneurial, encadré par les bois de la butte d'Arthies, ceint le sud du village d'un remarquable parc arboré.
- la qualité du patrimoine local autre que les monuments historiques protégés : église de style néo-clasique, anciens corps de ferme traditionnels, motte féodale, murs de moellons à l'alignement des rues, lavoir, croix du 17^{ème} siècle, calvaire, cimetière, ancienne forge, fontaine de pierre...
- l'existence de multiples éléments paysagers de qualité, mis en évidence dans la charte paysagère communale, qui confère à l'ensemble charme et pittoresque : boisements couronnant la butte aux abords du village (Bois des Religieuses, bois de la Brume), splendide allée-perspective dans l'axe du château, jardins préservés en cœur d'îlots bâtis, ancienne mare aménagée, haies arbustives et verger en entrée de village, chemins de randonnée...

Les secteurs d'extension se caractérisent par un développement de constructions plus récentes, en périphérie du centre ancien. C'est un tissu bâti de type ordonné (lotissements de la rue du Clos Breton) ou de type diffus, plus lâche et hétérogène constitué de maisons individuelles isolées ; Les constructions sont implantées en retrait des voies et généralement au centre de grandes parcelles arborées.

La capacité d'accueil théorique de la zone urbaine au P.O.S. existant est actuellement très faible en raison de la raréfaction des terrains vacants et de l'inexistence de zones d'urbanisation future. Elle est estimée entre 0 et 5 maisons (jardins desservis par une voie publique). Afin de maintenir le dynamisme communal, il semble nécessaire d'offrir des possibilités mesurées de constructions nouvelles, compatibles avec le plan de référence du PNR.

La qualité du bourg provient non seulement de la composition d'ensemble du tissu urbain, de l'architecture des maisons, du patrimoine monumental (château, église) mais aussi de son environnement paysager, qui constitue un écrin remarquable autour du bâti, de la qualité des entrées de village et d'un certain nombre d'éléments patrimoniaux identifiés qu'il importe de préserver.

En terme de fonctionnement urbain, le village, grâce à sa position, à l'abri des grands axes de circulation, ne subit pas de nuisances fortes en terme de circulation de transit. Le trafic automobile est essentiellement local.

Des aménagements ponctuels ont été réalisés (rue de la Mairie, place de la Grande Mare) pour améliorer le stationnement rendu difficile par l'étroitesse des voiries existantes et la compacité du bâti.

En contrepartie, l'isolement par rapport aux pôles d'activités environnants impose des déplacements en voiture pour les habitants et des temps de transports en commun longs, en particulier pour les enfants et adolescents vers les établissements scolaires environnants.

La municipalité possède des espaces verts et équipements publics de qualité regroupés autour de la Mairie, au cœur du centre ancien ; ils bénéficient d'un cadre naturel remarquable grâce à la présence du château et de son parc.

L'activité économique faiblement représentée dans le village n'occasionne pas de nuisances particulières pour le voisinage.

La commune présente des attraits touristiques importants en raison de son patrimoine historique et naturel de grande qualité : zone naturelle d'intérêt paysager majeur au plan de référence du PNR, château classé monument historique inscrit à l'Inventaire, espaces paysagers et patrimoine local de qualité, sentier de Grande Randonnée GR 11, sentiers de promenade.

Un projet de golf est inscrit au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14 septembre 1990. Il a obtenu en 1996 une autorisation au titre d'Installation et Travaux Divers (I.T.D.) pérenne. Il prévoit la création d'un parcours de golf de 3 x 9 trous sur un terrain de 130 ha., en partie Sud-Ouest du village et l'aménagement/extension d'un corps de ferme existant en hôtel et club-house.

Par ailleurs, la commune souhaite favoriser l'aménagement du château, monument inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques et de son parc de 12 ha., pour en faire une résidence hôtelière et un lieu d'accueil, de détente et de formation dans un site de grande qualité environnementale.

Le château a fait l'objet en 2002 de travaux de restauration et d'entretien importants mais inachevés à ce jour.

Le développement de ce potentiel touristique lié à la préservation de son patrimoine bâti et naturel remarquable constitue pour la commune un enjeu majeur du Plan Local d'Urbanisme. Il doit contribuer au développement économique local, créateur d'emplois, à une vie locale maintenue et dynamisée, à la création de nouvelles infrastructures hôtelières faisant défaut sur le territoire du P.N.R. et à la création de nouveaux sentiers de randonnée.

IV - DONNEES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS

Sources : Fiches Communes-Profiles INSEE-RGP 82 -90 -99

Préfecture du Val d'Oise - Direction Départementale de l'Équipement : données socio-économiques

Rapport de présentation POS de Maudétour-en-Vexin - approuvé le 14/09/1990

IV-1 Évolution démographique

IV-1-1 - Variations démographiques

Tableau des variations

ANNEES	Population sans doubles comptes	Variation	Taux de variation annuel	Solde naturel	Solde migratoire	Population des ménages	Nombre de ménages	Taille des ménages
1962	135							
1968	124	-11	-1,40%					
1975	142	18	1,96%	1,09%	0,87%			
1982	167	25	2,33%	1,21%	1,12%	167	51	3,14
1990	183	16	1,15%	0,07%	1,08%	183	61	2,66
1999	177	-6	-0,37%	0,55%	-0,92%	176	66	2,66

En 1999, la population municipale comprenait **177** habitants

Le **tableau des variations** précise le mouvement démographique de la commune sur les 40 dernières années :

- de **1962 à 1968** : période marquée par un déclin démographique ; la population diminue de 135 à 124 personnes, soit une baisse de -11 habitants correspondant à un taux de variation annuel de -1,40 % sur ces 6 ans,

- entre **1968 et 1975** : la croissance se rétablit : la population municipale passe de 124 à 142 habitants, soit une augmentation de 18 personnes, et une hausse annuelle de 1,96 % sur 7 ans. Ce mouvement est dû à un solde naturel plus important que le solde migratoire (1,09 % - 0,87 %).

- de **1975 à 1982** : le mouvement s'accroît. Le taux de croissance annuel passe de 1,96 % à 2,33 %. La population augmente de 25 nouveaux habitants, résultant d'une hausse à peu près équivalente des mouvements naturel et migratoire.

Cette période de croissance démographique est liée principalement à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de 12 maisons, rue du Clos Breton en 1974-75.

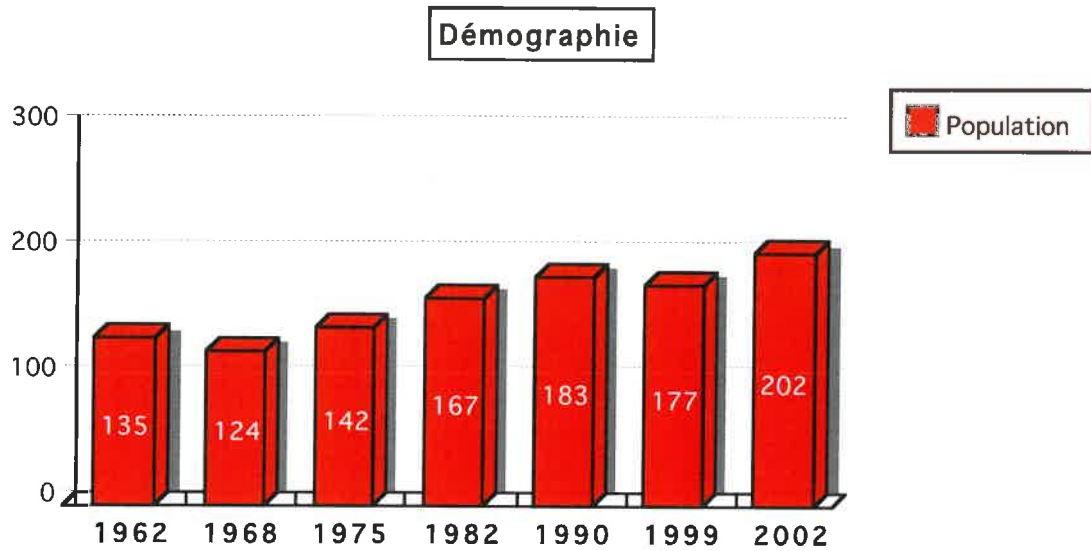
- de **1982 à 1990** : la population municipale compte 183 habitants en 1990 soit + 16 personnes sur 8 ans. Le solde naturel est très faible : 0,07 % an alors que le solde migratoire connaît une forte hausse : 1,08 % an.

- de **1990 à 1999** : la commune perd à nouveau des habitants (-6 sur 9 ans). En 1999, la commune compte **177** Maldestoriens

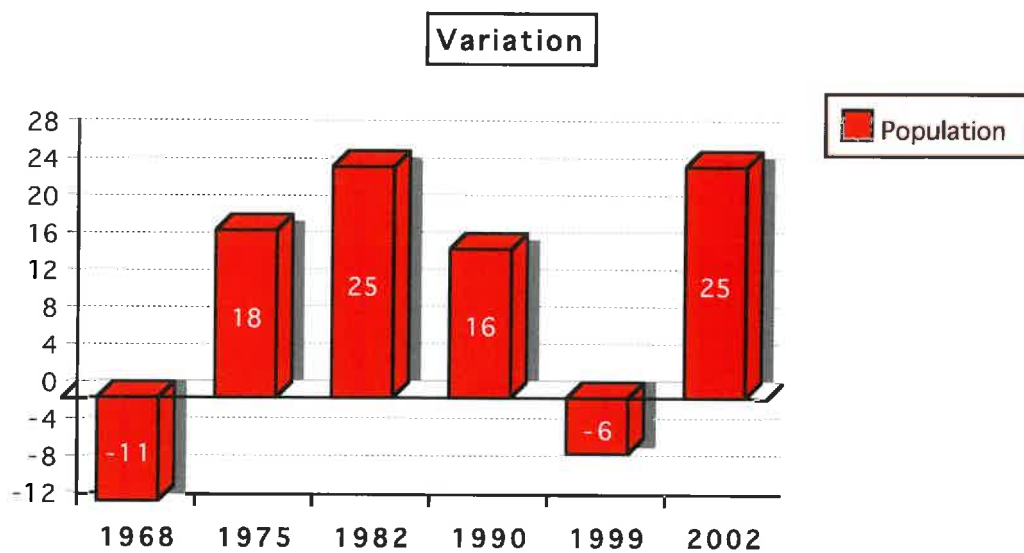
Le **solde migratoire** est négatif : **-0,92 %/ an**

- de **1999 à 2003** : le **mouvement s'inverse sensiblement** et la commune recense 202 habitants en 2003, soit une augmentation de 25 personnes correspondant à un taux de variation annuel de 3,53%.

MAUDETOUT-EN-VEXIN - Évolution démographique



MAUDETOUT-EN-VEXIN - Variation



Taux de croissance annuelle des soldes naturels et migratoires

Sources : RGP INSEE 1968 - 1999

Variations de population	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes	135	124	142	167	183	177
Naissances		15	15	14	14	25
Décès		-9	-9	-11	-12	-14
Solde naturel		3	10	13	1	9
Solde migratoire		-14	8	12	15	-15
Variation absolue de population		-11	18	25	16	-6
Taux - solde naturel			1,09	1,21	0,07	0,55
Taux - solde migratoire			0,87	1,12	1,08	-0,92
Taux de variation annuel		-1,4	1,96	2,33	1,15	-0,37
Taux var. annuel VAL d'OISE				1,40	1,65	0,58

Les mouvements démographiques constatés résultent de deux principaux facteurs : *l'évolution du parc immobilier (Ch. IV-2) et les mouvements migratoires des populations.*

Le tableau ci-dessus met en évidence la progression régulière du solde migratoire entre 1975 et 1990, suivi d'une forte baisse sur la dernière décennie.
Ce phénomène résulte probablement de la raréfaction des terrains constructibles dans le tissu urbain existant.

On note également une hausse du solde naturel sur la dernière période intercensitaire, favorisant un rajeunissement de la population.
Ce tableau doit être rapproché de celui de l'évolution du nombre de logements (Ch. IV-2).

L'accroissement démographique des années 75- 90 s'explique notamment par la construction de la résidence de la rue du Clos Breton et de maisons individuelles isolées sur les terrains vacants en zone urbaine.

IV-1-3 - Densité de la population :

Par sa superficie de **655 ha.**, le territoire de MAUDETOUT-EN-VEXIN se classe dans les 88 plus grandes communes du Val d'Oise (sur 185 communes).

De 1962 à 1990 la densité de la population communale a varié de 19 à 28 hbts./ km² ;

En 1999, elle est de **27 hbts./ km²**.

Sur le Val d'Oise la densité moyenne est en 1999 :

- dans le canton de Magny-en-Vexin : 79 hbts./km²
- sur l'ensemble du département : 887 hbts./km².

IV-1-4 - Analyse de la pyramide des âges :

Répartition par tranches d'âge en pourcentage de la population de MAUDETOUT-EN-VEXIN

Classes d'âge	0-4ans	5-14ans	15-34ans	35-59ans	60ans et +	TOTAL
En nombre - 1990	6	25	56	70	26	183
Pourcentage - 1990	3,28%	13,66%	30,60%	38,25%	14,21%	100,00%
En nombre - 1999	10	29	41	81	15	176
Pourcentage - 1999	5,68%	16,48%	23,30%	46,02%	8,52%	100,00%
Val d'Oise - 1999	6,01%	15,44%	29,27%	35,10%	14,18%	100,00%
Ile de France - 1999	5,73%	13,10%	29,83%	34,72%	16,62%	100,00%

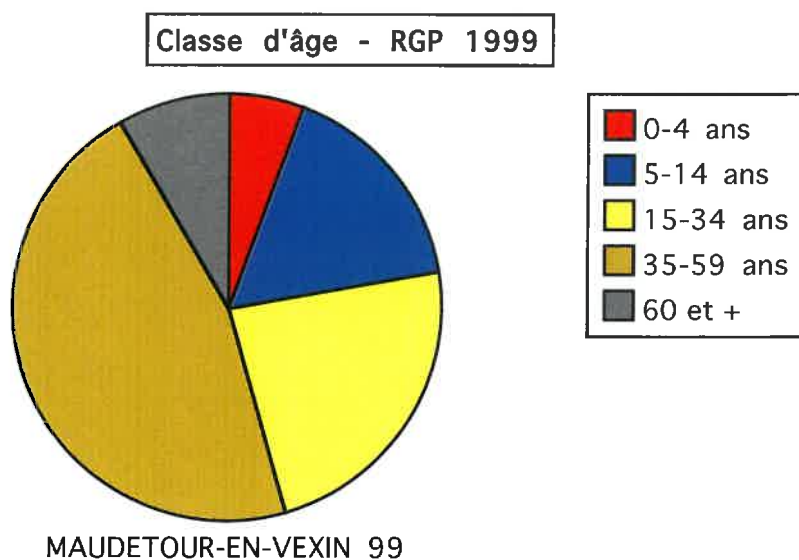
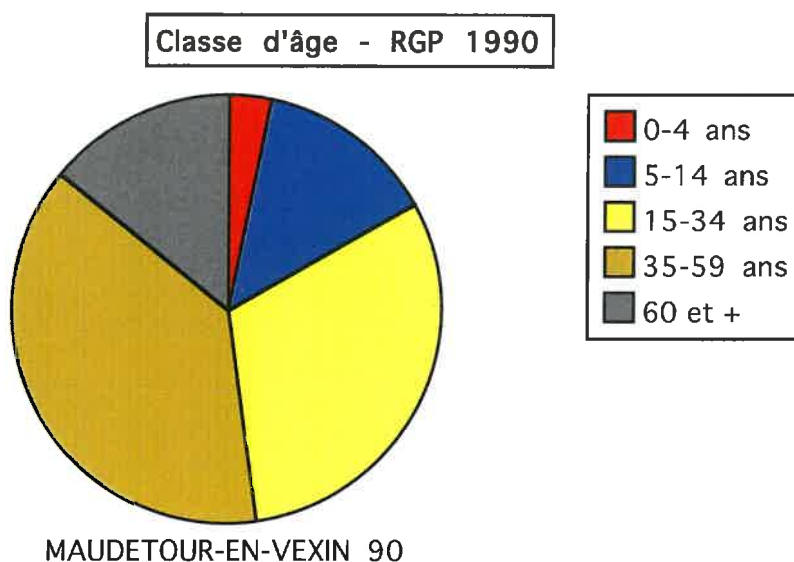
La tranche **0-34 ans** qui représentait 47,54 % de la population en 1990, représente **45,46 %** en **1999**. L'augmentation du nombre de naissances entre 90 et 99 entraîne une augmentation de la catégorie 0-4 ans. En revanche la catégorie des 15-34 ans (adolescents et jeunes adultes) baisse sensiblement.

Inversement la tranche des "**35 à 60 ans et plus**" qui constituait 52,46 % de la population des ménages en 1990, passe à **54,54 %** en **1999** ; elle est due principalement à une augmentation sensible de la catégorie des 35-59 ans, celle des 60 ans et + étant au contraire en baisse.

Le pourcentage de la tranche d'âge la plus âgée s'accroît sur les dix dernières années ; il est supérieur à celui de département (49,28 %) et de la région Ile de France (51,34 %)

Les tableaux comparatifs de la structure des âges illustrent une tendance au vieillissement de la population entre 1990 et 1999. Ainsi la catégorie "35 -59 ans" augmente de 2 % au détriment de la tranche 0-34 ans qui baisse dans la même proportion. Cependant l'augmentation des naissances sur cette période (+2 %) se traduit par un pourcentage plus élevé de la classe d'âge 0-4 ans ; des incidences sont prévisibles sur les besoins en équipements scolaires et petite enfance. (Ch. IV-3 Équipements publics et services)

Les tableaux comparatifs de la structure des âges illustrent une tendance au vieillissement de la population entre 1990 et 1999.



IV-1-5 – Composition des ménages :

On appelle "**ménage**", l'ensemble des occupants d'un même logement quels que soient les liens qui les unissent.

Composition des ménages de MAUDETOUT-EN-VEXIN

	1982	%	1990	%	1999	%
Total des ménages	51		61		66	
Population des ménages	167		183		176	
Ménage composé de		%		%		%
1 personne	5	9,8%	9	14,8%	16	24,2%
2 personnes	9	17,6%	12	19,7%	15	22,7%
3 personnes	14	27,5%	17	27,9%	16	24,2%
4 personnes	17	33,3%	18	29,5%	13	19,7%
5 personnes	5	9,8%	4	6,6%	6	9,2%
6 personnes et +	1	2,0%	1	1,5%	0	0,0%
TOTAL	51	100,00%	61	100,00%	66	100,00%

L'analyse des données statistiques présentant le nombre et la composition des ménages Maldestoriens souligne la forte diminution du pourcentage de ménages composée de quatre personnes, celui-ci était de 33,3 % en 1982, donc très majoritaire ; il ne représente plus que 19,7 % en 1999 ; corrélativement le pourcentage de ménages composés d'1 personne augmente de 9,8 à 24,2 %, accompagné d'une progression du nombre de ménages de 2 et 3 personnes.

En 1999, la proportion des **ménages de 1 à 3 personnes** atteint **71,10 %**, soit près des 2/3 de l'ensemble des ménages. Elle était de 62,4 % en 1990 et 54,9 % en 1982.

Les familles nombreuses (cinq personnes et plus) ne sont, en conséquence, que faiblement représentées soit 9,1 % de l'ensemble des ménages en 1999 et a peu évolué depuis 1982 (9,8 %)

Durant les vingt dernières années, la tendance régulière est à la réduction de la taille des ménages.

Cette situation résulte généralement de la baisse du nombre d'enfants par famille et d'un phénomène de décohabitation qui concerne les jeunes adultes quittant le foyer familial,

Il corrobore le phénomène de vieillissement de la population constatée dans les tableaux précédents.

Contrairement à l'image de la structure nationale, les femmes sont en proportion moins nombreuses que les hommes. En 1999, celle-ci représentait 46 % de la population totale, soit 81 femmes et 95 hommes sur une population de 176 personnes. Ce phénomène semble conjoncturel, la proportion étant inverse en 1982 et 1990 (53 % en 1990 et 54 % en 1982)

La taille des ménages (rapport du nombre d'habitants représentant la population des ménages sur le nombre de ménages), conformément au détail de leur composition développé ci-dessus, est fortement inférieure en 1999 à celle des années 80 ;

Taille des ménages MAUDETOUT-EN-VEXIN

TAILLE DES MENAGES	MAUDETOUT-EN-VEXIN	VAL D'OISE	ILE DE FRANCE
1982	3,30	2,90	2,48
1990	3,00	2,87	2,46
1999	2,67	2,74	2,38

L'évolution de la taille des ménages est en baisse constante de 1982 à 1999 : 3,30 à 2,67.
En 1999, elle est légèrement inférieure à celle du département.

Synthèse-bilan de l'évolution démographique :

En 1999, la population de MAUDETOUT-EN-VEXIN compte 177 Maldestoriens.

Après une période de croissance démographique affirmée entre 1970 et 1990 pendant laquelle la population a augmenté de 47 %, la décennie 90 fut marquée par un déclin démographique et une perte d'habitants (-0,37 %) résultant d'un faible mouvement naturel (0,55 %) et d'un solde migratoire négatif (-0,92 %) : le nombre des départs est supérieur de 15 personnes au nombre de nouveaux arrivants.

En revanche, de 1999 à 2003, le mouvement s'est inversé de façon très sensible (croissance annuelle de 3,53 %) en raison de l'arrivée de nouveaux ménages (10), du départ de couples remplacés par des familles nombreuses et d'un nombre de naissances supérieur à celui des décès.

En 1999 la densité de population est de 28 hbts./ km² : elle est inférieure à la moyenne du canton (79 hbts./km²).

Les tableaux comparatifs de la structure des âges illustrent une tendance au vieillissement de la population entre 1990 et 1999. Ainsi la catégorie "35-59 ans" augmente de 2 % au détriment de la tranche 0-34 ans qui baisse dans la même proportion. Cependant l'augmentation des naissances sur cette période (2 %) se traduit par un pourcentage plus élevé de la classe d'âge "0-4 ans" des incidences sont prévisibles sur les besoins en équipements scolaires et petite enfance.

Suivant la tendance générale, la taille de ménages a sensiblement diminué en 20 ans : 3,30 en 1982, 2,66 en 1999 (2,74 pour le Val d'Oise).

IV-2 Évolution du parc de logements :

Comme l'analyse de l'évolution démographique, l'étude des données relatives au logement s'avère indispensable pour programmer toute nouvelle opération d'urbanisation.

IV-2-1 - Type d'occupation et évolution du parc immobilier :

Parc de logements	1968	1975	1982	1990	1999	2003
Résidences principales:	30	38	44	61	66	71
Résidences secondaires et occas.	12	9	16	9	7	5
Logements vacants:	8	19	16	5	4	3
TOTAL logements	50	66	76	75	77	79
Variation en %		32,0%	15,1%	1,3%	2,6%	2,6%
% R. principales	60,0%	57,6%	57,9%	81,3%	85,7%	89,9%
% R. secondaires et occas.	24,0%	13,6%	21,1%	12,0%	9,1%	6,3%
% Logements vacants	16,0%	28,8%	21,1%	6,7%	5,2%	3,8%

En 1999, le parc immobilier de MAUDETOUT-EN-VEXIN comprend **77 logements**, soit une augmentation globale de 2 logements par rapport à 1990, résultant d'une légère augmentation du nombre de résidences principales et d'une baisse des résidences secondaires et des logements vacants. Il se compose de 66 résidences principales (85,7 %), 7 résidences secondaires (9,1 %) et 4 logements vacants (5,2 %).

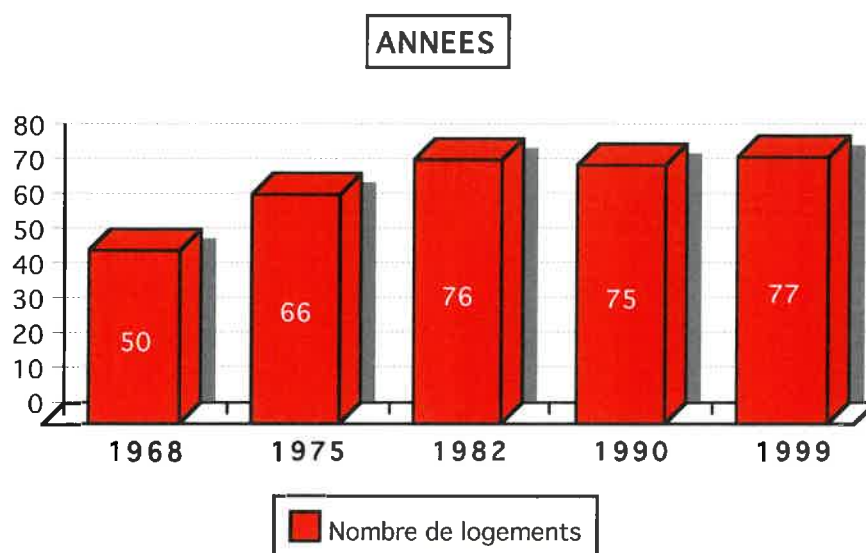
Les fortes variations enregistrées sur le nombre de logements vacants en 1975 et 1982 ont semble t'il pour origine la comptabilisation dans cette catégorie de logements en cours de construction (opération de la rue du clos Breton ou maisons de la route des Moines...).

Les **résidences principales**, largement majoritaires représentent **près de 86 %** du parc immobilier.

Leur nombre a doublé durant les années 70-90, tandis que celui des **résidences secondaires et des logements vacants** diminue de moitié.

Le nombre de résidences principales a augmenté fortement de 1975 à 1990 (+ 28 unités soit + 74 % sur cette période) et seulement de 5 unités sur les dix dernières années. On constate ainsi une stagnation des constructions neuves sur cette période.

MAUDETOUT-EN-VEXIN - Parc immobilier



Le parc immobilier global de MAUDETOUT-EN-VEXIN a augmenté sensiblement de 1968 à 1982 (+52 %) puis n'a pratiquement pas évolué en 20 ans (+1,3 %) ;

Variations du parc immobilier jusqu'en 1999

Parc de logements	Evolut. 68/75	Evolut. 75/82	Evolut. 82/90	Evolut. 90/99	Evolut. 99/03
Résidences principales:	8	6	17	5	2
Résidences secondaires ou occas.:	-3	7	-8	-1	0
Logements vacants:	11	-3	-10	-2	0
TOTAL logements	16	10	-1	2	d

De 1968 à 1975 : le parc immobilier augmente de 16 unités (32 %) : avec la réalisation de 8 résidences principales, la disparition de 3 résidences secondaires et l'augmentation du nombre de logements vacants (11). Il semble que les maisons en cours de construction (rue du Clos Breton, route des Moines) ont été classées dans cette dernière catégorie, ce qui explique la hausse soudaine du nombre de logements vacants.

De 1975 à 1982 : Croissance continue du nombre de logements : +10 unités (+15 %) ; le parc de résidences principales s'accroît de 6 unités supplémentaires (1,4 logt/an) ; les résidences secondaires augmentent de 7 unités, tandis que 3 logements vacants disparaissent ;

De 1982 à 1990 : Inversement de tendance : le parc de logements global n'augmente plus : les constructions non achevées comptabilisées en logements vacants lors des recensements de 75 et 82 sont comptabilisées en résidences principales en 1990 (+17 unités).

La croissance du parc immobilier résulte notamment de la réalisation par l'organisme "Travail et Propriété", filiale de la SCICDC de 12 maisons rue du Clos Breton entre 1975 et le début des années 80.

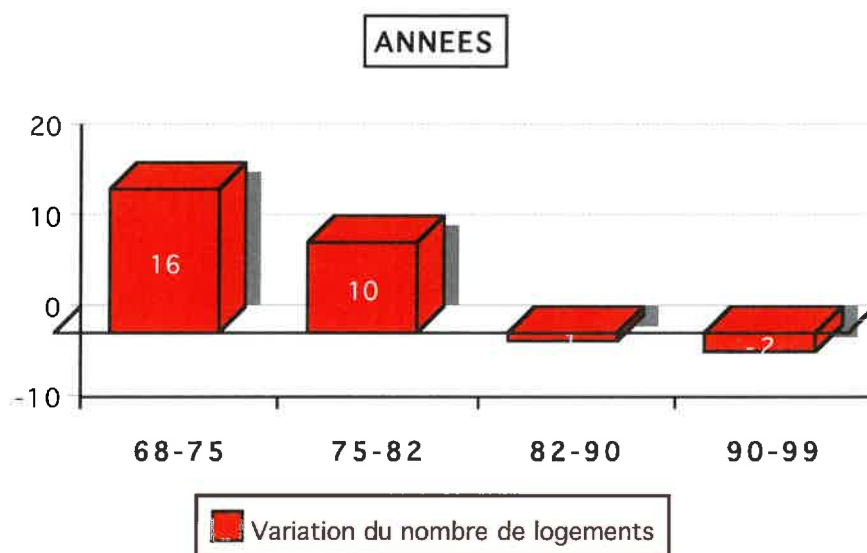
De 1990 à 1999 :

Le parc total de logements augmente de 2 unités : le nombre de résidences principales continue sa progression (+5) ; en revanche le nombre des résidences secondaires et de logements vacants baisse (-3 unités) ;

De 1999 à 2003 :

Le parc total de logements augmente de 2 nouvelles maisons.

MAUDETOUT-EN-VEXIN - Variation du nombre de logements



Liste des constructions neuves de 1991 à 1999 et typologie de l'habitat

Nbre. de logement par année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Total
Type:										
Individuel pur	0	0	1	0	0	1	0	2	1	
Individuel groupé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sous-total Individuel	0	0	1	0	0	1	0	2	1	5
Collectif	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL logements	0	0	1	0	0	1	0	2	1	5

Ce tableau illustre la dynamique de la construction depuis 1991 et révèle une construction exclusivement en individuel pur, soit un total de 5 logements en 10 ans (0,5 logement/an).

La commune n'abrite aucun logement collectif.

Cette évolution résulte principalement d'une raréfaction des opportunités foncières en zone urbaine constituée. Corrélativement, l'analyse démographique a mis en évidence la stagnation de l'évolution démographique et la tendance au vieillissement de population, avec un risque de ralentissement du développement communal.

IV-2-3 - Statut d'occupation des logements :

Statut d'occupation des logements

Années	Propriétaire	Locataire	Logés grat.	HLM	Total
<u>1990</u>	<u>48</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>0</u>	<u>61</u>
Pourcentage	78,7%	9,8%	11,5%	0,0%	100,0%
1999: Val d'Oise	56,1%	18,6%	25,3%	25,3%	100,0%
<u>1999</u>	<u>57</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>0</u>	<u>66</u>
Pourcentage	86,4%	6,1%	7,6%	0,0%	100,0%

En 1999, 86,4 % des logements sont propriétés de leurs occupants.

Le parc locatif représente 6 % du parc de logements et les logements gratuits 7,6 %.

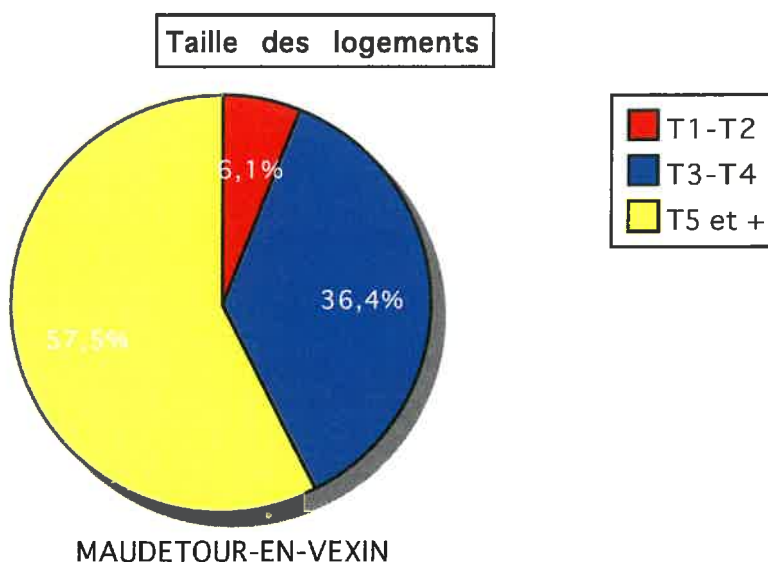
Il n'y a pas de logements sociaux sur la commune.

Le tableau d'évolution 1990-1999 reflète une forte augmentation du nombre de propriétaires- occupants des logements (78,7 à 86,4 %).

Taille des logements de MAUDETOUT-EN-VEXIN

Type de logements	MAUDETOUT-EN-VEXIN	CANTON DE MAGNY	VAL D'OISE
T1 et T2	6,10%	13,05%	16,90%
T3 et T4	36,40%	44,51%	55,40%
T5 et +	57,60%	42,45%	27,70%

Comparativement au département du Val d'Oise, le parc immobilier dans son ensemble comprend une part très élevée de grands logements de plus de 5 pièces (57,60 %) et inversement une part faible de logements de petite taille de 1 à 2 pièces (6,10 %) ; les logements de taille moyenne représentent 36,4 % du bâti.



Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat

L'analyse des données statistiques communales fait apparaître que le parc immobilier maldestorien dans son ensemble (ancien et récent) présente une offre plus faible de logements de petite taille (1 à 2 pièces) que la moyenne du canton et du département ; ils représentent 6,1 % du nombre de résidences principales (13,05 % sur le canton) ; en revanche l'offre en grands logements est très importante (57,60 %).

La configuration de certains bâtiments traditionnels (maison rurale, ancienne ferme) offre cependant des possibilités de réhabilitation en plusieurs petits logements.

IV-2-4 - Âge des logements et typologie des résidences principales :

Répartition des logements suivant leur époque d'achèvement en 1999

Situation RGP 1999

Date de construction	MAUDETOUT-EN-VEXIN	VAL D'OISE
Avant 1949	44,16%	19,8%
1949-1967	6,50%	22,9%
1968-1974	15,58%	19,8%
1975-1981	15,58%	13,4%
1982-1990	9,09%	13,0%
1990 -1999	9,09%	11,1%
TOTAL	100,00%	100,0%

La part des logements construits **avant 1949** reste aujourd'hui importante et représente **44 %** du parc total de logements en 1999. Cette donnée confirme un renouvellement modéré des habitations depuis cette époque, (0 à 2 logements par an). Elle diffère sensiblement de la moyenne du Val d'Oise, où le parc ancien représente moins de 20 % des constructions existantes.

La période de construction la plus forte se situe sur la période 70-80 (31 % du parc immobilier).

Les constructions postérieures à 1982 représentent 18 % du nombre total de logements.

Le renouvellement de l'habitat a progressé sensiblement dans les années 70-80 et plus modérément de 1980 à nos jours.

Synthèse-bilan de l'évolution du parc immobilier

L'évolution démographique est étroitement liée à celle du parc immobilier.

*Le village comprend **79 logements** en 2003. Le parc de logements global a connu une croissance sensible de 1968 à 1982 (52 %) puis n'a pratiquement pas évolué en 20 ans (1,3 %) ;*

Le nombre de résidences principales a cependant régulièrement augmenté de 1968 à 1990 (31 unités soit une moyenne de 1 à 2 logements/an) en intégrant notamment celui des résidences secondaires et des logements vacants réhabilités ;

En revanche, les années 90 se caractérisent par une faible urbanisation, avec la construction de 5 nouvelles maisons individuelles, soit 0,5 logement/an.

De 1999 à 2003, la commune a recensé la construction de 2 nouvelles maisons, correspondant au même taux de croissance.

L'évolution des années 70 à 90 résulte essentiellement de la construction d'une résidence de 12 maisons en 1974-75 (le Clos Breton) et de maisons individuelles isolées sur les terrains libres.

*En revanche depuis 1990, les opportunités foncières se raréfient en zone urbaine constituée ce qui induit **un risque de ralentissement du développement communal.***

En terme de statut d'occupation, le tableau d'évolution 1990-1999 reflète une forte augmentation du nombre de propriétaires-occupants des logements, ce qui favorise une assez faible mobilité de la population.

Comparativement au département du Val d'Oise, le parc immobilier dans son ensemble comprend une part très élevée de grands logements de plus de 5 pièces (Maudétour : 57,60 % - Val d'Oise : 27,70 %) et inversement une part faible de logements de petite taille de 1 à 2 pièces (Maudétour : 6,10 % - Canton : 13,05 %) ;

Les logements de taille moyenne représentent 36,4 % du bâti.

Le parc immobilier est assez ancien puisque la part des logements construits avant 1949 représente 44 % du parc total de logements en 1999.

Le renouvellement de l'habitat a progressé sensiblement dans les années 70-80 et plus modérément de 1990 à nos jours.

*Afin de maintenir le dynamisme communal par un flux migratoire positif, il semble nécessaire de relancer l'offre en logements en **favorisant le développement modéré de l'urbanisation.***

IV-3 Équipements publics et services

Source : Mairie - PAC Préfecture -02/03/2000

Rapport de présentation P.O.S. 1994

Équipements existants sur la commune

IV-3-1- Équipements administratifs et socioculturels :

La commune dispose de :

- une mairie
- un cimetière
- une église
- une cabine téléphonique avec carte
- un abribus : 2 arrêts : Mézières et Eglise
- une salle polyvalente utilisée pour les fêtes, réunions publiques et réunions associatives.

IV-3- 2 Équipements scolaires :

L'école (une classe) qui existait autrefois dans le même bâtiment que la Mairie fut fermée en 1984, par manque d'effectifs.

MAUDÉTOUR comptait à la rentrée scolaire 2002 une soixantaine d'élèves en classes de maternelle et élémentaires, scolarisés dans le cadre d'un Regroupement pédagogique avec les communes de GENAINVILLE (classes de maternelle au CM2) et d'ARTHIES/WY-DIT-JOLI VILLAGE (classes de CE1 et CE2).

En 2002, l'école de GENAINVILLE n'a pu accueillir tous les enfants de MAUDÉTOUR et une partie d'entre-eux a été dirigée sur l'école d'ARTHIES.

IV-3-3 Équipements sportifs :

- un tennis,
- un terrain de jeux : basket

IV-3-4 Équipements touristiques :

Sentiers de grande randonnée GR 11, nombreux sentiers de promenade.

Équipements hors commune :

La fréquentation des équipements situés hors de la commune concerne principalement :

- Équipements administratifs

- la gendarmerie à CHAUSSY, fusionnée avec MAGNY-EN-VEXIN, le centre de secours des services de sécurité incendie de MAGNY-EN-VEXIN, l'ANPE à CERGY, la poste et la perception à MAGNY-EN-VEXIN.

- Équipements scolaires :

- le collège de MAGNY-EN-VEXIN (Claude Monet) et les lycées de CERGY-ST CHRISTOPHE et CERGY-LE-HAUT (sectorisé), lycée professionnel de CHARS,
- les instituts privés : écoles et collèges de MAGNY-EN-VEXIN (Marie-Thérèse) et de MANTES-LA-JOLIE (Notre Dame)
- l'université de CERGY-PONTOISE et universités parisiennes.

L'éloignement des lycées pose un réel problème aux étudiants Maldestoriens, avec des journées de 12 h (départ à 7 h et retour à 19 h) hors du domicile.

Deux projets en cours devraient améliorer cette situation : un lycée mixte (général et agricole) à MAGNY-EN-VEXIN et un collège à BRAY-ET-LÛ.

- Équipements sportifs :

Équipements de MANTES- LA- JOLIE et CERGY-PONTOISE.

- Équipements culturels

- manifestations à VILLARCEAUX, LA ROCHE-GUYON, théâtres, cinémas, musée, salle d'exposition : MANTES- LA- JOLIE, CERGY-PONTOISE et VERNON

- Services de santé et d'action sociale

- hôpital et cliniques privées de MANTES- LA- JOLIE, Centre hospitalier du Vexin (MAGNY-EN-VEXIN et AINCOURT), hôpital de PONTOISE.

- Commerces :

- Marchés, supermarchés et hypermarchés de MANTES, MAGNY-EN-VEXIN, LIMAY, VERNON, GISORS.

- Banques :

MANTES- LA- JOLIE et MAGNY-EN-VEXIN.

Bilan - Synthèse : Équipements publics

Globalement, la commune s'est dotée des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants : mairie réaménagée, salle polyvalente, terrains de jeux, pré communal équipé...

L'école (une classe) qui existait autrefois dans le même bâtiment que la Mairie fut fermée en 1984, par manque d'effectifs. La commune comptait à la rentrée scolaire 2002 une trentaine d'élèves en classes de maternelle et élémentaires, scolarisés dans le cadre d'un accord avec les Regroupements Pédagogiques de GENAINVILLE et d'ARTHIES/WY-DIT-JOLI VILLAGE.

Pour l'avenir, elle projette de créer de nouveaux équipements : aménagement du pré communal avec la création d'une aire de jeux pour enfants, d'un local technique pour le cantonnier, d'une liaison piétonne directe avec la Mairie. Il est prévu des travaux d'embellissement avec l'aménagement de l'entrée de village et de la place de l'Eglise.

IV-4 Circulation et transports

La commune se trouve à l'écart des grands axes de communication et ne subit pas de nuisances fortes en terme de circulation de transit.

Des aménagements ponctuels ont été réalisés pour améliorer le stationnement aux abords des équipements publics (mairie, salle polyvalente) et ralentir la vitesse des véhicules dans le village (ralentisseurs).

Le village est desservi quotidiennement par un T.C.R. (taxi collectif rural) en direction de MAGNY-en-VEXIN.

Le bus 44 assure le transport collectif vers MAGNY-en-VEXIN en semaine et le samedi et dessert deux arrêts sur le territoire à l'église et à la ferme de Mézières. Les passages, plus fréquents en période scolaire s'échelonnent le matin et l'après-midi.

Les utilisateurs sont essentiellement des collégiens et des personnes âgées.

La bretelle d'autoroute la plus proche se situe à 13 km. (LIMAY) ; le R.E.R. le plus proche : à 25 km (CERGY-PONTOISE) vers PARIS (Châtelet) ou à 26 km. (POISSY) ;

La gare de MANTES-LA-JOLIE est distante d'une quinzaine de kilomètres.

Cet isolement engendre des temps de transport conséquents pour les actifs qui travaillent à CERGY-PONTOISE, à PARIS ou dans la vallée de la Seine vers PARIS ou la province : MANTES, FLINS, mais aussi VERNON, ROUEN (égale distance que PARIS) ou GISORS mais également pour les enfants et adolescents scolarisés hors de la commune.

Bilan - Synthèse : Circulation et transports

Grâce à sa position, à l'abri des grands axes de circulation, le village ne subit pas de nuisances fortes en terme de circulation de transit ; des aménagements ponctuels ont été réalisés pour améliorer le stationnement aux abords des équipements publics (mairie, salle polyvalente) et ralentir la vitesse des véhicules dans le village (ralentisseurs).

Une ligne de bus assure la liaison vers MAGNY-EN-VEXIN, en semaine, avec des passages quotidiens réguliers, plus nombreux en périodes scolaires.

Cet isolement engendre des temps de transport conséquents pour les actifs qui travaillent sur les pôles d'activité environnants mais également pour les enfants et adolescents scolarisés hors de la commune.

IV - 5 Développement économique :

- Emplois et taux d'activité

IV-5-1 Évolution de la population active

Années	Population municipale	Population active	Taux d'activité
1982	167	78	46,7%
1990	183	87	47,5%
1999	177	92	52,0%

La commune de MAUDETOUT-EN-VEXIN comptait 92 actifs en 1999 représentant 52,0 % de la population municipale. Ce taux d'activité est supérieur à celui du département, qui s'établit à 48,6 % en 1999 ; On constate une augmentation du taux d'activité depuis 1990 (46,7 à 52,0 %).

Population des retraités

Années	Population municipale	Total des retraités	%
1982	167	12	7,2%
1990	183	16	8,7%
1999	177	8	4,5%

Le nombre de retraités est en diminution sensible sur la dernière décennie ce qui confirme la tendance au rajeunissement de la population.

IV-5-2 Travail dans la commune - Taux de chômage

Années	Population active	Pop active occupée	Actifs employés sur la com.	Chômeurs	% chômage
1982	78	78	25	4	5,1%
1990	87	87	16	2	2,3%
1999	92	92	14	7	7,6%

Le taux de chômage (*rapport du nombre de chômeurs sur le nombre d'actifs total*) est de 7,6 % de la population active en 1999. Il est inférieur à celui du département (12,0 %). Il est en augmentation de 5,3 % par rapport à 1990.

IV-5-3 Répartition des lieux de travail

Migrations alternantes - Domicile/travail

Années	actifs ayant un emploi sur la commune	%	actifs ayant un emploi sur des communes différentes	%
1982	25/78	32,1%	53/78	67,9%
1990	16/87	18,4%	71/87	81,6%
1999	14/92	15,2%	78/92	84,8%

Près de 85 % de la population active travaillent hors de la commune, majoritairement à PARIS (60 km), à CERGY-PONTOISE (26 km) et dans la vallée de la Seine en direction de PARIS ou de la province : MANTES (15 km), FLINS, mais aussi VERNON (26 km), ROUEN (60 km) ou GISORS (26 km). Le nombre d'habitants travaillant sur la commune représente cependant 15 % de la population active ; il est en baisse constante depuis 20 ans.

Catégories socio-professionnelles - en nombre

Catégorie socio-professionnelles salariés	1982	1990	1999
Ouvriers	24	24	4
Employés	20	16	28
Professions intermédiaires	8	16	24
Cadres et professions intell. sup.	8	20	20
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4	8	0
Agriculteurs exploitants	4	4	4
TOTAL	68	88	80

Catégories socio-professionnelles - en pourcentage

Catégorie socio-professionnelles	1982-%	1990-%	1999-%	Val d'Oise -99
Ouvriers	35,3%	27,3%	4,5%	22,09%
Employés	29,3%	18,2%	31,8%	30,73%
Professions intermédiaires	11,8%	18,2%	27,4%	26,77%
Cadres et professions intell. sup.	11,8%	22,7%	22,8%	14,76%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	5,9%	9,1%	0,0%	5,43%
Agriculteurs exploitants	5,9%	4,5%	4,5%	0,22%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

En 1999, les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les employés, les professions intermédiaires et les cadres : ils constituent près de 82 % de la population active.

À l'inverse, la proportion des ouvriers a fortement diminué en 10 ans (-23 %) ainsi que celle des artisans.

Les agriculteurs représentent 4,5 % des actifs. Leur nombre est le même depuis 1980.

Le tableau d'évolution des catégories socio-professionnelles fait apparaître une augmentation régulière du pourcentage des employés, professions intermédiaires et professions dirigeantes et d'encadrement depuis les années 80 (53 % à 82 %), la catégorie des ouvriers évoluant en sens inverse (35,3 % à 4,5 %).

IV - 6 Activités économiques

Évolution 1999 : (Source Mairie)

L'agriculture et l'élevage :

L'agriculture (terres, prés, vergers) occupe 474 ha soit 72,3 % du territoire communal.

La Superficie Agricole Utile (siège) est de 311 ha. : elle concerne la superficie des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation de la parcelle. Elle ne peut être comparée à la superficie totale de la commune.

Nombre d'exploitations en activité (1999) : 3 sur la commune de 104 ha en moyenne.

Les cultures pratiquées sont : céréales, betteraves industrielles, cultures fourragères.

Commerces : néant

Activités : La commune recense quelques petites sociétés artisanales ou de service et des professions indépendantes :

- société CV2D : Maintenance industrielle : 2 personnes
- Accord acoustique : 4 personnes
- EEAA. (Expertise agroalimentaire)
- SARL du Domaine du Vexin (Château)
- Antenne TDF - 1 personne
- 1 producteur de volailles et marchand forain
- 1 nourrice

La commune bénéficie de ressources fiscales appréciables de la part de T.D.F. qui a implanté une antenne-relais de télévision sur le territoire communal.

Potentiel touristique

Elle recèle également un potentiel touristique important en raison de son patrimoine historique et naturel de grande qualité : zone naturelle d'intérêt paysager majeur au plan de référence du PNR, monument historique, espaces paysagers et patrimoine local de qualité, sentier de Grande Randonnée GR 11, sentiers de promenade.

Emplois communaux

La municipalité emploie actuellement une secrétaire de mairie et un agent d'entretien.

Bilan - synthèse : Développement économique - activités - emplois

Le taux d'activité de la population de Maudétour-en-Vexin (52 %) a progressé de 4,5 % sur les dix dernières années.

Le nombre de retraités est par ailleurs en diminution sensible sur cette même période ce qui confirme la tendance au rajeunissement de la population.

Le taux de chômage est de 7,6 % de la population active en 1999. Il est inférieur à celui du département (12,0 %) mais en augmentation de 5,3 % par rapport à 1990.

Près de 85 % de la population active travaillent hors de la commune, ce qui induit un important flux de migrations alternantes.

Le tableau d'évolution des catégories socioprofessionnelles fait apparaître une augmentation régulière du pourcentage des employés, des professions intermédiaires et des professions dirigeantes et d'encadrement depuis les années 80 (53 % à 82 %), la catégorie des ouvriers évoluant en sens inverse (35,3 % à 4,5 %).

Maudétour-en-Vexin est un village d'aspect rural par l'importance de ses espaces naturels (96 %). Les terres agricoles occupent la majeure partie de son territoire mais la commune ne compte plus que 3 exploitations en activité. En 1999, les agriculteurs représentent 4,5 % de la population active.

Elle abrite par ailleurs plusieurs sociétés de service qui emploient du personnel salarié : 15 % d'actifs ont un emploi sur la commune.

L'antenne TDF implantée sur le territoire contribue de façon sensible aux ressources communales (95 % de la taxe professionnelle).

Elle recèle également un potentiel touristique important en raison de la grande qualité de son patrimoine historique et naturel : zone naturelle d'intérêt paysager majeur au plan de référence du PNR, monument historique, espaces paysagers et patrimoine local remarquables, sentier de Grande Randonnée GR 11, sentiers de promenade. Le développement de ce potentiel touristique constitue un enjeu économique majeur du Plan Local d'Urbanisme.

V - CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT ET SERVITUDES

*Sources : Porter à la connaissance (P.A.C.) des contraintes supra communales pour la révision totale du P.O.S.
Préfecture du Val d'Oise - Direction Départementale de l'Équipement*

Le territoire communal est soumis à de nombreuses contraintes géotechniques et risques naturels.

Le plan des contraintes géotechniques établi par le Bureau des Protections et des Risques distingue deux catégories de contraintes affectant le territoire communal :

- les contraintes fortes qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens,
- les contraintes dites "secondaires" qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts aux constructions.

V-1 Prévention des risques naturels

V-1-1 Contraintes fortes

- Risques d'inondation pluviale

Des axes de ruissellement pluvial sont situés sur la commune, et s'écoulent notamment du haut de la butte au Sud vers les terres agricoles au Nord et à l'Est ainsi que du pied de la butte vers le Fond des Sablons ; Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons ;

Au Sud-Ouest ces axes d'écoulement traversent le Bois de la Brume et drainent les eaux dans un fossé sur la commune de GENAINVILLE ; au Sud-Est, des talwegs dirigent les eaux temporaires vers la Ravine St. Thomas sur la commune d'ARTHIES. Ils n'affectent pas directement les zones urbanisées.

Ces talwegs seront délimités sur le plan de zonage du P.L.U. par un graphisme spécifique accompagné de prescriptions réglementaires suivantes :

" Ce secteur est concerné par un risque d'inondation liée au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies. En conséquence, toute construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement indiqué au plan."

V-1-2 Contraintes secondaires

- Risques de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le village est implanté sur des terrains argileux et marneux sensibles à l'eau qui sont sujets à des gonflements sous l'effet de fortes pluies et des retraits en cas de sécheresse.

Des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont affecté la commune et ont fait l'objet d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle le 16/06/1991.

Afin d'informer la population sur les précautions à prendre en compte pour les travaux de construction, il est joint une fiche technique en annexe du P.L.U. et il est porté la mention suivante dans le règlement des zones du P.L.U. :

" La commune est concernée par des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la "fiche technique" jointe en annexe"

V-2 Réseaux et collecte des déchets :

- Collecte des ordures ménagères et traitement

La commune de MAUDETOUT-EN-VEXIN fait partie du Syndicat Mixte Intercommunal de ramassage et de traitement des ordures ménagères (S.M.I.R.T.O.M.) de la région de Vigny.

- La collecte des résidus ménagers est assurée une fois par semaine et acheminée vers St. Ouen l'Aumône,
- La collecte en tri sélectif, verre - papiers - plastiques, a lieu une fois par semaine,
- La collecte des objets encombrants est assurée 3 fois par an et dirigée sur des filières spécialisées (carton, acier, aluminium...)

- Alimentation en eau potable

(données anciennes en cours de réactualisation)

Le service d'adduction d'eau potable est assuré par le S.I.A.E.P. de la Source de la Fontaine St. Romain.

Le réseau de distribution est affermé à la C.E.O.

Il est alimenté à partir de deux captages situés sur la commune d'ARTHIES (200 m³) et de CLERY-EN-VEXIN (250 m³).

Le réseau a été récemment repris devant la Mairie, avec les travaux d'enfouissement de l'éclairage public.

Il permet d'assurer la défense incendie sur la majeure partie du village.

- Assainissement - Eaux pluviales

Le Schéma Directeur d'Assainissement Local est en cours d'élaboration afin de déterminer les zones d'assainissement collectif et non collectif ainsi que filières d'assainissement adaptées au territoire communal, conformément à la loi sur l'Eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Assainissement d'Arthies et de Maudétout dont le siège est la Mairie d'Arthies.

L'assainissement de la commune a été conçu selon un régime séparatif.

Les eaux pluviales s'écoulent dans les fossés et par des caniveaux.

La commune dispose d'un réseau de collecteurs d'eaux usées qui sont traitées dans la station d'épuration syndicale construite sur le territoire d'Arthies depuis une trentaine d'années, d'une capacité de 500 équivalents - habitants.

Celle-ci présente actuellement des problèmes de fonctionnement dus à la présence d'eaux parasites (eaux pluviales ou de sources) dans le réseau d'eaux usées ; celui-ci fait l'objet d'un diagnostic dans le cadre de l'étude du Schéma Directeur d'Assainissement Local afin de préconiser les mesures nécessaires pour pallier les dysfonctionnements existants.

V-3 - Servitudes d'utilités publiques

Ce sont des servitudes qui ont été créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme. Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables avec les règles du P.L.U.

- Servitude de protection des monuments historiques :

Le château, son parc et sa cour d'honneur, inscrits à l'Inventaire des MH. par arrêté du 11 avril 1947.

L'ensemble de vestiges gallo-romains situés sur GENAINVILLE est classé Monument Historique par arrêté du 23/06/1981.

L'ancien sanatorium, le pavillon des "Tamaris" et le pavillon des "Peupliers" dans le parc de la Bucaille, inscrits à l'Inventaire des MH. par arrêté du 01/02/1999.

La servitude institue un périmètre de protection de 500 m. autour du monument :

Tout projet de construction inclus dans le périmètre des abords sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (Service Départemental de l'Architecture) chargé de veiller à la qualité architecturale et à l'intégration des nouvelles constructions à l'environnement.

- Servitude de protection des sites et des monuments naturels :

L'ensemble du territoire fait partie du Site Inscrit du Vexin Français institué par arrêté du 19/06/1972.

- Servitude relative au stockage souterrain de gaz : décret du 04/10/1984

Un stockage souterrain de gaz traverse le centre du territoire d'Est en Ouest.

- Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques :

Un câble D.O.T. n° 4208 MANTES/MAGNY-EN-VEXIN longe la R.D. 983 sous sa traversée du territoire.

Bilan - Synthèse : Contraintes d'aménagement et servitudes

Le territoire communal est soumis à des contraintes géotechniques et de servitudes d'utilité publiques qui limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières :

risque d'inondation pluviale, Risques de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Les contraintes qui affectent le sol et le sous-sol sont reportées sur le plan de zonage. Les secteurs correspondants sont soumis aux prescriptions particulières figurant dans le règlement au chapitre "Protections, risques et nuisances " des zones concernées.

Les servitudes d'utilité publique figurent en annexe.

Le service d'adduction d'eau potable est assuré par le S.I.A.E.P. de la Source de la Fontaine St. Romain ; il est suffisamment dimensionner pour répondre aux besoins actuels et futurs de la commune.

L'assainissement de la commune a été conçu selon un régime séparatif .

La commune dispose d'un réseau de collecteurs d'eaux usées qui sont traitées dans la station d'épuration syndicale construite sur le territoire d'Arthies. Celle-ci présente actuellement des problèmes de fonctionnement. Un Schéma Directeur d'Assainissement Local est à l'étude pour préconiser notamment les mesures nécessaires pour pallier les dysfonctionnements existants.

- B -

Objectifs

d'aménagement retenus
au regard du diagnostic
préalable

VI - SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

VI - I - Diagnostic des données socio-économiques

Évolution démographique et développement du parc immobilier

Constats

Il ressort de l'analyse des données démographiques que la commune de Maudétour a connu un développement modéré sur les 30 dernières années puisque la population a augmenté d'une soixantaine de personnes en passant de 142 à 202 habitants entre 1975 et 2003. Cette croissance fut particulièrement affirmée dans les années 80 puis s'est ralentie progressivement pour devenir négative sur la dernière décennie.

En revanche, de 1999 à 2003, le mouvement s'est inversé de façon très sensible (croissance annuelle de 3,53 %) en raison de l'arrivée de nouveaux ménages (10), du départ de couples remplacés par des familles nombreuses et d'un nombre de naissances supérieur à celui des décès.

Ce développement a été maîtrisé et le village a préservé son caractère rural .

En 1999 la densité de population était de 27 hbts. Km² ; elle est sensiblement inférieure à la moyenne du canton (79 hbts. km²).

Les tableaux comparatifs de la structure des âges illustrent une tendance au vieillissement de la population entre 1990 et 1999. La catégorie "35-59 ans" a augmenté de 2 % au détriment de la tranche 0-34 ans qui a baissé dans la même proportion. Cependant l'augmentation des naissances sur cette période (2 %) se traduit par un pourcentage plus élevé de la classe d'âge " 0-4 ans" ce qui induit une augmentation prévisible des effectifs scolaires.

Durant les vingt dernières années, la tendance est à la réduction de la composition des ménages. Ceux de 1 à 3 personnes représentent les 2/3 de la population municipale. Elle était 54,9 % en 1982 et de 62,4 % en 1990 . Suivant la tendance générale, la taille de ménages diminue fortement de 3,30 en 1982 à 2,66 en 1999 (2,74 pour le Val d'Oise).

L'évolution démographique est étroitement liée à celui du parc immobilier.

Le village comprend 79 logements en 2003; le parc de logements global a connu une croissance sensible de 1968 à 1982 (52 %) puis n'a pratiquement pas évolué en 20 ans (1,3 %) ;

Le nombre de résidences principales a cependant régulièrement augmenté de 1968 à 1990 (31 unités soit une moyenne de 1 à 2 logements/an) en intégrant notamment celui des résidences secondaires et des logements vacants réhabilités ;

En revanche, les années 90 se caractérisent par une faible urbanisation, avec la construction de 5 nouvelles maisons individuelles, soit 0,5 logement/an.

De 1999 à 2003, la commune a recensé la construction de 2 nouvelles maisons, correspondant au même taux de croissance.

L'évolution des années 70 à 90 résulte essentiellement de la construction d'une résidence de 12 maisons en 1974-75 (le Clos Breton) et de maisons individuelles isolées sur les terrains libres.

*En revanche depuis 1990, les opportunités foncières se raréfient en zone urbaine constituée ce qui induit **un risque de ralentissement du développement communal.***

En terme de statut d'occupation, le tableau d'évolution 1990-1999 reflète une forte augmentation du nombre de propriétaires-occupants des logements, ce qui favorise une assez faible mobilité de la population.

Comparativement au département du Val d'Oise, le parc immobilier dans son ensemble comprend une part très élevée de grands logements de plus de 5 pièces (Maudétour : 57,60 % - Val d'Oise : 27,70 %) et inversement une part faible de logements de petite taille de 1 à 2 pièces (Maudétour : 6,10 % - Canton : 13,05) ;

Les logements de taille moyenne représentent 36,4 % du bâti.

Le parc immobilier est assez ancien puisque la part des logements construits avant 1949 représente 44 % du parc total de logements en 1999.

Enjeux du P.L.U.

Maintenir la dynamique de développement modéré du village en autorisant des possibilités d'urbanisation maîtrisée compatibles avec le maintien de son caractère rural. L'objectif est ainsi d'assurer le renouvellement démographique nécessaire en rétablissant un flux migratoire positif, de diversifier la composition des ménages et de limiter la tendance au vieillissement de la population .

Équipements publics

Constats

Globalement, la commune s'est dotée des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants : mairie réaménagée, salle polyvalente, terrains de jeux, pré communal équipé.

L'école (une classe) qui existait autrefois dans le même bâtiment que la Mairie fut fermée en 1984, par manque d'effectifs. La commune comptait à la rentrée scolaire 2002 une trentaine d'élèves en classes de maternelle et élémentaires, scolarisés dans le cadre d'un accord avec les Regroupements Pédagogiques de GENAINVILLE et d'ARTHIES/WY-DIT-JOLI VILLAGE.

Pour l'avenir, elle souhaite compléter les équipements existants : aménagement du pré communal avec la création d'une aire de jeux pour enfants, d'un local technique pour le cantonnier, d'une liaison piétonne directe avec la Mairie. Il est également prévu des travaux d'embellissement avec l'aménagement de l'entrée de village et de la place de l'Eglise.

Enjeux du P.L.U.

Développer les équipements de proximité liés à la préservation de son environnement rural et notamment les chemins de promenade .

Fonctionnement urbain et transports

Constats

Grâce à sa position, à l'abri des grands axes de circulation, le village ne subit pas de nuisances fortes en terme de circulation de transit ; des aménagements ponctuels ont été réalisés pour améliorer le stationnement aux abords des équipements publics (mairie, salle polyvalente) et ralentir la vitesse des véhicules dans le village (ralentisseurs).

Une ligne de bus assure la liaison vers MAGNY-EN-VEXIN, en semaine, avec des passages quotidiens réguliers, plus nombreux en périodes scolaires.

Enjeux du P.L.U.

La Municipalité souhaite développer le maillage de circulations douces par l'aménagement des chemins ruraux existants et la création d'une nouvelle liaison pédestre

Activité économique – Potentiel touristique

Constats

Le taux d'activité de la population de Maudétour-en-Vexin (52 %) a progressé de 4,5 % sur les dix dernières années.

Le nombre de retraités est par ailleurs en diminution sensible sur cette même période.

Le taux de chômage est de 7,6 % de la population active en 1999. Il est inférieur à celui du département (12,0 %) mais en augmentation de 5,3 % par rapport à 1990.

Près de 85 % de la population active travaillent hors de la commune, ce qui induit un important flux de migrations alternantes.

Le tableau d'évolution des catégories socioprofessionnelles fait apparaître une augmentation régulière du pourcentage des employés, des professions intermédiaires et des professions dirigeantes et d'encadrement depuis les années 80 (53 % à 82 %), la catégorie des ouvriers évoluant en sens inverse (35,3 % à 4,5 %).

Maudétour-en-Vexin est un village d'aspect rural par l'importance de ses espaces naturels (96 %). Les terres agricoles occupent la majeure partie de son territoire mais la commune ne compte plus que 3 exploitations en activité. En 1999, les agriculteurs représentent 4,5 % de la population active.

Elle abrite par ailleurs plusieurs sociétés de service qui emploient du personnel salarié : 15 % d'actifs ont un emploi sur la commune.

L'antenne TDF implantée sur le territoire contribue de façon sensible aux ressources communales (95 % de la taxe professionnelle).

Un projet de golf est inscrit au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14 septembre 1990 et modifié le 11 avril 1995. Celui-ci prévoit la création par tranches opérationnelles d'un golf de 3 x 9 trous sur un terrain de 130 ha., en partie Sud-Ouest du village et l'aménagement / extension d'un corps de ferme existant en hôtel et club-house.

Les travaux de déboisement et de reboisement ont été réalisés et l'ensemble est régulièrement entretenu.

Par ailleurs, la commune souhaite favoriser l'aménagement du château, monument inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques et de son parc de 12 ha., pour en faire une résidence hôtelière et un lieu d'accueil, de détente et de formation dans un site de grande qualité environnementale.

Le château a fait l'objet en 2002 de travaux de restauration et d'entretien importants mais inachevés à ce jour.

*Ainsi la commune recèle **un potentiel touristique** important en raison de son patrimoine historique et naturel de grande qualité : zone naturelle d'intérêt paysager majeur au plan de référence du PNR, monument historique, espaces paysagers et patrimoine local de qualité, sentier de Grande Randonnée GR 11, sentiers de promenade.*

Enjeux du P.L.U.

Le développement du potentiel touristique communal lié à la préservation de son patrimoine bâti et naturel remarquables constitue pour la commune un enjeu majeur du Plan Local d'Urbanisme. Il doit contribuer au développement économique local, créateur d'emplois, à une vie locale maintenue et dynamisée, à la création de nouvelles infrastructures hôtelières faisant défaut sur le territoire du P.N.R. et l'aménagement de nouveaux sentiers de randonnée.

VI-2 Etat initial de l'environnement

VI -2 - 1 Site naturel et paysage

Constats

Le Schéma Directeur de la Région Île de France, le Plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français, définissent les grandes orientations d'aménagement de la commune :

- *espaces naturels d'intérêt paysager majeur à préserver,*
- *espaces agricoles à conforter ou à reconquérir,*
- *développement modéré de l'urbanisation, à raison de 0 à 2 logements nouveaux par an sur une période de 10 ans.*

La charte paysagère communale signée le 12 décembre 2003, constitue un document de référence qui énonce des dispositions à prendre en considération dans l'élaboration du P.L.U.

Au plan géographique, MAUDETOUT-EN-VEXIN, commune de 665 hectares située à l'Ouest du département du Val d'Oise, est un ancien village rural implanté en lisière de la butte boisée d'ARTHIES qui délimite le vaste plateau agricole du Vexin au Nord et la vallée de la Seine au Sud.

Sa situation est caractérisée par :

- *son appartenance à une zone naturelle d'intérêt paysager majeur au plan de référence du P.n.r.Vf : le village et son château (site inscrit à l'inventaire des monuments historiques), les Bois des Religieuses et de la Brume, au Sud, les Bois des Vaux de la Selle, de Genainville et la Ferme de Mézières au Nord constituent un site remarquable.*
 - *la position abritée du village, à l'écart des grands axes de communication.*
- Il est cependant peu éloigné (1 km) d'une route départementale importante : la RD 983 MANTES LA-JOLIE / MAGNY-EN-VEXIN, qui traverse le territoire en partie Est.*
- *une organisation spatiale de village de butte, implanté à flanc de coteau, largement perceptible depuis les espaces agricoles environnants.*

Au plan environnemental, le territoire communal, long de 5,5 km du Nord au Sud, se signale en partie Sud par une petite colline qui domine une plaine agricole entaillée en son centre par un vallon de direction Est-Ouest, située à la cote 120 m NGF. Le point culminant de la butte se trouve au sud-ouest du territoire (pylône TDF), à l'altitude 206 m NGF. Les flancs de coteaux d'exposition Nord, sur lesquels s'est implanté le village présentent une dénivelée de l'ordre de 5 %.

La couverture des sols n'a quasiment pas évolué ces dernières années. L'espace rural constitue 96 % de la superficie communale.

Le plateau agricole, très ouvert, qui occupe le centre et le nord du territoire est voué à la céréaliculture ; Des massifs boisés situés à l'Ouest et au Sud du village couronnent la butte et agrémentent la vaste propriété du château de Maudétout qui fait face au village sur sa partie Sud.

Le tissu urbanisé occupe 2 % de la superficie communale ;

Le site présente une qualité paysagère certaine, reconnue par les protections existantes (site inscrit, monument historique protégé) et les inventaires recensant les espèces floristiques et faunistiques remarquables (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

Au plan hydrologique et géologique, le sol et le sous-sol du territoire sont soumis à des contraintes géotechniques qui limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières :

- *risque d'inondation pluviale,*
 - *risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*
- Plusieurs talwegs (vallées sèches) entaillent le plateau agricole et la butte qui surplombe le village ; ils constituent des axes d'écoulement d'eaux pluviales qui n'affectent pas directement les zones urbanisées.*

Enjeux du P.L.U. :

Préserver la qualité des espaces naturels et contenir le développement urbain dans le cadre du village existant

VI -2 -2 Site bâti

Constats

La disposition d'ensemble du village est marquée par sa position à flanc de coteau qui lui confère un aspect de « village de butte » fortement perceptible depuis le vaste plateau agricole qui l'entoure au Nord ; il est encadré par le somptueux écrin de verdure formé par les boisements de la butte de l'Arthies au Sud.

Il présente une forme de noyau homogène structurée par 4 voies communales qui se croisent en son centre, sur la place de l'Eglise et le relie aux communes limitrophes : GENAINVILLE, CHAUSSY, VILLERS-EN-ARTHIES, ARTHIES.

Cette organisation spatiale est caractéristique du village traditionnel « groupé » où sont rassemblées maisons d'habitation et bâtiments d'exploitation.

Les extensions périphériques récentes se sont développées de part et d'autre du noyau historique, à l'Est (rue du Clos Breton) et à l'Ouest (route des Moines) en préservant l'équilibre de la disposition d'origine. Le village actuel regroupe 79 logements dont 44 % sont antérieurs à 1949. Les surfaces urbanisées représentent 11 ha.

Grâce à sa situation, à l'abri des grands axes de circulation, le village a préservé la qualité de son site rural.

Les espaces naturels environnants sont parcourus par de nombreuses sentes rurales qui forment un réseau de chemins de randonnée vers les sites remarquables des buttes d'Arthies au Sud ou les espaces agricoles du plateau Vexinois au Nord.

*L'analyse du bâti met en évidence **deux types de tissus urbains** bien différenciés :*

***Le centre ancien**, présente une qualité de composition architecturale et paysagère qui provient de :*

- l'homogénéité et de la préservation de son architecture traditionnelle caractéristique du Vexin Français,*
- l'existence d'un patrimoine historique remarquable, le château du 17-18^{ème} s, son parc et la cour d'honneur, site inscrit à l'inventaire des monuments historiques ; l'ensemble est magnifié en entrée de village Est par une majestueuse allée de tilleuls qui s'inscrit dans la perspective visuelle du château. L'ancien domaine seigneurial, encadré par les bois de la butte d'Arthies, ceint le sud du village d'un remarquable parc arboré.*
- la qualité du patrimoine local autre que les monuments historiques protégés :église, anciens corps de ferme traditionnels, motte féodale, murs de moellons à l'alignement des rues, lavoir, croix du 17^{ème} siècle, calvaire, cimetière, ancienne forge, fontaine...*
- l'existence de multiples éléments paysagers de qualité, mis en évidence dans la charte paysagère communale, qui confère à l'ensemble charme et pittoresque : boisements couronnant la butte aux abords du village (Bois des Religieuses, bois de la Brume), splendide allée-perspective dans l'axe du château, jardins préservés en cœur d'îlots bâtis, ancienne mare aménagée, haies arbustives et verger en entrée de village, chemins de randonnée...*

***Les secteurs d'extension** se caractérisent par un développement de constructions plus récentes, en périphérie du centre ancien. C'est un tissu bâti de type ordonné (lotissements de la rue du Clos Breton) ou de type diffus, plus lâche et hétérogène constitué de maisons individuelles isolées ; Les constructions sont implantées en retrait des voies et généralement au centre de grandes parcelles arborées.*

*La **capacité d'accueil** théorique de la zone urbaine au P.O.S. existant est actuellement très faible en raison de la raréfaction des terrains vacants et de l'inexistence de zones d'urbanisation future. Elle est estimée entre 0 et 5 maisons (jardins desservis par une voie publique).*

En raison de cette faible capacité d'accueil, il semble nécessaire d'offrir des possibilités mesurées de constructions nouvelles, compatibles avec le plan de référence du PNR.

Les enjeux du P.L.U.

Préserver les espaces de jardins en cœur d'îlots bâtis dans le village.

Protéger les éléments du patrimoine architectural ou paysager identifiés.

Préserver et valoriser le patrimoine bâti remarquable à l'intérieur du bourg en permettant :

- l'aménagement du domaine du château en structure hôtelière et de restauration ou en structure d'hébergement pour personnes âgées,*
- la réhabilitation d'un ancien corps de ferme caractéristique de l'architecture rurale locale, lié à la réalisation d'un golf*

Assurer un développement modéré du village, en permettant une extension maîtrisée du tissu urbain en continuité du bâti existant.

VII - CHOIX RETENUS

pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Établi à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime **la politique d'aménagement global** élaborée par la commune sur l'ensemble du territoire.

VII-1 Définition des enjeux de développement pour la commune au regard du diagnostic :

Assurer un développement maîtrisé du village, tout en respectant la qualité remarquable du paysage et de l'environnement rural.

Le territoire de Maudétour-en-Vexin constitue un ensemble paysager et bâti ayant conservé son caractère rural traditionnel malgré la pression urbaine existante et recélant une grande richesse patrimoniale .

L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est ainsi de :

- maintenir une dynamique de développement modéré du village en autorisant une extension urbaine limitée, dans la continuité du bâti existant,
- de développer son potentiel touristique spécifique par une préservation et une valorisation de son patrimoine historique et naturel de grande qualité : château et parc, projet de golf, protection des massifs boisés et des espaces agricoles, aménagement d'un important maillage d'itinéraires de randonnée, préservation des points de vue remarquables sur le site .

VII-2 Objectifs du P.A.D.D. et explication des choix retenus

Orientations générales

Le projet d'aménagement et de développement durable a pour objectifs de :

1- Assurer le développement modéré du village tout en préservant l'environnement rural et en valorisant la qualité du paysage

- Préserver les terres agricoles et massifs boisés qui encadrent le site urbanisé,

L'agriculture est une activité économique que la Municipalité souhaite maintenir et développer sur le territoire. L'ensemble des terres à vocation agricole et des massifs boisés est préservé à l'extérieur du village et hors emprise du projet de golf.



- Valoriser les entrées de village et protéger les écrans boisés existants,

Des mesures de protection sont instituées sur les entrées de village Est, Nord et Ouest en raison de la sensibilité et de la qualité du site existant très perceptible dans l'environnement.

Un secteur spécifique est institué sur les zones agricoles enserrant le tissu urbanisé et le domaine du Château dans lequel les constructions sont interdites afin de préserver la qualité des cônes de vue extérieurs au village.

Entrée Est :

L'allée des Tilleuls, située Route de la Roche-Guyon à Arthies, est identifiée en tant qu'arbres remarquables et plantations d'alignement à préserver.



Entrée Nord (Route des Moines et route de la Grande Mare) :

Les haies arbustives et le verger existants en entrée nord, route de la Grande Mare, sont repérés au plan de zonage comme élément paysager à préserver et à entretenir.



Entrée Ouest :

La bande forestière bordant la route des Bruyères est maintenue en espace boisé classé à préserver strictement.

Une marge d'inconstructibilité est instituée sur le secteur urbain en entrée Ouest de village afin de préserver le cône de vue sur la motte féodale, repérée comme élément significatif du patrimoine local, et la ferme existante.



Route des Bruyères



Motte féodale

- Valoriser et préserver le caractère du centre ancien.

Des dispositions réglementaires, architecturales et paysagères adaptées aux caractéristiques de l'architecture et de la composition urbaine traditionnelles du Vexin Français ont été précisées afin de préserver l'identité et le caractère du centre ancien et assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le village. Elles portent sur :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives de terrain,
- l'aspect extérieur des constructions (volume, couverture, clôtures, constructions annexes)
- la hauteur des constructions.



- Dans le village, préserver les prés identifiés en cœur d'îlots bâtis,

Les jardins existants à l'intérieur du village, en cœur d'îlots bâtis, sont maintenus en secteurs naturels à préserver.



- Assurer un développement urbain modéré du village en continuité du bâti existant

Le tissu urbain est légèrement étendu à l'intérieur des limites du village existant afin d'assurer le renouvellement démographique nécessaire au maintien des équipements publics et du dynamisme communal.

- Harmoniser les règles d'urbanisme aux nouveaux besoins de la population et de l'évolution de la réglementation.

2- Autoriser le renouvellement de l'habitat

- **Permettre une extension maîtrisée du site urbanisé par une opération d'aménagement d'ensemble assurant le renouvellement urbain nécessaire au développement de la commune,**

La commune ne dispose d'aucune zone d'aménagement futur au POS approuvé en 1990.

Compte tenu des faibles possibilités de construction du tissu urbain existant et de la nécessité d'assurer un renouvellement urbain maîtrisé, il est prévu la création d'une zone d'urbanisation future à caractère d'habitat sur des terrains desservis par le chemin de Maudétour au Tertre, en partie ouest du village dans la continuité du bâti existant.

L'ouverture à l'urbanisation devra se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en raison de l'insuffisance des réseaux existants et afin de favoriser un schéma d'organisation cohérent au niveau de la composition d'ensemble, de la desserte en voirie et en espaces communs, de l'architecture des maisons.

- Localisation – topographie - réseaux

L'espace naturel existant présente une superficie d'environ 6100 m² bordé d'arbres sur sa périphérie. Son relief accentué est de l'ordre de 8 à 10 % en déclivité du sud-est / nord-ouest.

Les constructions devront être implantées de façon à respecter le relief naturel, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Le terrain est implanté en contrebas du réseau d'assainissement collectif des eaux usées situé à l'angle du chemin de Maudétour au Tertre et de la route de Moines et ne peut être raccordé gravitairement à celui-ci.

L'aménageur devra prendre les dispositions nécessaires pour assurer le raccordement au réseau d'assainissement public (poste de relevage) conformes à la réglementation en vigueur.

Des ouvrages devront être prévus à l'intérieur de la zone, pour ne pas aggraver en cas de fortes pluies les risques d'écoulement des eaux pluviales et de terres en aval de l'opération.

- Capacité d'accueil

La capacité d'accueil souhaitée par la Municipalité est d'environ 5 à 6 constructions à usage d'habitation. L'apport de population nouvelle serait de 15 à 20 personnes sur la base d'une taille de ménages moyenne de 3 à 3,5.

- Impacts sur les équipements scolaires et petite enfance

Sur ces bases, l'impact sur les équipements scolaires serait de l'ordre de :

6 maisons x 1,6 = 10 enfants, dont 2 enfants en maternelle (18 %), 4 enfants en primaire (40 %), 3 enfants au collège (30%) et 1 au lycée (12 %)

MAUDETOUT-EN-VEXIN Secteur d'aménagement futur



Chemin de Maudetout-en-Vexin au Tertre



3- Favoriser le potentiel touristique du village et préserver le patrimoine bâti et naturel remarquable

- Permettre la réalisation d'un golf ainsi que la réhabilitation et l'extension d'un ancien corps de ferme en résidence hôtelière et club-house.

Un **projet de golf** est inscrit au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14 septembre 1990 et modifié le 11 avril 1995. Celui-ci prévoit la création par tranches opérationnelles d'un golf de 3 x 9 trous sur un terrain de 130 ha., en partie Sud-Ouest du village et l'aménagement / extension d'un corps de ferme existant en hôtel et club-house. En 1996, une demande d'ITD (Installation et Travaux Divers) a été autorisée pour sa réalisation après modification du projet de déboisement (en diminution de 30 ha. à 10 ha.) . Cette autorisation est pérenne.

Les travaux de déboisement et de reboisement ont été réalisés et l'ensemble est régulièrement entretenu. Deux demandes de permis de construire ont été déposées pour l'aménagement des bâtiments existants.

Le projet prévoit à terme la réhabilitation d'un ancien corps de ferme en résidence hôtelière et la réalisation de constructions nécessaires à son bon fonctionnement (club-house, vestiaires, sanitaires, locaux techniques).

L'aménagement du parcours de golf fait l'objet d'une étude d'impact, soumise à enquête publique, comprenant les études hydrogéologiques, faunistiques et floristiques exigées par la loi sur l'Eau.

La Municipalité souhaite favoriser la réalisation de cet équipement qui contribue :

- à la réhabilitation du patrimoine bâti, à la valorisation et à l'entretien du patrimoine naturel et paysager,
- au développement économique local, créateur d'emplois,
- à une vie locale maintenue et dynamisée ,
- à la création de nouvelles infrastructures hôtelières, faisant défaut sur le territoire du Parc Naturel du Vexin Français,
- à être acteur du développement d'un tourisme maîtrisé,
- à la création de nouveaux sentiers de randonnée.

La Charte paysagère communale signée le 12/12/2003 entre la commune et le PNRVF. intègre cet équipement.



Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON

MAUDETOUT-EN-VEXIN Projet de golf



Ancienne ferme à aménager



Route des Bruyères

Ferme en entrée Ouest du village
Motte féodale
Route des Bruyères

Plan Local d'Urbanisme de MAUDETOUT-EN-VEXIN



Parcours

- Permettre l'aménagement du domaine du château en structure d'accueil ou hôtelière et de restauration.

La commune souhaite favoriser l'aménagement du château, monument inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques et de son parc de 12 hectares, afin de préserver ce patrimoine majeur pour le village et pour le Parc Naturel Régional du Vexin

Le château fortement dégradé, a fait l'objet en 2002 de travaux de restauration et d'entretien importants mais inachevés à ce jour :

- réalisation de travaux d'urgence sur les communs et sur les corps de logis 17^{ème} et 18^{ème} s.,
- restauration du clos et couvert de logis 17^{ème} et 18^{ème} s.,
- restauration des accès et des murs de clôture,
- aménagement des corps de logis 17^{ème} et 18^{ème} s.

Afin de sauvegarder ce remarquable domaine, la Municipalité souhaite favoriser sa reconversion en résidence hôtelière et de restauration ou en structure d'hébergement pour personnes âgées dans un site de grande qualité environnementale.

La faisabilité cette opération de prestige peut induire par ailleurs la nécessité de réaliser des équipements complémentaires en extension du bâti existant ou indépendants du château : cuisine, chaufferie, lingerie, locaux techniques, logement de gardien, équipements de loisirs(piscine), locaux de stockage...

Dans cet esprit, la Municipalité souhaite également prévoir un emplacement pour la création d'un bâtiment distinct du château, à vocation de salles de réunions pour séminaires, stages, concerts, réceptions diverses.

La surface de la nouvelle construction est limitée à 300 m² de Surface Hors Œuvre Nette et sa localisation est précisément figurée au plan de zonage sur la clairière située dans l'axe du potager.

La construction doit se situer en dehors de la lisière de 50 mètres inconstructible par rapport au massif boisé de plus de 100 hectares tel qu'il est défini dans le schéma de principe joint.

Ces équipements ne sont réalisables qu'à condition que les aires de stationnement prévues soient aménagées :

- en entrée Est du domaine pour le château (ancien verger)
- sur un terrain agricole extérieur au parc mais qui le jouxte pour la salle de réception de façon à éloigner du village les nuisances de bruit inhérentes à la vocation de la salle et à la circulation des voitures.

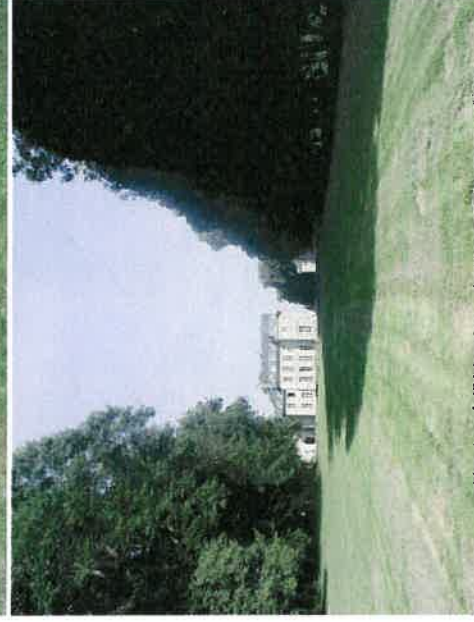
Une bande constructible est également localisée pour les équipements annexes le long du mur de clôture de la route des Bruyères , face au village.

Par ces mesures , la commune vise à permettre la réhabilitation de cet ensemble patrimonial bâti et paysager remarquable, à condition que les nuisances pour le voisinage soient maîtrisées.

- Contribuer au développement économique de la commune, compatible avec son appartenance au Parc naturel Régional du Vexin français et à ses objectifs et favoriser la création d'emplois.

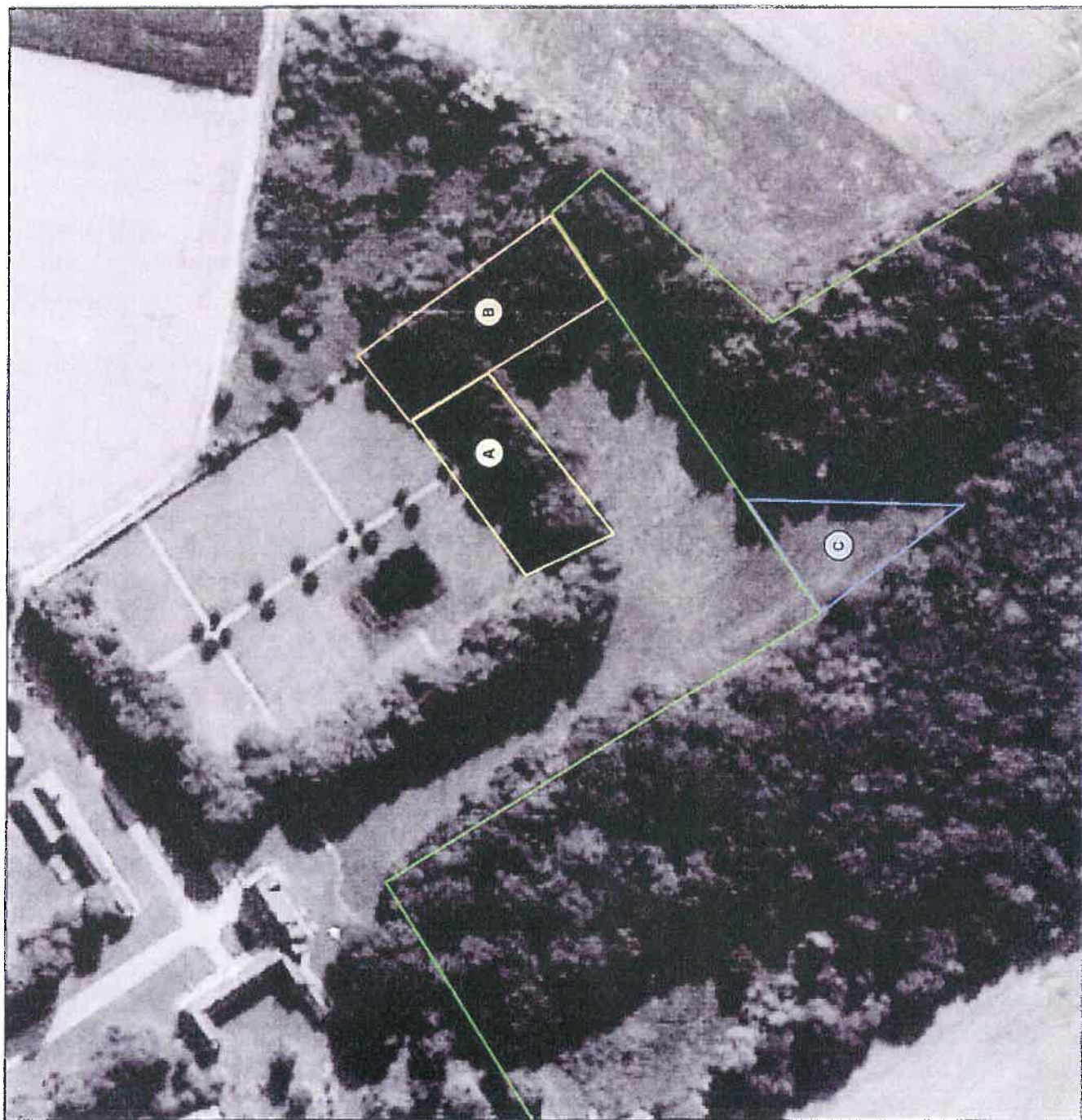
La réalisation du golf et la reconversion du château représentent des atouts certains pour la création d'emplois, le développement économique local et la création de nouvelles structures d'accueil, en déficit sur le territoire du Parc Naturel du Vexin Français,

MAUDETOUT-EN-VEXIN Château de Maudétout



Plan Local d'Urbanisme de MAUDETOUT-EN-VEXIN





Projet "Orangerie"

Château de Maudetour en Vexin

Relevé de conclusions

Schéma de principe

Légende

- (A)** Alignement n'appartenant pas au massif de plus de 100 ha
- (B)** Zone considérée comme ne faisant plus partie du massif de plus de 100 ha
- (C)** Zone à reboiser et à intégrer au massif de plus de 100 ha
- Future limite du massif de plus de 100 ha

4 - Préserver les éléments paysagers identifiés et localisés et favoriser les liaisons douces

- Préserver les chemins ruraux sur l'ensemble du territoire et créer de nouvelles liaisons douces,

Le territoire communal est parcouru par de multiples sentes rurales piétonnes qui forment un réseau de chemins de randonnée vers les sites remarquables des buttes d'Arthies au Sud ou les espaces agricoles du plateau Vexinois au Nord, à l'Ouest et à l'Est : chemin de Grande Randonnée N° 11 qui mène au site gallo-romain de Genainville , sentiers de Petite Randonnée qui longent le Bois de la Brume.

La Municipalité souhaite préserver ces liaisons douces dans leur intégralité et prévoit le réaménagement de certains itinéraires afin d'assurer la continuité des sentiers au niveau du parcours de golf .



- Protéger et valoriser les éléments du patrimoine architectural ou paysager identifiés,

L'identité du village est liée à l'existence d'un patrimoine local spécifique, marquée par l'histoire du village et de ses habitants. Les éléments significatifs de ce patrimoine ont fait l'objet d'un repérage précis dans l'analyse de l'état initial de l'environnement (§Chapitre III-2-4) reportés au plan de zonage.

La commune souhaite préserver l'ensemble des éléments du patrimoine architectural et paysager local identifiés .

Les structures paysagères

Les haies du Fond des Sablons , les haies en entrée Nord du village, le verger en entrée Nord du village l'allée du Château bordée de tilleuls en cépée, qui ouvre la perspective sur le château .

Les sentes piétonnes, les plans d'eau, les espaces verts

La motte féodale - route des Bruyères, la Grande Mare devant l'ancienne forge, le pré communal qui jouxte la Mairie, appelé « le champ de foire »

Éléments du patrimoine rural bâti

L'analyse de l'état initial du site bâti a mis en évidence les édifices qui méritent d'être préservés et valorisés:

- L'église, le cimetière, la Croix Franguiller 17^{ème} s, les vestiges de l'ancienne maladrerie, l'ancienne grange 1860 transformée en salle polyvalente, le lavoir chemin du Tertre, la fontaine route des Moines, les hauts murs de moellons qui bordent les rues du centre ancien et prolongent les bâtiments : rue de la Grande Mare, route des Moines, rue de la Mairie, enceinte du Château, chemin de l'ancienne école, chemin du Tertre, route des Bruyères. Ces murs imposants sont souvent parcourus de feuillages et fleurs grimpantes qui confèrent charme et pittoresque à l'ensemble

Les cônes de vues et espaces ouverts à préserver :

Le relief accentué du territoire offre de multiples points de vue remarquables sur le site bâti et son environnement. Afin de préserver la qualité des perceptions d'ensemble, il apparaît nécessaire d'être particulièrement vigilant sur l'implantation des constructions dans les sites sensibles ou sur l'extension du bâti existant participant à la composition des rues du centre ancien.

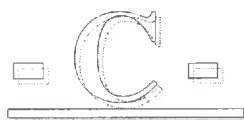
Certains cônes de vue remarquables sont localisés afin de préserver la composition bâtie et paysagère de qualité :

- Depuis la route d'Arthies vers l'entrée est du village, l'allée des Tilleuls, perspective sur le
 - Depuis les routes de Genainville et du cimetière sur l'entrée Nord de Maudétour et la butte,
 - Depuis la route des Bruyères sur l'entrée Ouest du village et la Motte féodale
- Préserver l'allée des tilleuls et la perspective remarquable sur le château de Maudétour,**



- Préserver et développer les structures paysagères d'accompagnement du bâti en lisière des espaces agricoles (entrées de village Nord) : création de vergers et/ou bosquets d'arbres.**





Le dispositif réglementaire

1 – LE DROIT EXISTANT

Le plan d'occupation des sols a été approuvé le 14 septembre 1990 et modifié le 11 avril 1995.

La révision du plan d'occupation des sols a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 27 avril 2002.

Le territoire communal a fait l'objet d'un découpage en différentes zones matérialisées par des documents graphiques accompagnés d'un règlement d'urbanisme.

2 – LE ZONAGE

Le territoire communal de Maudétour-en-Vexin est divisé en 6 zones dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

La zone UA

Elle recouvre le centre ancien composé de constructions denses, qui forment avec les murs de clôtures des fronts bâtis le long des rues du village.

Un secteurs UAa a été créé pour permettre le développement d'activité de tourisme, de loisirs et sports (golf, hôtellerie,...)

La zone UF

Cette zone recouvre les secteurs où sont localisés des équipements collectifs (mairie, foyer rural, terrain de tennis, ..). Ces secteurs sont situés route des Tilleuls.

La zone UH

Elle s'étend sur le reste de la zone urbanisée de la commune, sous forme d'habitat individuel principalement.

Un secteurs UHa a été créé afin de permettre des extensions sur le secteur du Clos Breton.

La zone d'urbanisation future « AU »

Elle est vouée à recevoir principalement de l'habitat dans le prolongement du chemin du tertre.

La zone réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage « A »

Elle s'étend sur les espaces cultivés.

Un secteur Aa a été créé afin de protéger les cônes de vue au lieu dit les Bigottes et les Saules Durand.

La zone naturelle ou forestière « N »

Elle concerne le reste du territoire communal qui est protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle reprend également les cœurs d'îlots bâtis à protéger.

Plusieurs secteurs ont été créés :

Na destiné à permettre la réutilisation du château en activité hôtelière et la création de locaux techniques

Nb destiné aux installations nécessaires à la pratique du golf

Nc stockage de matériaux pour le golf

Nd stationnement des véhicules

Ne jardins

Nf salle de réception dans le parc du château

EVOLUTION DES ZONAGES ENTRE LE POS ET LE PLU

Evolution de la zone UA

Plusieurs terrains situés le long de la route des Moines et du chemin du Tertre, en zone UH au POS, ont été intégrés à la zone UA plus compatible avec le caractère dense et l'implantation à l'alignement des constructions sur ces terrains. De même, certains terrains route de la grande mare en zone NC au POS ont été réintégrés en zone UA.

Un secteur UAa a été créé au PLU pour permettre l'aménagement et la création de bâtiments liés aux activités de sports et de loisirs . Ce secteur reprend les terrains classés au POS en secteur NDa et NDf.

La zone UF

Cette zone a été créée au PLU pour intégrer les équipements collectifs existants ainsi que les terrains devant recevoir l'extension de la Mairie. Elle reprend des terrains situés route des Tilleuls classés en zone UH et ND au POS actuel.

Evolution de la zone UH

La zone UH a été pour partie réduite du fait du reclassement de certains terrains en zone UA et en zone UF et est très légèrement élargie route des Moines et chemin du Tertre.

Zone AU

Cette zone à vocation d'habitat est créée sur des terrains anciennement en zone NC le long du chemin du Tertre à proximité du village pour permettre la création d'une nouvelle offre de logements.

Evolution de la zone agricole NC devenue A

La zone vouée à l'exploitation agricole a été maintenue sur les espaces cultivés.

Certains terrains aux lieux dit la Marinière, la Croix Franguillier et le Village en zone NC au POS sont reclassés en zone Aa afin de protéger points de vue remarquables autour des parties urbanisées de la commune créant ainsi une « ceinture verte ».

Le reste des terrains anciennement en zone NC au POS situés chemin du Tertre à proximité du village non reclassés en zones AU au PLU sont classés en zone N afin de préserver des espaces paysagers.

Evolution de la zone naturelle ND devenue N

La zone naturelle est préservée.

Elle est très légèrement réduite rue des Tilleuls pour permettre l'extension de la Mairie.

Evolution des espaces boisés classés

L'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L 311 et L 312 et suivants du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et doivent donner lieu à un reboisement obligatoire. La gestion des peuplements à partir de régénérations naturelles est préférable à des peuplements artificiels.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés concernent tous les massifs boisés répartis sur le territoire communal.

Superficie des espaces boisés classés :

POS antérieur 127 ha

PLU 134 ha

Le classement supplémentaire des espaces boisés classés de 7 ha, par rapport au POS antérieur, provient essentiellement de l'extension naturelle des massifs boisés.

2/4 SUPERFICIE DES ZONES

TYPE DE ZONES	SUPERFICIE EN Ha POS révisé en 95	SUPERFICIES EN Ha Projet PLU
Zones urbaines		
UA	2,90	4,56
UAa		1,10
UH	5,00	4,30
UHa		1,58
UF		0,51
TOTAL ZONES URBAINES	8,50	12,05
Zones à urbaniser		
AU	0,00	0,61
TOTAL ZONES A URBANISER	0,00	0,61
Zones agricoles		
A	463,00	426,25
Aa		34,44
TOTAL ZONES AGRICOLLES	463,00	460,69
Zones Naturelles		
Na		1,37
Nb	116,58	116,58
Nc	0,19	0,19
Nd	0,48	1,89
Ne		2,50
Nf		0,04
N	66,25	59,39
TOTAL ZONES NATURELLES	183,50	181,46
TOTAL	655,00	655,00

Commentaires

L'extension de la zone urbaine provient principalement du reclassement de terrains bâtis ou non à proximité immédiate des parties urbanisées de la commune en zone urbaine, de la création de la zone AU et du reclassement de la ferme, située en limite sud du village, destinée à accueillir les équipements liés au golf en secteur UAa.

La zone agricole et la zone naturelle sont très légèrement réduites pour permettre une évolution du village.

3- LE RÈGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone comporte 14 articles :

Article 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par les contraintes techniques relevant d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir et de plantations

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement complétés pour chaque zone dotée d'un règlement car le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de préciser dans tous les cas les règles d'implantation des constructions. Les autres articles ne comportent des prescriptions que si elles sont utiles et se justifient au regard du projet communal.

Les tableaux des pages suivantes exposent synthétiquement, zone par zone, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

ZONE UA

	Objectifs	Dispositif réglementaire
Zone UA	Permettre la mixité des fonctions urbaines dans le centre ancien tout en le préservant	L'article 2 autorise les activités commerciales, de services, de bureau , d'artisanat ainsi que les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.
Secteur UAa	Permettre la création des structures d'accueil et d'hébergement accompagnant la création du golf	Sur le secteur UAa, sont seules autorisées les constructions à destination d'hôtellerie, de sports, de loisirs, de bureaux et de commerce.
	Permettre la construction neuve ou les extensions en conservant la morphologie urbaine propre au centre ancien	L'article 2 autorise en secteur UAa l'hébergement hôtelier, les équipements d'intérêt collectif et le logement du personnel nécessaire au fonctionnement des activités autorisées afin de favoriser la réutilisation des locaux existants en équipements de sports, de loisirs et de tourisme (hôtel, club house,...) L'article 7 précise que les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales pour respecter la disposition urbaine existante. Les constructions pourront cependant sur le secteur UAa ne pas s'implanter sur les limites latérales afin de ne pas trop densifier ce secteur L'article 10 limite la hauteur des constructions à 7 m à l'égout du toit pour préserver l'épannelage actuel. Un dépassement de 2m est, pour raisons architecturales, autorisé sur le secteur UAa L'article 14 prévoit un coefficient de 0.60 conformément au tissu urbain existant qui se caractérise par une densité moyenne.
	Préserver et renforcer la qualité de composition du centre ancien	L'article 11 oblige les constructeurs à respecter des prescriptions concernant l'aspect et les proportions des constructions et des clôtures de manière à rendre compatibles les nouvelles constructions avec le caractère des lieux avoisinants et à améliorer la qualité de l'existant à l'occasion des aménagements et réhabilitations. Cet article oblige également à la conservation des éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage.

	Objectifs	Dispositif réglementaire
Zone UA	Préserver l'environnement et la qualité de vie, adapter l'urbanisation aux contraintes du site.	L'article 1 interdit les activités nuisantes ou inadaptées . L'article 2 précise les risques naturels qui affectent certains secteurs de la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les constructions. L'article 4 oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en indique les modalités. Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions. L'article 6 prévoit l'alignement des constructions par rapport à la voie. Toutefois, un retrait est admis pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait. Dans ce cas, la continuité bâtie est assurée à l'alignement de la voie par des clôtures ou des bâtiments. En outre, sur le secteur UAa les constructions nouvelles devront respecter une marge de recul de 40m afin de préserver l'entrée du village et la vue sur la Motte Féodale. L'article 7 prévoit qu'à défaut d'implantation sur la limite latérale, la marge d'isolement sera d'au moins 4 mètres pour les façades percées de baies de manière à préserver l'éclairage des pièces d'habitation et de travail. L'article 13 identifie les types de plantation qui doivent accompagner les constructions et ainsi créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.
	Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement	L'article 3 prévoit que les accès et les voies à créer doivent être adaptés aux constructions qu'ils desservent. Les voies en impasse doivent dans certains cas permettre le demi tour L'article 7 prévoit, lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites latérales, une marge d'isolement de 2,50 mètres minimum en l'absence de baies éclairantes, pour permettre le passage d'un véhicule ou son stationnement à l'intérieur des propriétés. L'article 12 exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés pour toute nouvelle construction ou pour des modifications entraînant des besoins supplémentaires. Cependant, pour tenir compte des caractéristiques du tissu ancien qui peuvent rendre l'application de cet article très difficile, des solutions de remplacement sont admises dans certains cas.

ZONE UF

	Objectifs	Dispositif réglementaire
Zone UF	Préserver l'environnement et la qualité de vie, adapter l'urbanisation aux contraintes du site.	L'article 1 interdit les activités nuisantes ou inadaptées . L'article 2 précise les risques naturels qui affectent la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les constructions. L'article 4 oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en indique les modalités. Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions. L'article 7 prévoit qu'à défaut d'implantation sur les limites séparatives, les marges d'isolement seront d'au moins 4 mètres pour les façades percées de baies de manière à préserver l'éclairage des pièces d'habitation et de travail.
	Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.	L'article 6 précise que les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 2,50m pour pouvoir s'adapter au bâti environnant et pour conserver les murs de clôture existants. L'article 10 limite la hauteur des constructions à 7 m à l'égout du toit pour préserver les caractéristiques du bâti environnant. Cette règle ne s'applique toutefois pas aux équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement. L'article 11 oblige à veiller à l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement, sans toutefois formuler de prescriptions strictes.
	Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement	L'article 3 prévoit que les accès et les voies à créer doivent être adaptés aux projets qu'ils desservent. Les voies en impasse doivent dans certains cas permettre le demi tour.

ZONE UH

	Objectifs	Dispositif réglementaire
Zone UH	Permettre une certaine mixité des fonctions au sein des secteurs d'extension.	L'article 2 autorise les activités artisanales, de bureaux et de commerces lorsqu'elles n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.
	Préserver le caractère du tissu bâti de faible densité, aéré.	L'article 6 prévoit l'implantation des constructions dans une bande de 7m à 30m de la voie. Cette disposition permet : - de conserver le caractère aéré du bâti des secteurs d'extension et l'implantation des constructions en retrait de l'alignement ; - le stationnement à l'intérieur des propriétés et l'implantation éventuelle du dispositif d'assainissement autonome. L'article 14 fixe un C.O.S de 0,20 en zone UH et de 0,25 sur le secteur UHa de manière à maintenir le caractère aéré du tissu bâti.
	Préserver l'environnement et la qualité de vie, adapter l'urbanisation aux contraintes du site.	L'article 1 interdit les activités nuisantes ou inadaptées. L'article 2 précise les risques naturels qui affectent la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les constructions. L'article 4 oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en indique les modalités. Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions. L'article 7 prévoit, si les constructions ne sont pas implantées sur les limites latérales, des marges d'isolement d'au moins 4 m afin de préserver et de maintenir le caractère aéré du tissu bâti de ces zones qui se sont développées sur des espaces naturels. L'article 13 identifie les types de plantation qui doivent accompagner les constructions et ainsi créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement . L'article 14 porte le COS à 0,25 en secteur UHa afin de permettre de légères extensions sur ce secteur

	Objectifs	Dispositif réglementaire
Zone UH	Préserver la qualité architecturale	L'article 10 maintient la hauteur à 7 m à l'égout du toit pour préserver les caractéristiques du bâti environnant et limiter l'impact des constructions dans le paysage
		L'article 11 oblige les constructions à respecter des prescriptions concernant l'aspect et les proportions des constructions et des clôtures de manière à rendre compatibles les nouvelles constructions avec le caractère des lieux avoisinants et afin de préserver la typologie du bâti. Cet article oblige également à la conservation des éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage 1/2 .
	Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement.	L'article 3 prévoit que les accès et les voies à créer doivent être adaptés aux constructions qu'ils desservent. Les voies en impasse doivent dans certains cas permettre le demi tour. L'article 12 exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés pour toute nouvelle construction, en fonction des besoins qu'elle génère.

ZONE AU

	Objectifs	Dispositif réglementaire
Zone AU	Permettre une certaine mixité des fonctions au sein des secteurs d'extension.	L'article 2 autorise les activités artisanales, de bureaux et de commerces lorsqu'elles n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.
	Préserver le caractère du tissu bâti de faible densité, aéré.	L'article 6 prévoit l'implantation des constructions à 7 m au moins de la voie. Cette disposition permet : - de conserver le caractère aéré du bâti des secteurs d'extension et l'implantation des constructions en retrait de l'alignement ; - le stationnement à l'intérieur des propriétés et l'implantation éventuelle du dispositif d'assainissement autonome. L'article 14 fixe un C.O.S de 0,20 de manière à maintenir le caractère naturel et aéré de la zone.
	Préserver l'environnement et la qualité de vie, adapter l'urbanisation aux contraintes du site.	L'article 1 interdit les activités nuisantes ou inadaptées. L'article 2 précise les risques naturels qui affectent la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les constructions. L'article 4 oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en indique les modalités. Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions. L'article 7 prévoit des marges d'isolement d'au moins 4 m afin de préserver et de maintenir le caractère aéré de cette zone qui se développe sur des espaces naturels.

	Objectifs	Dispositif réglementaire
Zone AU	Préserver la qualité architecturale traditionnelle et les plantations d'arbres d'essences locales	L'article 10 maintient la hauteur à 7 m à l'égout du toit pour préserver les caractéristiques du bâti environnant et limiter l'impact des constructions dans le paysage.
		L'article 11 oblige les constructions à respecter des prescriptions concernant l'aspect et les proportions des constructions et des clôtures de manière à rendre compatibles les nouvelles constructions avec le caractère des lieux avoisinants. L'article 13 identifie les types de plantation qui doivent accompagner les constructions et ainsi créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.
	Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement.	L'article 3 prévoit que les accès et les voies à créer doivent être adaptés aux constructions qu'ils desservent. Les voies en impasse doivent dans certains cas permettre le demi tour. L'article 12 exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés pour toute nouvelle construction, en fonction des besoins qu'elle génère.

ZONE A

	Objectifs	Dispositif réglementaire
Zone A	Préserver la qualité des sites et les espaces cultivés.	L'article 1 interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation et d'activités, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone. Dans le secteur Aa, les constructions liées à l'activité agricole sont interdites afin de préserver les axes de vue.
	Répondre aux besoins des agriculteurs en fonction des contraintes du site.	L'article 2 admet dans la zone A, sauf dans le secteur Aa, les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage et les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation dans la limite d'une SHON de 200 m².
	Préserver l'environnement, la qualité de vie, les milieux naturels et les paysages	L'article 2 précise que la zone est concernée par des risques d'inondation pluviale, notamment un axe d'écoulement, des risques de mouvement de terrain et indique les mesures spécifiques à prendre. L'article 4 oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en indique les modalités. Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions. L'article 6 prévoit l'implantation des constructions à 6 m au moins de la voie. L'article 7 maintient des marges d'isolement de 6 m par rapport aux limites séparatives pour permettre l'intégration des bâtiments par des plantations. L'article 13 identifie les types de plantation qui doivent accompagner les projets.
	Intégrer les constructions dans le paysage naturel et répondre aux besoins générés par les installations pour une utilisation satisfaisante des locaux.	L'article 10 limite la hauteur des constructions à usage d'habitation à 7 m à l'égout du toit. Les bâtiments agricoles et les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle si les conditions d'utilisation justifient un dépassement et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage. L'article 11 oblige l'intégration des projets dans l'environnement, sans formuler de prescriptions strictes.
	Préserver les conditions de circulation et de stationnement	L'article 6 prévoit l'implantation des constructions à 6m au moins de la voie pour permettre le stationnement des véhicules à l'intérieur des propriétés. L'article 7 maintient des marges d'isolement de 6 m par rapport aux limites séparatives pour permettre le passage des engins agricoles autour des bâtiments. L'article 12 exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés pour tout projet, en fonction des besoins qu'il génère.

ZONE N

	Objectifs	Dispositif réglementaire
Zone N	Encadrer strictement les aménagements réalisables en zone naturelle pour éviter toute consommation inutile de ces espaces.	L'article 2 autorise les équipements publics qui ne peuvent éviter la zone naturelle et les installations à destination de loisirs et de sports ne comportant pas de construction. Il admet dans certains secteurs, afin de réutiliser le patrimoine local et développer les activités de tourisme, de sports et de loisirs : ✓ la réutilisation du bâti existant pour une exploitation hôtelière, de restauration ou en structure d'accueil pour personnes âgées et la création de locaux techniques en secteur Na. ✓ l'extension et l'aménagement des habitations existantes, sous réserve que la S.H.O.N. après extension n'excède pas 200 m² en secteur Nb. ✓ sous réserve que la SHON de l'ensemble des constructions autorisées n'excède pas 400 m², l'extension, l'aménagement des habitations existantes et le dépôt de matériaux liés aux activités autorisées en secteur Nc. ✓ les aires de stationnement en secteur Nd. ✓ les abris de jardins en secteur Ne. ✓ la création d'une salle polyvalente en secteur Nf limitée à 300m² de SHON.
	Préserver l'environnement, la qualité de vie, des sites, des milieux naturels et des paysages.	L'article 1 interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation et les activités nuisantes ou inadaptées. L'article 2 précise les risques naturels qui affectent certains secteurs de la zone, matérialisés graphiquement sur le plan de zonage 1/2 et indique les mesures spécifiques à prendre. Il précise la portée de l'inconstructibilité en lisière de forêt imposée par le SDRIF. Il indique que la zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. L'article 6 prévoit l'implantation des constructions à 6 m au moins de la voie pour conserver le caractère aéré du bâti qui s'est implanté sur les espaces naturels. Les nouvelles constructions devant s'implanter en totalité dans la bande constructible dans le secteur Na L'article 7 prévoit des marges d'isolement de 6 m par rapport aux limites séparatives du terrain. L'article 11 oblige la conservation des éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage 1/2 et 2/2 pour les conserver dans le patrimoine communal. L'article 12 exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés ou à proximité immédiate pour tout projet, en fonction des besoins qu'il génère.
	Préserver l'environnement, la qualité de vie, des sites, des milieux naturels et des paysages.	L'article 13 préserve les arbres remarquables, les plantations d'alignement et les espaces boisés classés localisés au plan de zonage. Il identifie les types de plantation qui doivent accompagner tout projet afin de les intégrer dans le paysage.

	Objectifs	Dispositif réglementaire
Zone N	Intégrer les constructions dans le paysage naturel	L'article 9 oblige, dans le secteur Na, les locaux techniques à s'implanter dans la bande d'implantation figurant au plan de zonage afin de conserver des espaces libres sur ce secteur. L'article 10 maintient la hauteur des constructions à 7 m à l'égout du toit pour préserver les caractéristiques du bâti environnant. Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle si les conditions d'utilisation justifient un dépassement et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage. La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 4m en zone Na afin de favoriser leur intégration dans le site L'article 11 oblige l'intégration des projets dans l'environnement, sans formuler de prescriptions strictes.

4 – PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Le plan local d'urbanisme inclut les contraintes ci-après :

Risques naturels

✓ Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement pluvial ont été reportés aux plans de zonage 1/2 et 2/2.

Le règlement, à l'article 2 des zones A et N rappelle les risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies.

Toute nouvelle construction est en conséquence interdite à moins de 10 mètres de part et d'autre de ces axes d'écoulement afin de permettre le libre écoulement des eaux.

✓ Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le règlement, à l'article 2 de toutes les zones précise que la commune a fait l'objet d'un arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle pour cause de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer, dans les secteurs concernés, la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche technique jointe en annexe.

Vestiges archéologiques

Un liseré graphique matérialise sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 les secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. Le règlement, à l'article 2 des zones UA, A et N, rappelle que toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il est précisé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme ».

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

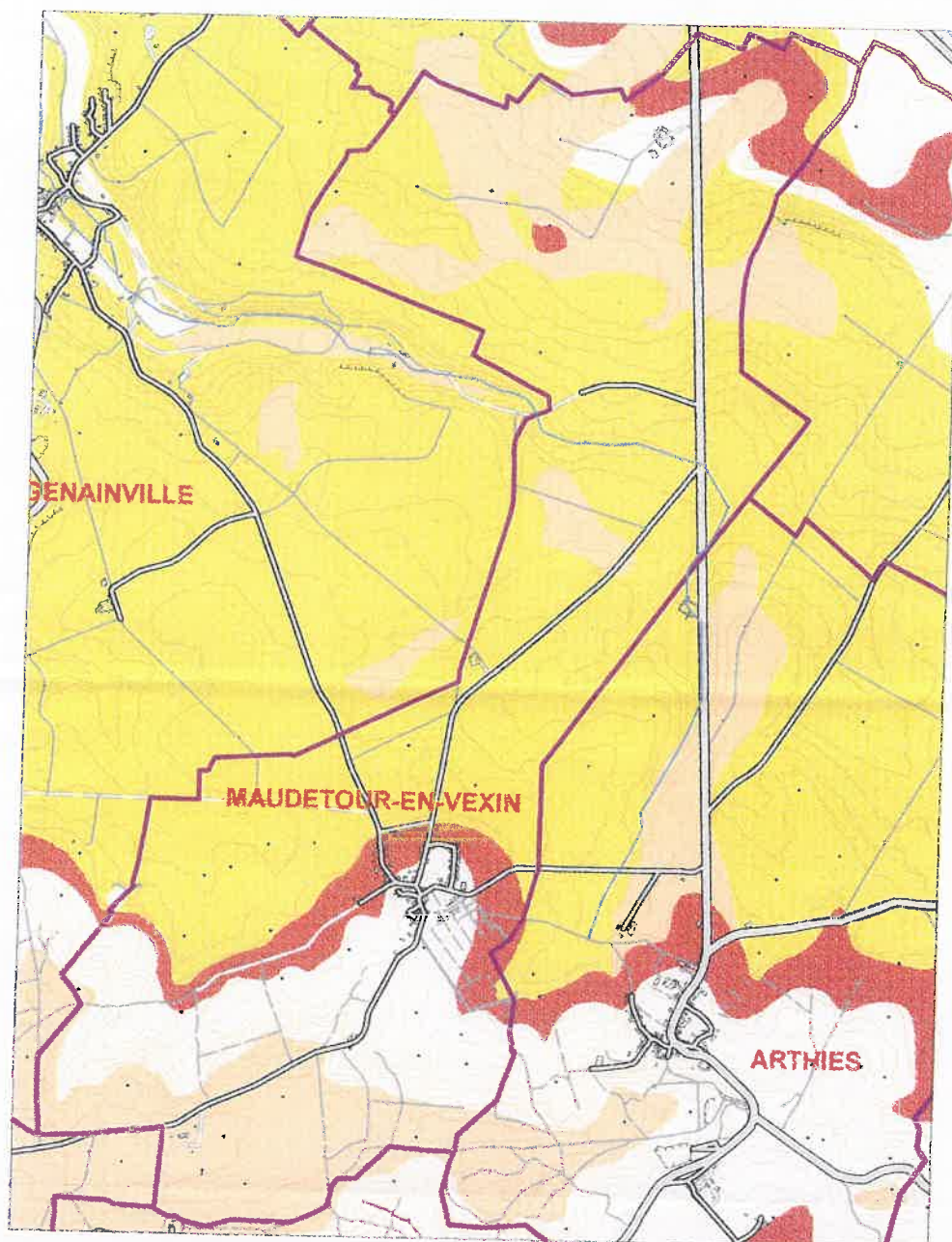
Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage des RD 983 repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Le règlement, à l'article 2 de la zone A rappelle cette disposition et l'arrêté préfectoral, du 26 juin 2001, portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Maudétour en Vexin au titre de la lutte contre le bruit et les conditions d'isolement acoustique sont joints aux annexes réglementaires.

Zone à risque d'exposition au plomb

Ce risque, qui concerne la totalité du territoire communal, est rappelé sur les plans de zonage.

Carte "retrait-gonflement des sols argileux" sur la commune de Maudétour-en-Vexin



Echelle 1/20 000

SUABRG le 21 février 2005

 B. B. B. M.

LEGENDE

-  Limite communale
-  Cours d'eau permanent

Niveau de susceptibilité des sols :

-  Fort
-  Moyen
-  Faible

-D-

Incidences des orientations du plan sur l'environnement

XI - INCIDENCES PRÉVISIBLES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT ET MODALITÉS RETENUES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR

- incidences sur le paysage et la bio-diversité des milieux :

Le Plan prend en compte l'ensemble des protections existantes au titre des Sites Inscrits et les zones répertoriées pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique.

Il renforce la protection des espaces naturels en développant leur inconstructibilité afin notamment de préserver la qualité remarquable des paysages.

Il limite le développement des constructions sur les sites sensibles : entrées de village, perspective sur le château, vue lointaine sur la butte de l'Arthies.

Il identifie les éléments paysagers remarquables à protéger et à valoriser : structures paysagères, espaces naturels en cœur d'îlots bâtis, sentes piétonnes, éléments du patrimoine local bâti.

Conformément aux directives du Plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français et aux recommandations de la Charte Paysagère intercommunale, il prévoit un développement modéré de l'urbanisation afin de préserver l'équilibre d'ensemble entre site urbanisé et espaces naturels.

- incidences sur la géologie les eaux souterraines

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de mesures susceptibles d'aggraver les risques naturels qui affectent le territoire.

Il mentionne les axes de ruissellement temporaire lors d'orage ou de fortes pluies qui s'écoulent dans l'axe des talwegs modelant le territoire et précise les prescriptions réglementaires applicables pour la protection des secteurs concernés.

- incidences sur la pollution de l'air

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune disposition de nature à compromettre la qualité de l'air existante.

- incidences sur la composition urbaine et le patrimoine bâti

Le Plan Local d'Urbanisme vise à maintenir une dynamique de développement modéré du village en autorisant une extension urbaine limitée, dans la continuité du bâti existant.

Il préserve les éléments patrimoniaux identifiés (bâti d'intérêt, sentes, murs de moellons, structures paysagères).

Il permet la préservation et la valorisation de son patrimoine historique et naturel de grande qualité.

- incidences sur les déplacements et les transports

Le Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidence particulière sur la circulation existante et le stationnement;

Il vise à préserver l'ensemble des chemins ruraux existants et à créer un nouveau maillage de liaisons de randonnée.

- incidences sur la gestion des déchets

Le Plan Local d'Urbanisme autorise un développement modéré du bourg en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population; il n'aura pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte et de traitement des déchets.

- incidences au niveau du bruit

Le projet impose d'éloigner du village les équipements d'accueil du public et les stationnements susceptibles d'apporter des nuisances de bruit.