

Département des Yvelines

Commune de CRESPIERES



# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

### NOTICE DE PRESENTATION



**DECLARATION DE PROJET,  
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.**

Document du 4 avril 2018

## **SOMMAIRE**

<b>Chapitre 1 : Objet et cadre légal de la procédure</b>	<b>2</b>
1.1. Objet de la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU	2
1.2. Cadre légal de la procédure et objet de l'enquête publique	2
<b>Chapitre 2 : Elément de cadrage</b>	<b>5</b>
2.1. Présentation générale	5
2.2. Occupation des sols et géomorphologie	5
2.3. Tendances démographiques et parc de logements	9
2.4. Accès et dessertes	12
2.5. Un bon niveau d'équipements publics	15
<b>Chapitre 3 : Présentation du projet et de son intérêt général</b>	<b>16</b>
3.1. Présentation du secteur concerné par la Déclaration de Projet	16
3.2. Intérêt général du projet envisagé	19
3.3. Impacts du projet envisagé	21
<b>Chapitre 4 : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>22</b>

## Chapitre 1 :

# Objet et cadre légal de la procédure

---

### 1.1. Objet de la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU

---

Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en septembre 2014 et notamment dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Commune de Crespières a inscrit **le secteur d'aménagement, dit des « Mathurins », comme site destiné à accueillir le développement futur du territoire.**

Cependant, pour que l'opération d'aménagement puisse se faire, il est nécessaire d'adapter le document d'urbanisme de la commune. En effet, le secteur est classé en zonage AU sans règlement.

La procédure de Déclaration de Projet, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune, a été retenue.

En effet, une collectivité peut se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction, au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme.

En l'espèce, le projet des « Mathurins », qui constitue un enjeu important pour le développement de la commune, relève bien de l'intérêt général de Crespières et justifie la mise en compatibilité du PLU en vigueur, au titre de l'article L. 123-14 du Code de l'urbanisme.

### 1.2. Cadre légal de la procédure et objet de l'enquête publique

---

#### ► Coordonnées du Maître d'ouvrage

---

Mairie de Crespières

Place de l'Eglise

78121 Crespières

#### ► Rappel des textes régissant la procédure

---

• Article L.300-6 du Code de l'urbanisme : « *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.*

*Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »*

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

• Article L.153-54 du Code de l'urbanisme : « Une opération faisant l'objet (...) d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.»

### ► **Objet de l'enquête**

---

Procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crespières, approuvé en septembre 2014.

Rappel des textes régissant l'enquête publique :

• Code de l'urbanisme :

Les articles L.153-54 et suivants, et R.153-8 et suivants.

• Code de l'environnement :

Chapitre III du titre II du livre Ier parties législatives et réglementaires (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants).

### ► **Composition du dossier**

---

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan, qui en est la conséquence.

Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé :

- d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général,
- et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

### ► **Déroulement de la procédure**

---

La procédure se décline en quatre grandes étapes :

- > l'initiative de la procédure et les études afférentes au projet ;
- > l'examen conjoint, les consultations et l'enquête publique ;
- > le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- > la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU.

#### L'initiative de la procédure

L'initiative de la procédure de mise en compatibilité du PLU appartient à la collectivité compétente en matière d'urbanisme. Elle définit le cas échéant les modalités de la concertation à mettre en oeuvre.

Contrairement à l'élaboration et à la révision du PLU, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas l'organisation d'une concertation préalable dans les conditions définies par l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

#### L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Le dossier de mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration de projet fait l'objet d'un examen conjoint par les Personnes

Publiques Associées.

Un procès-verbal est dressé à l'issue de cet examen conjoint. Il est annexé ensuite au dossier soumis à enquête publique.

L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, dès lors que cette opération n'est pas compatible avec les dispositions de ce plan.

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remet à la commune, dans un délai d'un mois, son rapport et ses conclusions motivées, d'une part, sur l'intérêt général de l'opération et, d'autre part, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune concernée, ainsi qu'au Préfet et au Président du Tribunal administratif.

L'approbation de la Déclaration de Projet

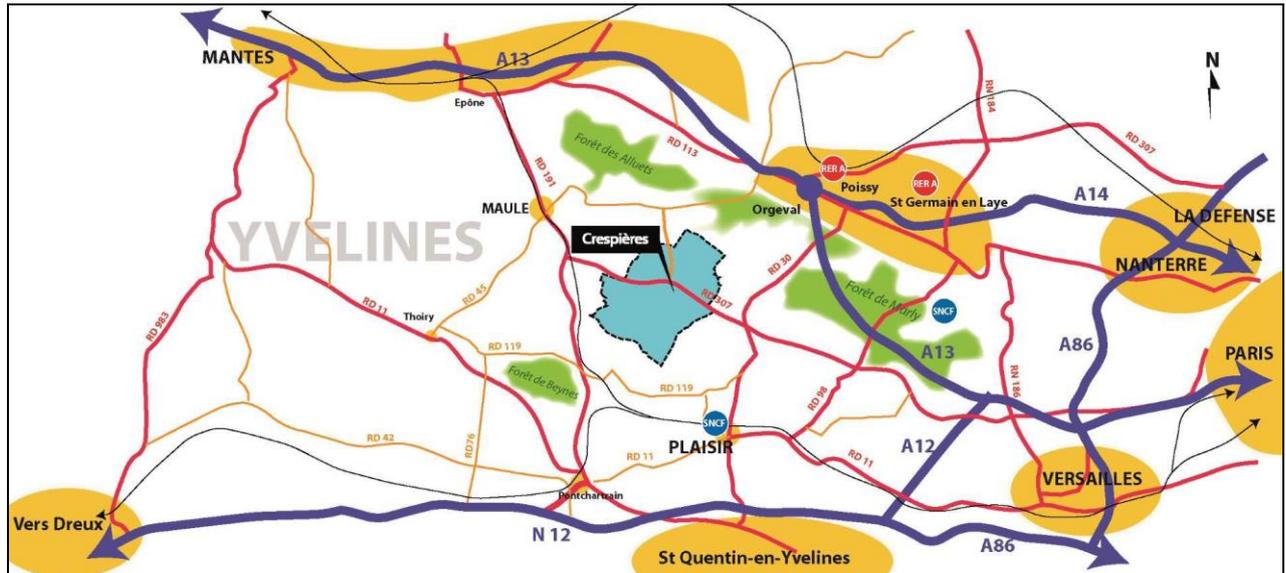
A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis au Conseil Municipal dans un délai de deux mois.

Le Conseil Municipal se prononce par une délibération sur l'intérêt général de la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU. La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

## Chapitre 2 : Éléments de cadrage

### 2.1. Présentation générale

Crespières est une commune d'une superficie de 1 491 ha située au centre du département des Yvelines (78) à environ 25 kilomètres au nord-ouest de Versailles.



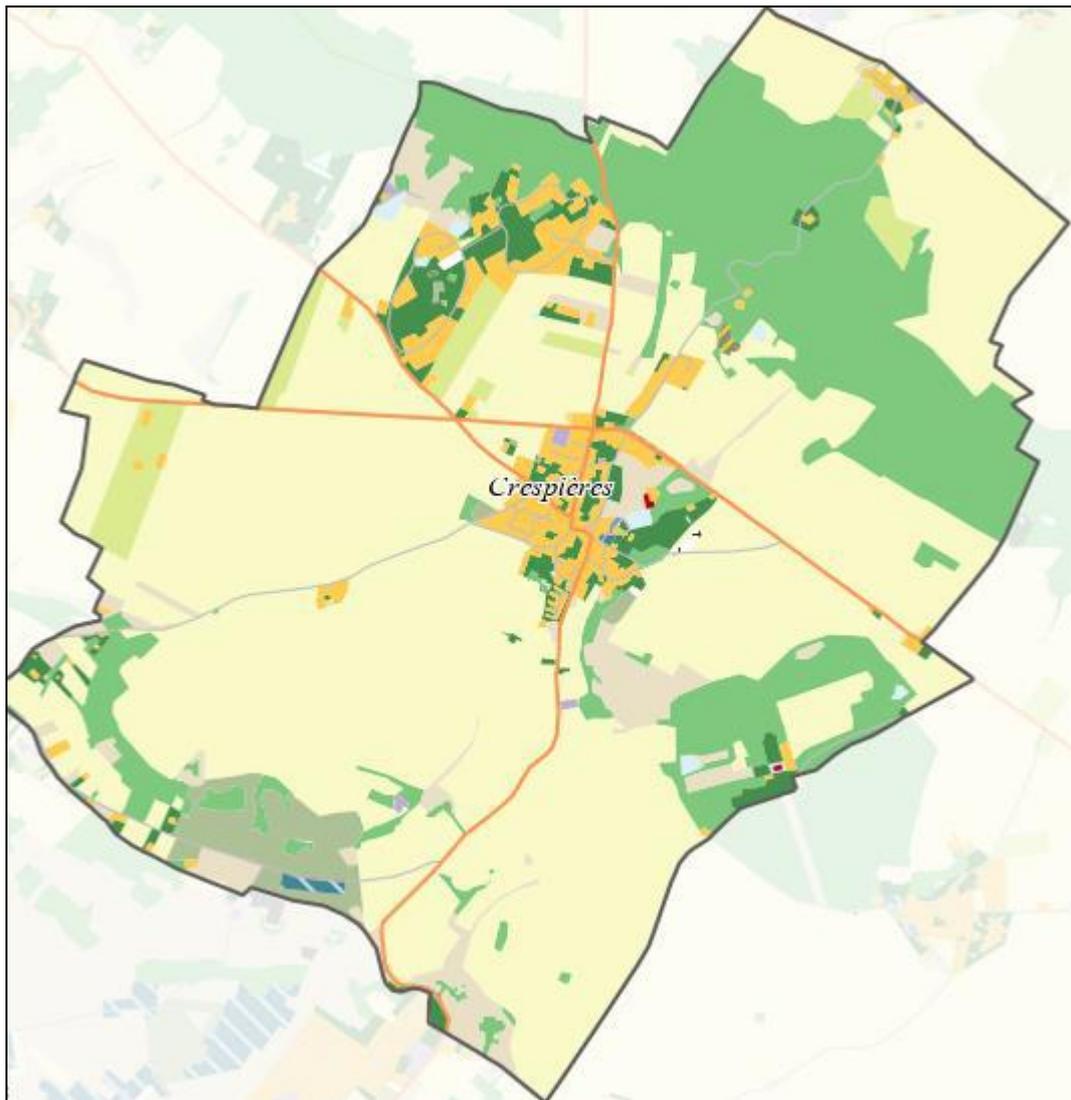
Le territoire communal est traversé d'ouest en est par le réseau routier départemental (RD 307). Cet axe est lui-même relié à d'autres routes départementales nord-sud (RD 191, RD 30), permettant ainsi d'accéder facilement aux pôles d'attractivité économique de l'ouest parisien notamment la vallée de la Seine (Poissy / Mantes) au nord, Saint-Germain-en-Laye au nord-est et Plaisir / Saint-Quentin-en-Yvelines / Versailles / Vélizy au sud-est et également via l'échangeur A13 –A14 La Défense et Paris.

La commune, essentiellement résidentielle, a conservé son caractère rural avec une part importante d'espaces agricoles et naturels et a su préserver son patrimoine.

### 2.2. Occupation des sols et géomorphologie

#### OCCUPATION DU SOL

Crespières est un territoire rural où les espaces agricoles et les espaces boisés prédominent (près de 95% de la superficie totale de la commune).



	Tourisme et loisirs (espaces ouverts)	0.00
	Terrains vacants	0.56
	Habitat individuel	71.86
	Habitat collectif	0.32
	Habitat autre	0.00
	Activités économiques et industrielles	1.94
	Entrepôts logistiques	0.00
	Commerces	0.00

0.00
0.56
71.86
0.32
0.00
1.94
0.00
0.00

SOURCE : IAU idF, Occupation du sol 2008

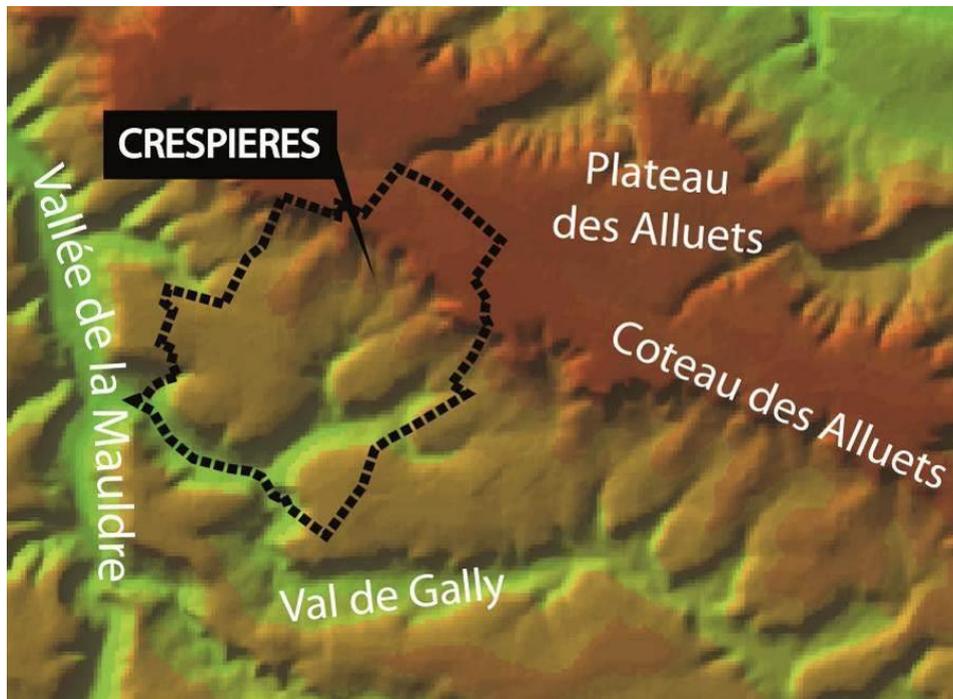
Occupation du sol détaillée	Superficie (ha)	
	Bois ou forêts	315.02
	Grandes cultures	904.20
	Autres cultures	38.70
	Eau	4.86
	Autre rural	70.45
	Parcs ou jardins	54.33
	Sports (espaces ouverts)	32.42

La densité est de 1,1 habitant par hectare, elle est environ deux fois moins importante que la densité moyenne du territoire de la Plaine de Versailles.

Les caractéristiques de l'occupation du sol des communes limitrophes de Crespières sont similaires à celle de Crespières, à savoir :

- une prédominance des espaces agricoles et boisés,
- un centre historique (village)
- un ou plusieurs hameaux
- des extensions urbaines à dominante pavillonnaire en périphérie

Crespières est une commune rurale et résidentielle qui s'étend de part et d'autre de la cassure Sud du plateau des Alluets. Elle bénéficie d'un site exceptionnel sur le versant Sud du coteau du même nom, qui s'ouvre sur le val de Gally et une grande partie de la Plaine de Versailles.



La superficie du territoire est de 1 491 ha dont 5% sont urbanisés (habitat et activités) et 6% sont destinés à un usage « urbain ouvert » (plateau sportif, etc.). Crespières est donc d'abord une commune rurale agricole (60%) et forestière (21%).

A une échelle plus fine, le territoire communal fait apparaître quatre secteurs bien différenciés :

- La partie haute, située au nord du territoire communal, est formée par un plateau d'altitude moyenne (182,5 m.). Elle est en partie boisée (Forêt Départementale des Flambertins) et en partie agricole à l'est de cette forêt. Entre ce haut plateau et la limite nord de la commune, une petite zone de faible pente (environ 7%) orientée au nord-ouest comprend le hameau des Flambertins et une zone exploitée par l'agriculture qui s'ouvre sur le plateau des Alluets.

- La zone située au nord de la RD 307 comprend en partant du plateau :

- o Un secteur de coteaux boisés (Le Fond Baillou, la Côte de Poissy, le Bois de Villiers), d'environ 300 m. de largeur, d'altitude comprises entre 180 m. et 145 m. avec de fortes pentes (entre 10% et 25%). Au sud de ces boisements, sont localisés de nombreuses mares, plans d'eau, sources captées ou non, ainsi qu'une zone humide au sud du Bois de Villiers ;

- o Entre les bois et la RD 307, un secteur d'altitudes comprises entre 145 m. et 120 m. avec des pentes moins importantes (entre 3% et 8%), exploité par les agriculteurs et occupé par diverses opérations à usage d'habitation (Croix Marie, La Duchée). Il faut noter, dans le domaine de Croix Marie et à proximité, la présence de mares et de plans d'eau.

- La zone centrale comprend des secteurs de faibles pentes (entre 1% et 5%) ou de plateau, où s'est développée, de part et d'autre de la RD 198, le village de Crespières. A l'est et à l'ouest de cette agglomération, les terres sont exploitées par l'agriculture.

- La zone située entre l'agglomération et la limite sud du territoire communal est composée par trois vallées assez pentues bordées par des plateaux agricoles d'altitude moyenne (120 m.).

#### Enseignements et enjeux

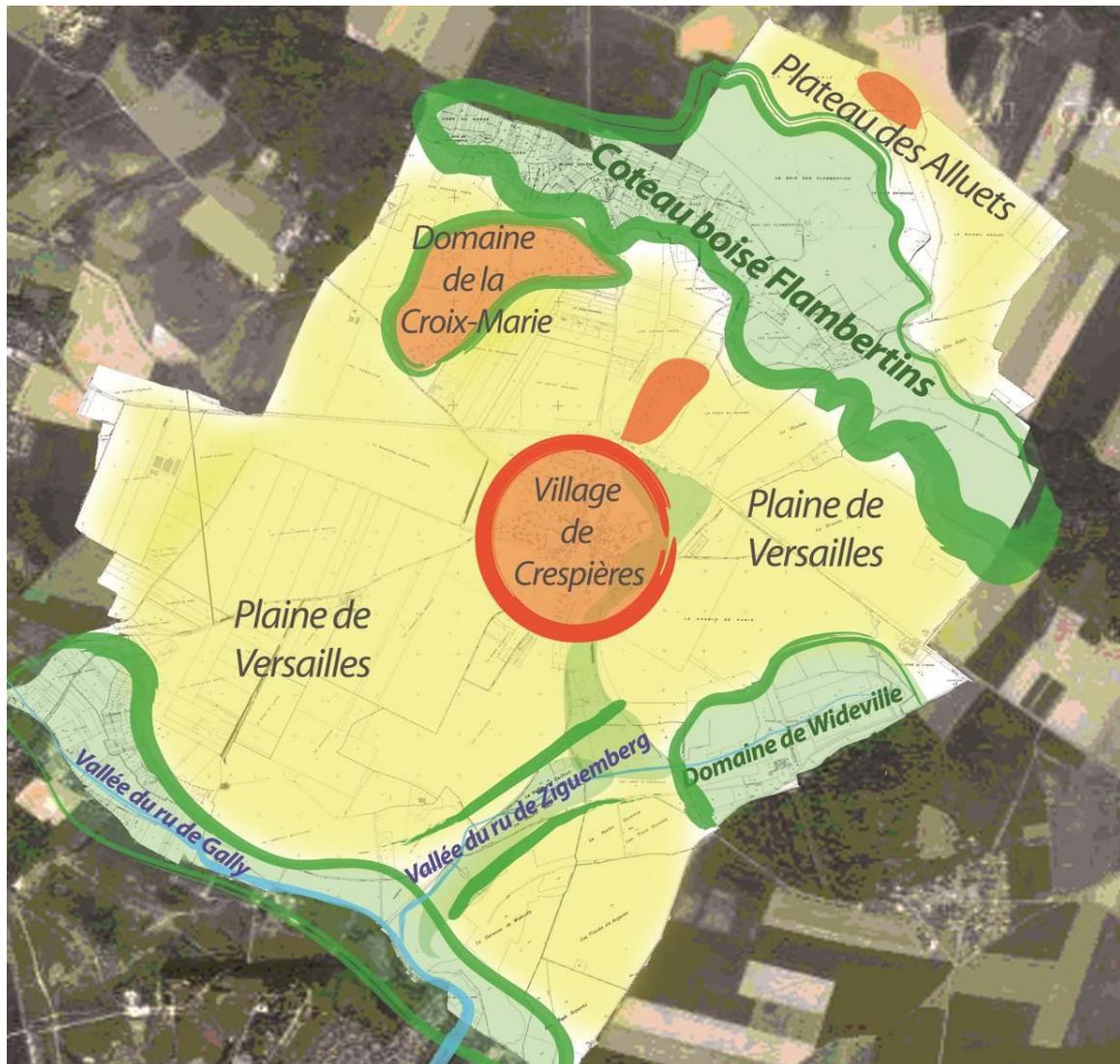
La topographie est principalement marquée par le coteau des Alluets et la vallée formée par le ru de Gally, mais aussi par ses rus affluents (ru de Crespières et ru de Ziguemberg), causant plus de 100 mètres de dénivelé.

Le plateau agricole, situé en moyenne à 120 m. d'altitude, surplombe de 75 m. environ le fond de la vallée.

Le relief marqué par le coteau des Alluets offre des atouts paysagers indéniables mais provoque des risques liés aux coteaux pentus : ruissellement, érosion, cavités.

Au nord-est de la commune, les coteaux sont très marqués (point culminant de 185 m.) rendent l'agriculture délicate, ce qui explique la prédominance des paysages de forêt dans ce secteur.

#### LES ENTITES PAYSAGERES



## 2.3. Tendances démographiques et parc de logements

La commune de Crespières est peuplée d'environ 1 570 habitants.

### POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	627	1 012	1 412	1 506	1 466	1 601	1 567
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	42,1	67,9	94,7	101,0	98,3	107,4	105,1

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

Sa population, qui a plus que doublé au cours des quatre dernières décennies, connaît depuis quelques années une stagnation (liée notamment à un solde migratoire devenu négatif).

### POP T2M - Indicateurs démographiques

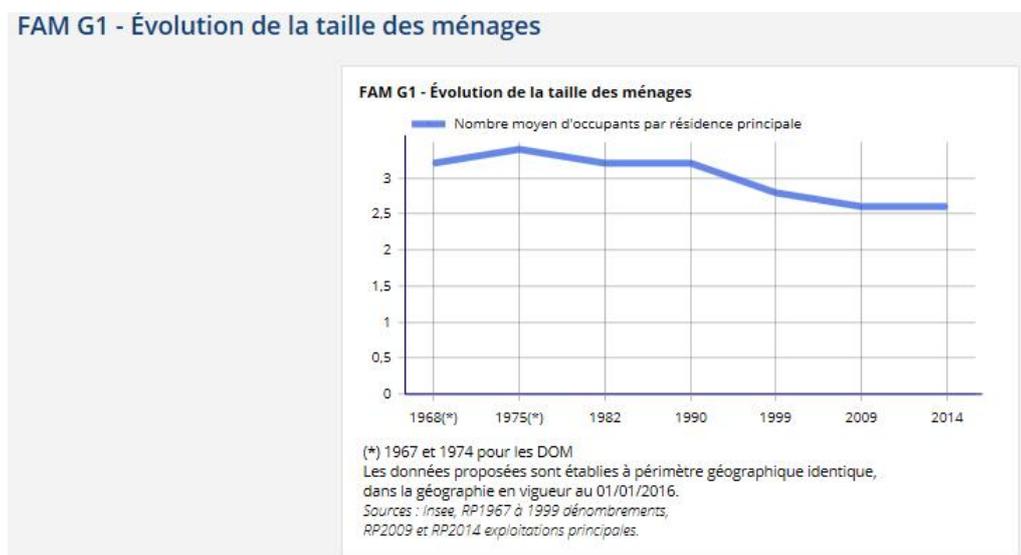
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	7,1	4,8	0,8	-0,3	0,9	-0,4
due au solde naturel en %	0,3	0,5	0,4	0,3	0,4	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	6,8	4,3	0,4	-0,6	0,4	-0,5

Source : INSEE

Aujourd'hui, la commune est confrontée :

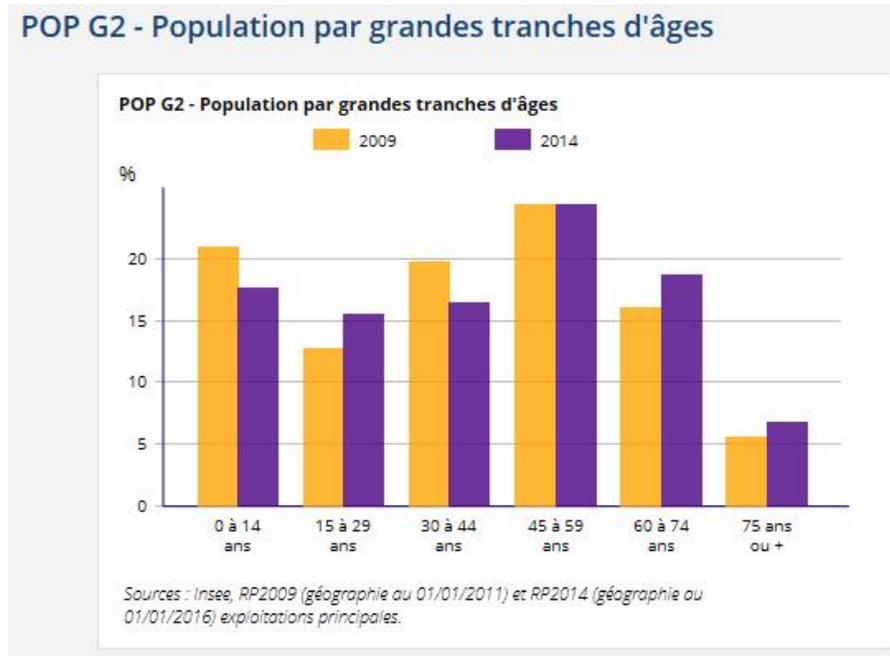
- A des **départs progressifs des jeunes adultes** de la commune,
- A une **diminution constante de la taille moyenne des ménages**,

### FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



Source : INSEE

- A un **vieillessement progressif** de la population,



- A une prédominance de **grands logements en accession**, majoritairement sous forme d'un **habitat individuel**.

Plus de neuf logements sur dix sont des **pavillons**...

**LOG T2 - Catégories et types de logements**

	2014	%	2009	%
<b>Ensemble</b>	<b>662</b>	<b>100,0</b>	<b>653</b>	<b>100,0</b>
<i>Résidences principales</i>	602	90,9	603	92,4
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	24	3,6	32	5,0
<i>Logements vacants</i>	37	5,5	17	2,6
<i>Maisons</i>	623	94,0	607	93,0
<i>Appartements</i>	39	5,8	44	6,7

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

... de **grande taille** (86,2% des résidences principales ont 4 pièces ou plus)...

### LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2014	%	2009	%
<b>Ensemble</b>	<b>602</b>	<b>100,0</b>	<b>603</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	9	1,5	10	1,7
2 pièces	31	5,1	31	5,1
3 pièces	43	7,1	39	6,4
4 pièces	75	12,4	81	13,5
5 pièces ou plus	444	73,8	442	73,4

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

... Occupés par une prédominance de **propriétaires** (près de 9 occupants sur 10).

### LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2014				2009	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>602</b>	<b>100,0</b>	<b>1 567</b>	<b>18,5</b>	<b>603</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	516	85,8	1 368	20,4	506	83,8
Locataire	71	11,8	158	5,6	81	13,5
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0		0	0,0
Logé gratuitement	15	2,5	41	14,1	16	2,7

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

**CONCLUSION** : Inadéquation entre l'offre de logement et la demande locale : l'offre de logement ne répond qu'imparfaitement aux demandes de jeunes ménages et/ou familles souhaitant profiter du cadre de vie offert par Crespières, de personnes âgées, familles monoparentales, jeunes adultes décohabitants qui souhaiteraient rester ...: peu de produits « primo-accédants », peu de logements locatifs et/ou en accession aidée, prix élevés dans l'ancien ou le marché de la revente, rareté de l'offre en logements neufs...

La réponse à ces besoins en logements s'inscrit dans une perspective de diversification du parc de logements et de prise en compte des situations sociales et familiales.

L'un des objectifs prioritaires est notamment de favoriser le renouvellement de la population, en attirant sur la commune des jeunes ménages pour d'une part, assurer un rajeunissement de la population communale – ou enrayer le vieillissement –, et d'autre part conserver à minima une stabilisation, voire une augmentation des effectifs scolaires.

## 2.4. Accès et dessertes

Située à moins de 40 km à l'ouest de Paris, à proximité de 3 pôles urbains importants de l'ouest parisien (Poissy/Saint-Germain-en-Laye, Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines), Crespières bénéficie d'une bonne desserte routière grâce à la présence sur son territoire de :

- La RD307 qui permet de rejoindre, à l'est, l'A13 et Versailles.
- La proximité de la RD30, axe qui relie Saint-Quentin-en-Yvelines, Plaisir et l'A12, au sud, et Poissy, Saint-Germain-en-Laye, l'A13 et l'A14 au nord.
- La proximité de la RD 191, axe qui relie Saint-Quentin-en-Yvelines, Pontchartrain et l'A12, au sud, et Maule, Aubergenville et l'A13 au nord.

Crespières bénéficie d'une bonne connexion au réseau autoroutier régional grâce à la présence de la RD 307 et la proximité des RD30 et 191 qui permettent un accès direct aux autoroutes A12, A13 et A14.

Il s'agit d'axes très fréquentés aux heures de pointe ayant pour conséquence un ralentissement du trafic.



Le réseau interne s'organise autour de la rue principale de Crespières (rue de Moncel puis rue de Neauphle). Celle-ci traverse l'ensemble du village, permettant de relier la partie sud et la partie nord du bourg. Cette rue est relativement étroite (en particulier la rue de Moncel) ce qui amène quelques difficultés de circulation lorsque le trafic s'intensifie.

Le reste du réseau viarie est essentiellement composé de rues et impasses, desservant les résidences et quartiers pavillonnaires, qui se rattachent à cet axe principal. La rue d'Herbeville permet de rejoindre le domaine de la Croix-Marie.

Concernant le stationnement, on constate des difficultés pour accéder aux commerces (comme dans tout village). Néanmoins, l'offre s'est développée depuis la création récente de 15 places vers l'école et le cabinet médical.

Un réseau interne qui s'organise sous forme de rues et impasses rattachées à la rue principale du village.

Cette organisation a pour conséquence, malgré la déviation (RD307) qui évite le village, un engorgement de la rue principale aux heures de pointe en raison du rabattement de la circulation sur cet axe et de l'étroitesse de la rue, accrue par les possibilités de stationnement alternatif sur les deux côtés de la voie.

### **Les transports en commun**

Aucune gare ne dessert la commune de Crespières. Plusieurs gares se trouvent à proximité. C'est le cas des gares de Saint-Nom-la-Bretèche (ligne Saint-Lazare), Mareil-sur-Mauldre et Beynes (ligne Montparnasse) ou encore Poissy et Saint-Germain-en-Laye (ligne A du RER).

1 compagnie de cars assure la desserte de la commune à travers 6 lignes dont certaines desservent les gares alentours.

Ces lignes de bus permettent aux Crespiérois de se rendre dans les communes voisines, dans les villes proches (Versailles, Saint-Germain-en-Laye). En outre, elles desservent bien les équipements scolaires du cycle secondaire (collèges et lycées).

Le réseau de bus est assez développé à Crespières. Cependant, il est peu utilisé en raison de tracés, d'horaires et de fréquences qui ne répondent pas complètement aux attentes des habitants et au fait que ces derniers privilégient souvent l'automobile. Il est néanmoins privilégié et adapté pour les étudiants de l'enseignement secondaire, surtout depuis l'ouverture récente de la ligne desservant le lycée de Villepreux.

L'absence de gare sur le territoire même de la commune engendre la question du rabattement sur les gares les plus proches. Il y a donc un enjeu important à améliorer la desserte de ces gares en optimisant le réseau de bus existant afin d'inciter les usagers à utiliser davantage les transports en commun. Un développement du réseau de bus à l'échelle intercommunale est envisagé, notamment pour une meilleure desserte des gares.

### **Les liaisons douces**

Crespières bénéficie d'un réseau de liaisons douces important composé :

- De sentes piétonnes au sein de la forêt départementale des Flambertins.
- D'un maillage de sentes piétonnes au sein du village
- De quelques voies partagées entre véhicules motorisés et vélos

Les sentes piétonnes présentes dans la forêt ont un rôle de loisirs et sont utilisées essentiellement pour des promenades.

Les sentes piétonnes au sein du village permettent de rejoindre les équipements et commerces, notamment depuis les zones d'habitat de type pavillonnaire. L'aménagement d'une nouvelle sente piétonne dans le village est envisagé, entre la mairie et derrière l'école primaire.

Aujourd'hui, l'ensemble du réseau de chemins ruraux à l'échelle de la commune est public, ce qui facilite leur utilisation et leur assure une pérennité pour l'avenir.

## **2.5. Un bon niveau d'équipements publics**

Le niveau d'équipement culturel et sportif de la commune est plutôt bon.

Les équipements sportifs répondent globalement aux besoins des habitants. Seule l'absence de courts de tennis couverts est constatée dans la commune, toutefois une convention a été signée entre les communes de Crespières et Thiverval pour que les adhérents du Tennis Club de Crespières puissent fréquenter durant l'hiver les courts couverts de Thiverval.

Le niveau d'équipement culturel est satisfaisant pour une commune de la taille de Crespières. Aucun équipement de rayonnement intercommunal n'est cependant présent à Crespières (salle des fêtes), l'implantation d'un tel équipement pourrait être envisagée dans le contexte intercommunal par exemple.

Crespières est une commune à la vie locale dynamique grâce à un tissu associatif important ainsi qu'à l'organisation de nombreuses manifestations.

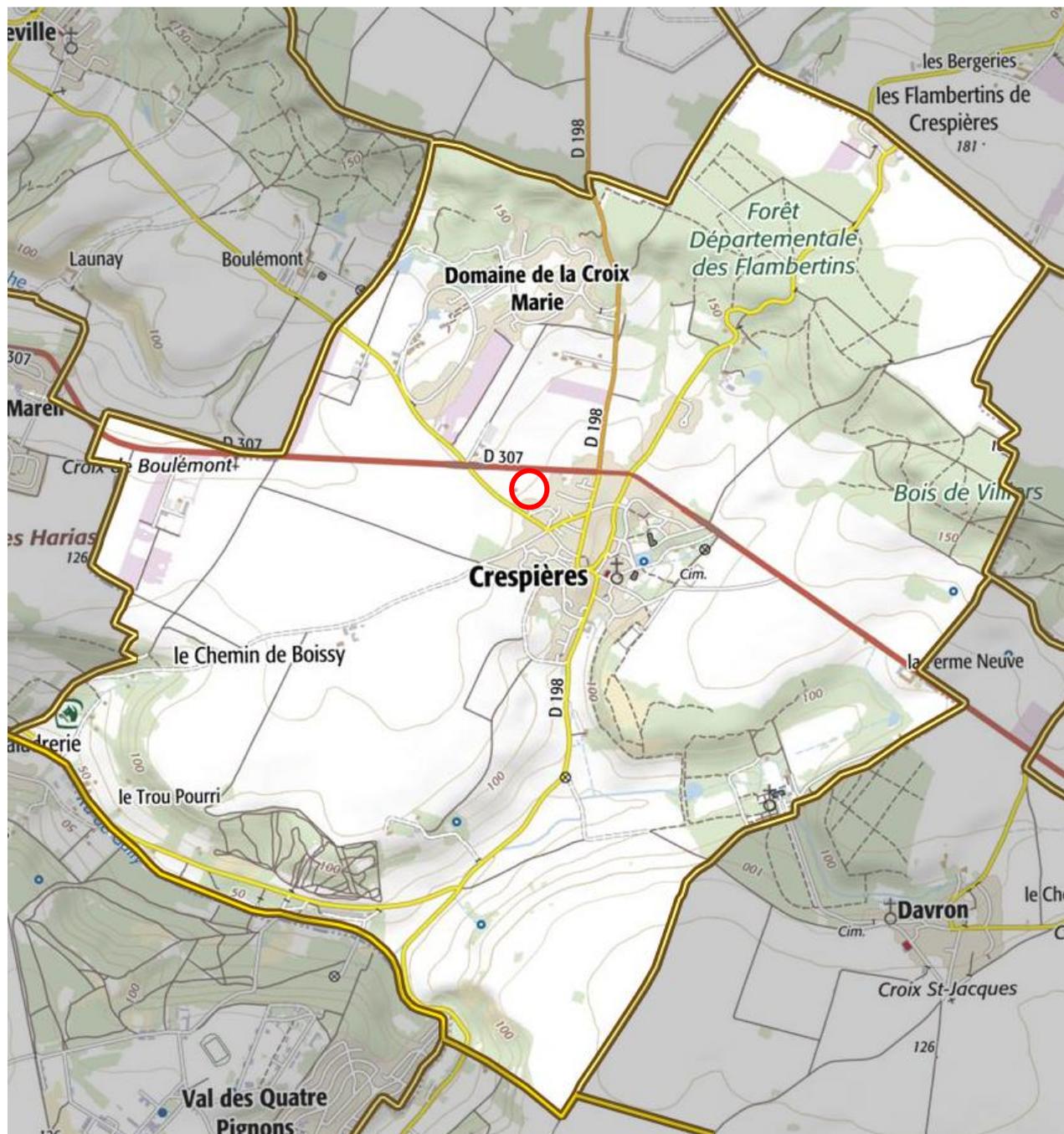
Les animations sportives, culturelles, etc. ont lieu au sein des équipements existants (Maison des Associations, Ecole primaire...) ou en extérieur.

Une réflexion peut être menée sur la réalisation d'un équipement type salle polyvalente, plus importante que les équipements existants, notamment dans le contexte de la nouvelle intercommunalité.

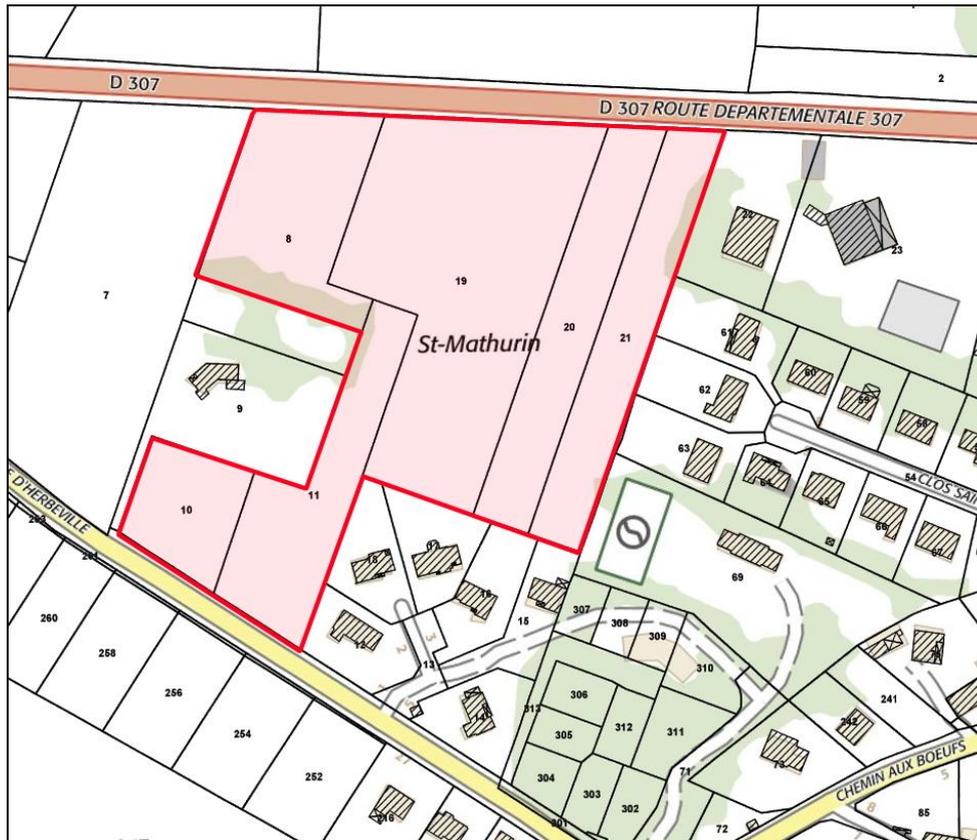
## Chapitre 3 : Présentation du projet et son intérêt général

### 3.1. Présentation du secteur concerné par la Déclaration de Projet

Le secteur concerné par la Déclaration de Projet se trouve au nord-ouest du village de Crespières, dans le prolongement de la zone urbanisée.



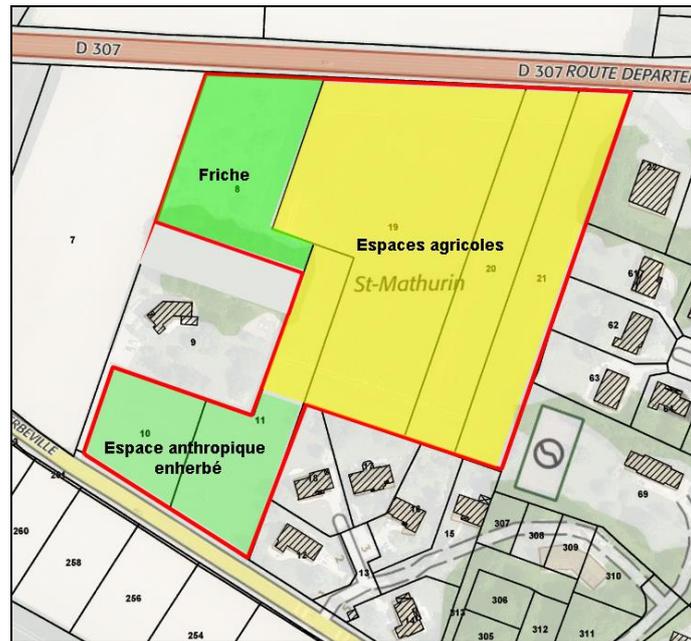
Périmètre du projet d'aménagement



Au total, l'aire d'étude s'étend sur une surface d'environ 2,6 hectares, classés au PLU en zone AU, dont 9 566 m<sup>2</sup> appartiennent à la commune de Crespières.



Le site est, pour moitié, **agricole et cultivé**, sauf dans la partie Nord-ouest où une bande est actuellement en friche (taillis, buissons et arbustes) et dans la partie Sud-ouest où le terrain est enherbé.



*Des parcelles agricoles*



*La friche naturelle au nord-ouest du site*

On ne recense aucune construction ou bâtiment à usage agricole.

Les parcelles limitrophes au secteur d'études sont occupées **par de l'habitat**, majoritairement de type individuel.

Le périmètre est desservi au nord par la **RD 307** et au sud par la **rue d'Herbeville**.



*Le site vu depuis la RD 307*



*Le site vu depuis la rue d'Herbeville*

## 3.2. L'intérêt général du projet envisagé

Le projet envisagé par la commune de Crespières sur le site des Mathurins doit permettre de créer, à terme, un **projet urbain** comprenant :

- Un véritable **pôle médical** (maison médicale, pharmacie...);
- Des **logements diversifiés** (dont quelques logements locatifs sociaux et en accession maîtrisée pour des ménages « primo-accédants »).

### GENESE ET INTERET DU PROJET ENVISAGE

Crespières est un village situé au centre de l'intercommunalité Gally Mauldre.

Son environnement proche est constitué de communes rurales, membre de la même intercommunalité et de communes rurales attachées à GPSO ou à Cœur des Yvelines.

Si Crespières n'est pas encore considéré comme une commune en difficulté médicale, il est évident que sa position géographique est stratégiquement majeure pour pallier aux difficultés qui lui sont propres ainsi qu'à celles que subissent les communes aux alentours.

Cette évidence a d'ailleurs été révélée et transcrite à l'élaboration de notre SCOT qui impose que Crespières soit le 3ème pôle médical de Gally Mauldre avec Saint-Nom-la-Bretèche et Maule, tous deux situés aux extrémités OUEST et EST.

Afin d'anticiper les difficultés de tout ordre que pourrait subir notre population et après examen de la densité médicale environnante, il ressort que la tranche d'âge des praticiens en exercice sur notre territoire est très majoritairement supérieure à 60 ans.

De nombreuses études tendent à prouver que la nouvelle génération de praticiens ne souhaite plus exercer dans de petits cabinets ruraux.

Ce qui, additionné à la tranche d'âge décrite précédemment, entrainera la fermeture définitive de ces petits cabinets. Il s'agit donc d'appréhender cet élément aggravant, en ayant toujours le désir de créer une nouvelle structure, adaptée à la nécessité de la permanence de soins environnante et locale. De l'activité des médecins dans les meilleures conditions en exhaussant leurs souhaits d'exercer à plusieurs en un lieu neuf, adapté et aux frais de fonctionnement mutualisés.

### DESCRIPTION DU PROJET

La future maison médicale, réalisée par la Commune sur une partie du foncier lui appartenant, accueillera :

- 3 cabinets de praticiens généralistes ;
- 1 salle de réunion ;
- 1 une salle d'attente, secrétariat et pièces annexes nécessaires au bon fonctionnement ;
- 1 cabinet partagé par des praticiens aux interventions plus ponctuelles (sage femmes, spécialistes, suivi post-opératoires etc) ;
- 1 cabinet infirmier ;

D'ores et déjà, d'autres praticiens ont émis le souhait de s'implanter et bénéficieront de cabinets et locaux (dentiste, ostéopathe, pédiatre, kiné).

Par ailleurs, deux logements, de 50 m<sup>2</sup> chacun, seront également construits et mis à la disposition des internes, souvent gênés

par l'obligation de transport ou autres contraintes. Ils seront donc accueillis sur le lieu de leur travail avec ce confort nécessaire au perfectionnement professionnel et bénéficieront de la libération intellectuelle de la recherche d'un logement.

Enfin, il est également envisagé la réalisation d'une **pharmacie**. Il ne s'agit pas d'une nouvelle pharmacie, mais du déplacement de cette existante dans le village.

Cette dernière, comme de nombreuses officines, située dans le village, ne bénéficie pas de parking suffisant, ni d'un accès aux normes handicapés.

La pharmacie actuelle a d'ores et déjà émis le souhait de rejoindre ce nouveau pôle médical. Plus grande (environ 170 m<sup>2</sup>), à proximité de la maison médicale, elle pourra pérenniser son activité et offrir à la patientèle un éventail paramédical plus important. Avec pour la clientèle un confort d'accès, de stationnement et de normes adaptées aux règles en vigueur.

Ce bâtiment sera construit par la municipalité.

Autre point important : L'implantation sur le terrain permettra l'extension du pôle médical aisément.

La commune souhaite que les travaux débutent au printemps 2019 et soient achevés fin de l'hiver 2020.

La commune a la possibilité de recevoir deux médecins en l'attente des nouveaux locaux. Ces locaux provisoires proposés, sont neufs et aux normes en vigueur.

Enfin, la commune soucieuse de son rôle de pôle médical, travaille sur l'implantation d'une résidence service pour personnes âgées.

Parallèlement au développement d'un pôle médical, le projet d'aménagement des Mathurins doit également permettre, à terme, de **diversifier l'offre de logements sur le territoire communal**, qui ne répond qu'imparfaitement aux demandes de jeunes ménages et/ou familles souhaitant profiter du cadre de vie offert par Crespières, de personnes âgées, familles monoparentales, jeunes adultes décohabitants qui souhaiteraient rester, ceci afin de **renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle**...

Pour enrayer ce phénomène, la commune souhaite favoriser la réalisation d'une opération d'aménagement d'intérêt public, dans laquelle seront construits notamment quelques logements locatifs sociaux.

### **3.3. Les impacts du projet envisagé**

L'aménagement du nouveau quartier va entraîner un changement radical et irréversible de l'occupation actuelle des sols.

Les terres agricoles vont être progressivement urbanisées pour laisser place à des espaces publics (voiries, espaces verts, bassins et noues). Au sein de ces espaces aménagés et viabilisés, viendront ensuite s'implanter des constructions.

Le projet aura un impact direct sur l'activité agricole qui disparaîtra sur le secteur d'aménagement.

Cet impact est toutefois à relativiser car la pérennité agricole du secteur reste limitée : secteur de moins de 2 hectares, site bordé par la RD, site bordé par des espaces urbanisés, foncier appartenant partiellement à la commune, quelques parcelles en friche...

D'un point de vue floristique, aucun enjeu floristique majeur ne se dégage de l'expertise menée. Au titre des espèces végétales et des habitats naturels, les enjeux sont faibles.

Concernant la faune, les enjeux de conservation liés aux espèces animales au niveau du site sont globalement faibles, la majorité des espèces étant communes à très communes malgré des statuts de protection ou de patrimonialité pour certaines d'entre elles :

- en raison de la présence de nombreux oiseaux protégés, notamment ceux susceptibles de se reproduire sur le site, les fourrés présentent un enjeu de conservation considéré comme faible voire moyen ; ces formations arbustives sont également susceptibles de constituer des habitats pour des espèces protégées de reptiles ;
- à l'inverse, pour tous les autres habitats (friches et cultures), aucune observation d'espèces protégées n'ayant été faite lors des investigations de terrain leur enjeu de conservation est considéré comme faible (friches) à nul (cultures). Qui plus est, ces habitats ne constituent pas des corridors de déplacement préférentiels pour la faune, et présentent un caractère généralement fortement anthropisé.

## Chapitre 4 : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

---

### 4.1. La procédure de mise en compatibilité

---

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. **Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.**

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel :

*"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".*

Le champ d'application de l'article L. 300-6 est donc potentiellement très large.

Si la réalisation du projet nécessite une évolution du PLU en vigueur, cette évolution est possible par la mise en oeuvre soit de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet, soit d'une procédure de révision ou de modification en fonction de la nature et de l'ampleur de l'évolution à apporter au document. **Contrairement à la déclaration de projet du code de l'environnement, celle prise sur le fondement du code de l'urbanisme a un caractère facultatif.** Elle constitue simplement un moyen que le porteur de projet décide de mettre en oeuvre pour assurer la mise en compatibilité rapide du PLU.

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé :

- d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général,
- et, d'autre part, d'un volet concernant la mise en compatibilité du PLU.

#### Procédure

---

##### Examen conjoint des personnes publiques associées

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54 2° du code de l'urbanisme).

##### Enquête publique unique

- La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU.

- En application de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique par le maire ou le président de l'EPCI compétent.

Lorsque la commune ou l'EPCI compétent décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R. 153-15-2° du code de l'urbanisme), il appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent d'adopter la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

## 4.2. Les incidences du projet sur le contenu du PLU

### Pièces modifiées du PLU

- Ajustement du P.A.D.D. ;
- Modification du plan de zonage du PLU, avec la création d'une zone AUm ;
- Création d'un règlement pour la zone AUm, spécifique au secteur des Mathurins ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, spécifique au secteur des Mathurins.

Les autres pièces restent inchangées.

## Ajustement du contenu du P.A.D.D.

Afin de permettre la réalisation du projet souhaité par la commune, le PADD est rectifié aux pages 15 et 18 des manières suivantes :

### **P.A.D.D. opposable**

Page 15 :

« Les Mathurins : d'une superficie totale d'environ 2,7 ha, ce site est localisé en entrée de village, entre la rue d'Herbeville et la RD 307. Il est réservé pour des projets à moyen terme. La partie nord du site (1,9 ha) pourrait accueillir un équipement de rayonnement intercommunal. La partie sud (0,8 ha) pourrait recevoir une opération de logements intermédiaires (maisons de village...). Ainsi, 15 à 20 logements pourront être réalisés sur la partie du site donnant sur la rue d'Herbeville, en continuité de l'urbanisation existante du village. »

### **P.A.D.D. projeté**

Page 15 :

« Les Mathurins : d'une superficie totale d'environ 2,7 ha, ce site est localisé en entrée de village, entre la rue d'Herbeville et la RD 307. Il est destiné à accueillir à court terme, sur du foncier communal, un pôle médical, comprenant notamment une maison médicale, une pharmacie, des logements de fonction..., mais également à terme des logements diversifiés, en continuité de l'urbanisation existante du village, pour répondre aux besoins de la population locale. »

**P.A.D.D. opposable**

Page 18 :

*D. Permettre à long terme la réalisation d'un équipement dans le secteur des Mathurins*

*Cette orientation porte sur l'accueil d'un équipement de rayonnement intercommunal, qui pourrait être nécessaire dans les dix à quinze prochaines années en fonction de l'évolution des besoins, soit à l'échelle communale, soit à l'échelle intercommunale. Le site est localisé dans le secteur des Mathurins, aux abords immédiats de la RD 307 ce qui le rend facilement accessible y compris depuis les communes environnantes.*

**P.A.D.D. projeté**

Page 18 :

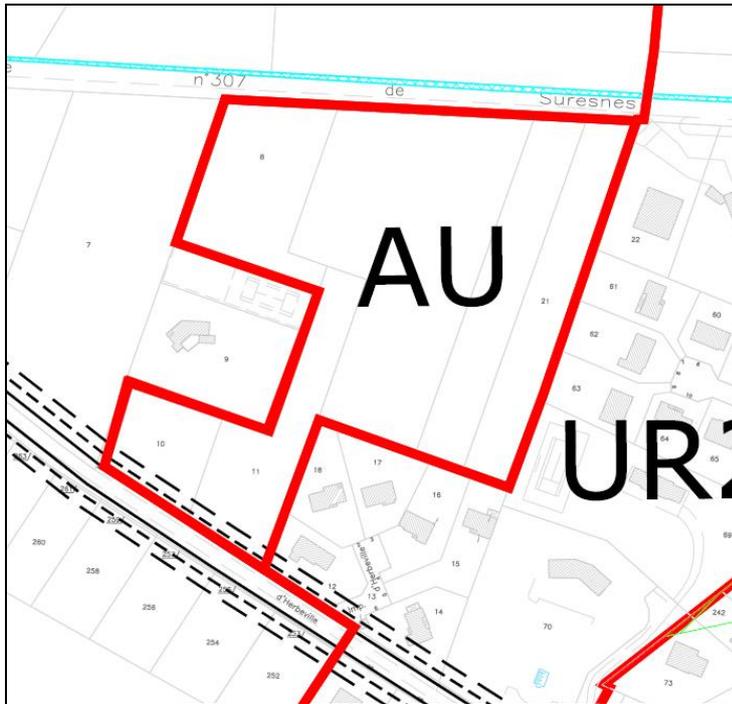
~~*D. Permettre à long terme la réalisation d'un équipement dans le secteur des Mathurins*~~

~~*Cette orientation porte sur l'accueil d'un équipement de rayonnement intercommunal, qui pourrait être nécessaire dans les dix à quinze prochaines années en fonction de l'évolution des besoins, soit à l'échelle communale, soit à l'échelle intercommunale. Le site est localisé dans le secteur des Mathurins, aux abords immédiats de la RD 307 ce qui le rend facilement accessible y compris depuis les communes environnantes.*~~

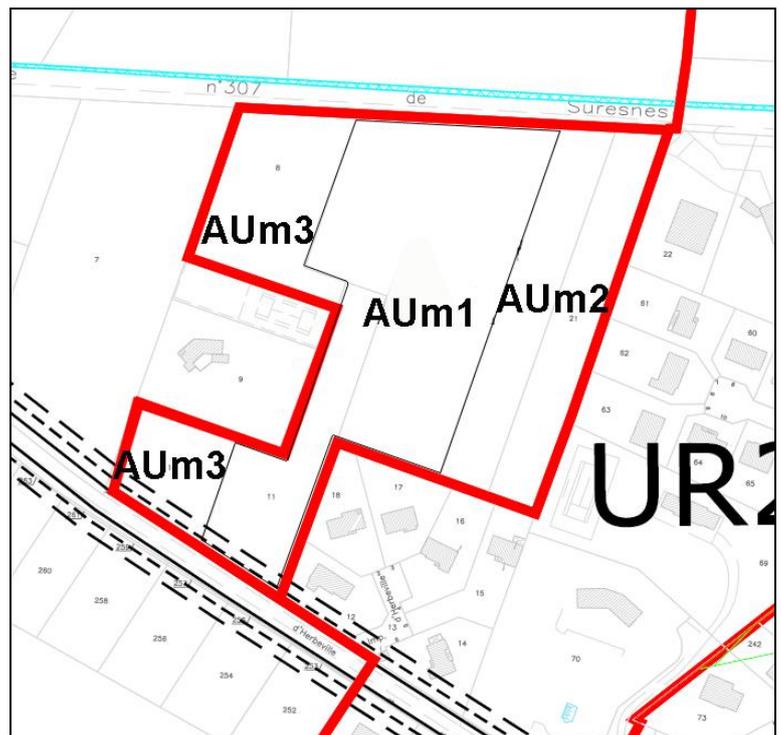
## Création d'un zonage (AUm) pour permettre la réalisation du projet

Afin de permettre la réalisation du projet souhaité par la commune, le plan de zonages du PLU est modifié de la manière suivante :  
La zone AU est transformée en zonage AUm, avec trois sous-zonages AUm1, 2 et 3 correspondant au phasage opérationnel souhaité : *Court terme : AUm1 ; Moyen terme : AUm2 ; Long terme : AUm3*

### EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGES – ZONAGE DU PLU OPPOSABLE



### EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGES - APRES ADAPTATION



## Création d'un règlement AUm, spécifique au secteur des Mathurins

Le projet d'aménagement est incompatible avec le règlement de la zone AU puisqu'il interdit toutes constructions et installations sans adaptation du PLU, en raison d'une desserte insuffisante de la zone par les équipements publics.

Un règlement spécifique au secteur est envisagé afin de permettre la réalisation d'une opération d'intérêt général, conforme aux attentes de la commune.

### **PROPOSITION DE REGLEMENT AUm**

#### **ARTICLE 1 AUm - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Les constructions ou installations, d'exploitation agricole, d'exploitation forestière, d'industrie, d'entrepôt ou d'hébergement hôtelier,
- Les activités artisanales,
- Les activités de commerce de gros et de détail,
- Les activités de restauration,
- Les constructions ou installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.),
- L'ouverture de carrière,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne correspondent pas à l'implantation des installations ou des constructions autorisées.

#### **ARTICLE 2 AUm - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sols projetées devront respecter un phasage opérationnel, afin d'éviter un impact trop important sur le tissu d'équipements publics de la commune :

- Court terme : AUm1
- Moyen terme : AUm2
- Long terme : AUm3

Afin de phaser dans le temps l'aménagement du site des Mathurins, le déclenchement de la viabilisation de la séquence AUm2 ne pourra intervenir qu'à l'issue de la rétrocession des espaces publics de la séquence AUm1. Il en va de même pour AUm3 par rapport la séquence AUm2.

Sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement respectueux des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions :

- A usage d'habitation,
- A usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- D'intérêt public et/ou d'intérêt collectif.

Ce schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble de l'opération.

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées y compris les piscines.

**ARTICLE 3 AUm - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

3-1 : Accès

*Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.*

*Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.*

*Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.*

3-2 : Voirie

*Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.*

*Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.*

*Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.*

**ARTICLE 4 AUm - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

1 - Alimentation en eau potable

*Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (exception faite pour les abri(s) de voiture(s), abri(s) de jardin, resserre, cellier, etc.)*

*Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).*

2 – Assainissement

*En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.*

a) *Eaux usées :*

*Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches*

*L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.*

*L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.*

*Pour les secteurs concernés : à défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.*

b) *Eaux pluviales :*

*Les rejets d'eaux pluviales donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager, ou la mise en place d'une ZAC de plus*

de 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale, doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées ;
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées (impossibilité technique ou technico-économique), le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour les pluies de référence suivantes :
  - a. Pluies de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (Villepreux et communes amont) et du Maldroit (Plaisir et communes amont) ;
  - b. Pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) pour le reste des sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la Mauldre et de ses affluents.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m<sup>2</sup> est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

### 3- Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés.

---

#### ARTICLE 5 AUm- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

---

#### ARTICLE 6 AUm - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 3 m minimum des voies existantes ou futures.

Cette règle n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de terrains ayant deux limites sur voies y compris les voies piétonnes (parcelles d'angle), une seulement de ces deux limites sera considérée comme alignement.

---

#### ARTICLE 7 AUm - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la ou les limites séparatives seront obligatoirement aveugles.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m pour les parties de constructions comprenant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

Les piscines doivent être implantées en retrait et au minimum à 4 m des limites séparatives

**ARTICLE 8 AUm - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre des constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 m pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures.*

*Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.*

**ARTICLE 9 AUm - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.*

**ARTICLE 10 AUm - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions ne peut excéder 9.40 m au faitage.*

*Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc., cette hauteur est ramenée à 4,50 m au faitage.*

**ARTICLE 11 AUm - ASPECT EXTERIEUR**

*L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.*

**PRINCIPES GENERAUX**

1- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages ;

2- La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm par rapport au sol naturel.

**LES TOITURES**

*Les toitures doivent être à pentes avec un angle d'inclinaison compris entre 35 et 45 degrés sauf pour :*

- les vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente
- Les parties de constructions réservées aux garages et les constructions annexes, pour lesquels il n'est pas fixé de degré de pente et pour lesquelles les toitures plates sont autorisées sous condition de ne pas être accessibles.

*Dans le cas de toitures à deux pentes, le pan le plus petit devra faire au minimum 1/3 du pan le plus grand en termes de largeur.*

*Les débordements de toitures en pignon seront limités à 15 cm.*

*La hauteur de la toiture ne doit pas excéder la hauteur de la façade correspondant à cette toiture.*

*Les percements en toitures devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Ils sont constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés encastrés dans la toiture*

**LES CLOTURES**

1- Elles ne doivent pas dépasser 1,50 m de hauteur (non compris les supports) à l'exception de la remise en état des murs de clôture existants dont la hauteur est supérieure à 1,50 m de hauteur

2- Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit par un muret surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive, ce muret ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Si ce muret est enduit, il devra être en harmonie avec la couleur de la façade de la construction principale (habitat, équipement ou activité).

- Soit de haies vives d'essences diversifiées persistantes ou locales à l'exclusion des thuyas, conifères et végétaux agressifs, elles pourront être doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte.

3- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, etc. est interdit.

4- Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, pleins ou fantaisie sont interdits.

5- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) sont intégrés à la clôture.

6- Les clôtures en limite des espaces naturels ou agricoles devront être obligatoirement constituées d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.

#### ARTICLE 12 AUm - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins liés aux constructions et aux installations, il est exigé un minimum de :

1- Pour les constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement ;

2- Pour les constructions et installation à usage de bureau et commerce

1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

#### ARTICLE 13 AUm - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin d'agrément avec au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.

#### ARTICLE 14 AUm - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet.

#### ARTICLE 15 AUm - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

#### ARTICLE 16 AUm - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, spécifique au secteur des Mathurins

Afin de permettre la réalisation du projet souhaité par la commune, une O.A.P. spécifique au secteur des Mathurins est intégrée dans le cadre de la Déclaration de Projet, valant mise en compatibilité du PLU. Le texte, ainsi que le schéma de principe de l'O.A.P. sont proposés ci-dessous :

« L'aménagement de ce site, d'une superficie totale d'environ 2,6 ha, s'inscrit dans le cadre d'un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps.

Ce site est localisé en entrée de village, entre la rue d'Herbeville et la RD 307.

A court terme, une zone de près de 7 000m<sup>2</sup>, le long de la RD 307, destinée à accueillir des bureaux, services et activités liées au développement d'un véritable « pôle santé », des équipements de proximité...

A court-moyen termes, le site accueillera également des logements.

Principes retenus :

- Recherche d'une **diversité des typologies de logements** : logements intermédiaires (pour jeunes ménages), habitat groupé (pour les primo-accédants notamment) et logements individuels.
  
- La conception du futur projet doit intégrer les notions de **Développement Durable** : adaptation au terrain naturel, bio-climatisme, utilisation des énergies renouvelables...
  
- Mise en place de **plusieurs points de collecte d'ordures ménagères** à l'intérieur de la future opération (nombre et endroits à déterminer).
  
- **Aménagement d'une « Coulée Verte »** au sein de la zone constructible permettant notamment de recueillir les eaux de pluies dans un système de noues.
  
- **Gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement.**
  
- **Qualité paysagère**, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés, plantés et par le traitement qualitatif (notamment pré-verdissement) des franges de l'opération.
  
- **Création et sécurisation de deux accès au site** (visibilité, sécurité) : un sur la RD307 et un sur la rue d'Herbeville.
  
- **Programmation d'espaces de stationnement suffisants** prenant en considération les besoins nécessaires aux utilisateurs mais également aux visiteurs, afin d'éviter, pour des raisons sécuritaires et esthétiques.
  
- Volonté de **créer des liaisons douces au sein du site.** »

# OAP - Crespières

## Site

 Limites du secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Déplacements / Circulations

 Accès sécurisés et qualitatifs au site à privilégier (Piquage indicatif)

 Principe de sécurisation des intersections

 Principe indicatif de voirie primaire traversante

## Composition

 Zone à dominante de bureaux / services / Pôle santé et Equipements

 Zone destinée à l'habitat, selon une densité moyenne de 15 à 20 logements/ha

 Zone tampon à préserver de toute urbanisation et à traiter par un aménagement végétalisé

 Principe de création d'un mur, ou muret, afin de traiter qualitativement la transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles

## Phasage

 Principe d'urbanisation à court terme

 Principe d'urbanisation à moyen terme

 Principe d'urbanisation à long terme

