

COMMUNE DE CRESPIERES

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE

A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

OUVRETE DU 21 SEPTEMBRE AU 17 OCTOBRE 2020

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Fait à Fontenay le Fleury le 13 Novembre 2020
Le Commissaire Enquêteur


Roselyne LECOMTE

Le présent rapport comprend 2 parties :

Première partie : RAPPORT ANALYSE ET MODALITES DE L'ENQUETE

1. INTRODUCTION :

- 1.1 Présentation de la commune
- 1.2 Cadre réglementaire
- 1.3 Objet de l'enquête
- 1.4 Composition du dossier d'enquête

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 2.1 Organisation de l'enquête
 - Désignation du commissaire enquêteur
 - Arrêté Municipal portant ouverture d'enquête
- 2.2. Publicité de l'Enquête
- 2.3 Déroulement de l'enquête
 - Rencontres avec le Maître d'Ouvrage

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 3.1 Procès verbal de synthèse des observations
- 3.2 Examen des Observations :
 - 3.2.1 Avis des Personnes Publique Associées
 - 3.2.2 Observations orales reçues pendant les permanences
 - 3.2.3 Observations écrites consignées aux registres d'enquête

Deuxième partie : CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés.
Ils sont joints dans un souci de présentation afin d'éviter qu'un document ne s'égaré.

Pièces Annexes :

Annexe 1 : Procès- verbal de synthèse des observations du 22 octobre complété
par les réponses de M. le Maire reçues par mail le 2 novembre 2020

Annexe 2 : Certificat d'Affichage en date du 17 octobre 2020

Annexe 3 : tableau de la répartition des surfaces par zones au PLU

Enquête publique sur la commune de Crespières ouverte du 21 septembre au 17 octobre 2020

PARTIE 1 ANALYSE ET MODALITES DE L'ENQUETE

1. INTRODUCTION :

Cette enquête s'inscrit dans le cadre des articles L à L 123.19 et 123.1 à 123.27 du Code de l'environnement qui soumet à enquête publique les opérations d'aménagement susceptibles d'affecter l'environnement ainsi que dans le cadre des articles L 153.19 et R 153.8 du code de l'urbanisme.

1.1 Présentation de la commune

La commune de CRESPIERES est une commune du Département des Yvelines située à une distance de 40 Kms environ à l'Ouest de Paris et à 25 kms au Nord ouest de Versailles, Préfecture du Département.

La commune a intégré depuis le 1^{er} janvier 2013 la communauté de communes « Gally-Mauldre » dont le périmètre est celui du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). La communauté de communes « Gally Mauldre » englobe 11 communes et compte 21 772 habitants.

Le territoire communal couvre une superficie de 1500 ha et non 1 491 ha comme indiqué dans le rapport de présentation, la surface ayant été recalculée par le Bureau d'Etudes chargé de l'Elaboration du dossier de Révision du PLU au moyen d' un logiciel officiel.

CRESPIERES est une commune essentiellement résidentielle qui a conservé son caractère rural avec une part importante d'espaces agricoles et naturels. Au Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé en 2014 la surface du territoire communal est répartie de la façon suivante :

- 62.54 % de zones agricoles
- 31.15 % de zones naturelles
- 5.30 % de zones urbaines
- 1.01% de zones à urbaniser

La commune dispose d' un important patrimoine bâti et paysager. On dénombre trois châteaux sur le territoire communal dont deux sont présents dans le bourg

- le château des Marais propriété privée habitée
- le château de Sautour propriété privée en déshérence

Le 3^e château se situe sur le domaine de WIDEVILLE situé à l'est du bourg en limite de commune dont le bâti existant est classé au titre de la protection des Monuments historiques.

Desserte routière :

La commune de Crespières bénéficie d'une bonne desserte routière grâce à la présence sur son territoire des axes routiers suivants :

→ la RD 307 qui traverse la commune d'Est en Ouest et permet de rejoindre à l'Est Versailles et l'A 13

→ la proximité de la RD30 à l'Est près de Feucherolles , axe Nord Sud qui relie St Quentin en Yvelines, Plaisir et l'A12 au Sud et Poissy, Saint Germain-en-laye, l'A 13 et l'A 14 au nord

→ la proximité de la RD 191 à l'ouest, axe Nord sud , qui relie St Quentin en Yvelines Pontchartain et l'A 12 au sud et Maule Aubergenville et l'A 13 au Nord

Transports collectifs :

Aucune gare ferroviaire ne dessert la commune de Crespières , toutefois plusieurs gares se situent à proximité sur les communes limitrophes :

- la gare de St Nom la Bretèche située à 12 kms environ qui dessert la ligne St Lazare
- la gare de Beynes située à 6 kms environ dessert la ligne Montparnasse
- la gare de Mareil sur Mauldre située à 4 kms dessert également la ligne Montparnasse
- les gares de Poissy (15 kms) et St Germain en Laye desservies par la ligne A du RER

Toutes ces gares sont desservies par un réseau de Bus.

Le réseau de bus de la compagnie Transdev assure également la desserte des équipements scolaires du cycle secondaire (collège et Lycées). Elle dessert les communes voisines et les villes proches telles que Versailles et St Germain en laye.

1.2 Cadre règlementaire

La Révision du Plan local de la commune de CRESPIERES objet de la présente enquête est réalisée en application des articles L 153.36 et suivants du code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du code de l'urbanisme et la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Prise en compte des documents supra communaux :

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement l'élaboration ou la révision d'un Plan local d'urbanisme doit être compatible avec les documents suivants :

- le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé par décret du 27 décembre 2013
- le Schéma de Cohérence Territoriale Gally Mauldre (SCOT) approuvé le 4 février 2015
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion es Eaux Seine Normandie (Sdage du bassin de la Seine) adopté le 5 novembre 2015
- le Schéma d'Aménagement et de gestion de la Mauldre (SAGE) approuvé par arrêté Préfectoral du 10 Aout 2015
- le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUI) approuvé le 19 Juin 2014
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE d'Ile de France) approuvé le 21 octobre 2013
- le Schéma Départemental d'Aménagement et de Développement Equilibré des Yvelines (SDAEY)
- le Schéma Départemental des espaces Naturels (SDEN)
- le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) décliné localement pour toutes les collectivités de plus de 50000 habitant par un PCET (Plan Climat Energie Territorial) des Yvelines
- le Plan de Protection de l'Atmosphère 2013-2020
- le Schéma directeur Territorial d'Aménagement Numérique des Yvelines (SDTANY)
- les divers plans « Déchets »
- le schéma Départemental des carrières

1.3 Objet de l'enquête

Les règles d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la commune sont celles du PLAN LOCAL D'URBANISME approuvé le 15 septembre 2014 et modifié le 22 octobre 2018

C'est pour faire évoluer ce document, le mettre à jour et l'actualiser que le Maire a décidé par délibération Municipale du 21 décembre 2018 de prescrire la Révision du Plan Local d'urbanisme afin de répondre aux objectifs suivants :

- ajuster certains éléments paysagers et ou bâtis remarquables
- ajuster en rajoutant et ou enlevant certains espaces boisés classés afin de s'adapter l'existant
- ajuster le périmètre de l'OAP des Mathurins
- engager des réflexions pour des adaptations règlementaires sur certains secteurs : celui du château et de ses abords, la ferme de l'Aunaie, le secteur de la sente des Moulins

1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête mis à la disposition du Public, conforme à la réglementation en vigueur, était composé des pièces suivantes :

→ **1 registre d'enquête paraphé par le Commissaire enquêteur**

→ **un dossier « technique » comportant 9 pièces :**

- une notice de présentation du projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de Présentation

2. Projet d'Aménagement et e Développement Durable (PADD)

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site des Mathurins

4. 4.1 Règlement graphique : plan d'ensemble de la commune

4.2 Règlement graphique : plan du Bourg

4.3 Règlement graphique : plan des Hameaux

5. Règlement écrit

6. Servitudes d'utilité publique :

6.1 pièces graphiques

6.2 pièces écrites

7. Annexes Sanitaires :

7.1 plan du réseau d'eau Potable Nord

7.2 plan du réseau d'eau potable Sud

7.3 plan du réseau d'Assainissement

7.4 notice

8. Annexes diverses

→ **les pièces administratives suivantes :**

- délibération municipale du 21 octobre 2018 prescrivant la mise en Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune

- Délibération municipale du 29 janvier 2020 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU

- décision du Tribunal administratif N° E20 000012 /78 du 24 Février 2020 portant désignation du Commissaire Enquêteur

- Arrêté municipal du 30 juin 2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête Publique

Enquête publique sur la commune de Crespières ouverte du 21 septembre au 17 octobre 2020

→ les pièces complémentaires :

- un sous- dossier comportant l' Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- décision N° MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) du 11 octobre 2019 dispensant la Commune de réaliser une évaluation environnementale pour la Révision du PLU objet de la présente enquête
- un sous- dossier relatif à la publicité de l'enquête comportant copie des avis parus dans les journaux locaux

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Décisions portant ouverture d'enquête et organisation des permanences :

Par décision N° E 20 000012 du 24 février 2020 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles nous a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'Enquête Publique Préalable à la Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de CRESPIERES dans le département des Yvelines.

Par arrêté municipal 2020-06-71 du 30 Juin 2020 Monsieur le Maire de CRESPIERES a fixé la durée de l'enquête à 27 jours consécutifs, du Lundi 21 septembre au samedi 17 octobre 2020 inclus, étant ici précisé que le délai d'enquête, inférieur à 30 jours, résulte des dispositions de l'article L 123.9 du code de l'environnement qui permet de réduire la durée minimale de l'enquête à 15 jours au lieu de 30 jours pour les projets, plans ou programme ne relevant du champ d'application de l'évaluation environnementale.

Par même arrêté municipal, les dates et heures des permanences du Commissaire Enquêteur ont été fixées comme suit :

Mercredi 20 septembre 2020	de 14 h 30 à 17 h
Vendredi 2 octobre 2020	de 14 h 30 à 17 h
Samedi 10 octobre 2020	de 9 h à 12 h
Samedi 17 octobre 2020	de 9 h à 12 h

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier était consultable en Mairie aux heures d'ouverture de la mairie.

2.2 Publicité de l'enquête :

La Publicité concernant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage sur les panneaux communaux comme l'atteste un certificat d'affichage de Monsieur le Maire en date du 17 octobre 2020
- d'une publication sur le site internet de la mairie

- de 2 insertions dans les journaux locaux

Le PARISIEN 78	LE COURRIER DES YVELINES
Le 12 Aout 2020	Le 12 Aout 2020
Le 23 septembre 2020	Le 23 Septembre 2020

Le commissaire enquêteur estime que cette publicité a été suffisante et correctement organisée pour l'information du Public.

L'avis d'enquête précisait la possibilité pour le public de formaliser ses observations :

- soit directement sur le registre à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie,
- soit par courrier postal écrit à l'intention du commissaire enquêteur domicilié à l'hôtel de ville Place de l'Eglise 78 121 CRESPIERES
- soit par voie électronique à l'adresse suivante : accueil@mairie-crespieres.fr

2.3 Déroulement de l'enquête : Rencontres avec le Maître d'Ouvrage

Dès réception de la décision du Tribunal Administratif de Versailles me désignant pour conduire l'enquête sur la Révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de CRESPIERES j'ai pris contact par téléphone avec M. BALLARIN Maire de la commune pour convenir d'un rendez vous afin de prendre connaissance du dossier, fixer les dates de l'enquête et arrêter des date de permanences.

Le 9 Mars 2020 j'ai rencontré Monsieur le Maire pour prendre connaissance du dossier d'enquête.. Monsieur le Maire m'a présenté la commune et m'a détaillé les objectifs de la commune qui ont motivé la mise en Révision du Plan Local d'urbanisme de la commune.

A cette occasion nous étions convenus d'ouvrir l'enquête dans le courant du mois de Mai, mais dès le 15 mars est intervenue une période de mise en confinement due à la pandémie COVID 19 qui a suspendu la procédure..De plus un grand nombre de (PPA) Personnes Publiques Associées n'avaient pas rendu leur avis.

Le 5 juin 2020, dès la fin de la période de confinement, j'ai rencontré Monsieur le Maire dans les locaux de la Mairie. . Assistaient à la réunion Monsieur le Maire accompagné du Bureau d'études chargé de l'élaboration du Dossier de Révision du PLU, de sa première Adjointe, et de la responsable du service Urbanisme . Nous avons fait le point du dossier à mettre à la disposition du public ainsi que du retour des avis des PPA (Personnes Publiques Associées) consultées en février 2020. A cette date tous les avis PPA n'étaient pas encore parvenus en Mairie.

Le 29 juin une autre réunion était organisée en mairie avec Monsieur le Maire et la Responsable de l'Urbanisme pour reporter d'un commun accord l'ouverture de l'enquête au mois de Septembre compte tenu des congés d'été et du délai supplémentaire accordé aux PPA (Personnes Publiques Associées) pour rendre leur avis. Ce même jour nous avons fixé les dates de l'enquête du Lundi 21 septembre au samedi 17 ainsi que les dates des 4 permanences.

Le 15 septembre 2020 je me suis rendu en mairie pour signer le dossier soumis à enquête, parapher le registre d'enquête, et vérifier l'affichage de l'avis d'enquête.. J'ai saisi cette occasion pour parcourir le territoire communal.

Les 9 et 15 octobre, en cours d'enquête 2 autres réunions se sont tenues en mairie, à ma demande, pour obtenir de plus amples informations sur les surfaces des zones à urbaniser et sur le découpage de la zone AUz du Parc du château issu de la ZAC clôturée compte tenu des observations orales reçues en permanence sur la zone des Mathurins et sur le projet prévu à proximité du Parc du Château de Sautour ..

Je me suis tenue la disposition du public conformément aux dates fixées par l'arrêté municipal du 30 juin 2020 prescrivant l'ouverture de la présente enquête publique. La commune avait mis à ma disposition la salle du conseil municipal située au Rez de chaussée de l'hôtel de ville à proximité du Hall d'accueil.

Il n'y a pas eu d'incident notable pendant mes permanences..

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS :

3.1 Procès verbal de synthèse

Conformément aux dispositions de l'article R 123.18 du code de l'environnement j'ai rencontré, le Jeudi 22 octobre 2020 dans les locaux de la Mairie, Monsieur le Maire et Mme JORGE Ana directrice Générale des Services pour leur faire part des observations reçues pendant l'enquête et leur remettre le procès verbal de synthèse des observations. Mme TABARY Adjointe nous a rejoints en cours de réunion.

J'ai reçu par mail le 2 novembre 2020 les réponses de Monsieur le Maire aux questions posées dans le Procès verbal de synthèse remis en mains propres..

Le Procès verbal de Synthèse des observations dûment complété par les réponses de M. le Maire est joint en annexe 1.

3.2 Examen des observations :

3.2.1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le commissaire enquêteur observe que diverses personnes publiques associées ont émis des remarques, toutefois Monsieur le Préfet des Yvelines et particulièrement la Direction Départementale des territoires a émis 2 réserves sur le projet de Révision de PLU mis à l'enquête consignées au tableau ci-dessous :

Pièce 1 Avis de Monsieur le Préfet des Yvelines – Direction Départementale des Territoires du 11 Aout 2020

Pièces annexées à cet avis :
-courrier du Ministère des armées du 2 mars 2020 reçue mairie le 6 octobre
-courrier de la Direction Régionale des Affaires culturelles d'Ile de France du 15 janvier 2020

Avis réservé sur le projet de PLU :

Réserve 1 : . Modération de la consommation d'espaces, lutte contre l'étalement urbain, limitation de l'artificialisation des terres et densification des tissus existants :

- 1.1 une sous estimation des surfaces consommées
- 1.2 une incohérence entre les orientations du PADD et les autres pièces du document
- 1.3 une incompatibilité du PLU avec le SDRIF et le SCOT « Gally Mauldre » en matière de limitation de la consommation des espaces
- 1.4 une incompatibilité du PLU avec le SCOT Gally Mauldre en matière de mixité sociale et de typologie
- 1.5 une zone en extension sur des terres agricoles (OAP des Mathurins)
- 1.6 des STECAL non justifiés :
réduction de la surface des STECAL N° 1 et 2
justification des 4 STECAL prévus en zone Np1 et Np2

1.7 Propositions en vue de lever les réserves précitées :

- réduire la surface des zones AUm en extension par une densification du tissu urbain existant et le passage en UR1 des secteurs prévus en UR 2 ainsi que le passage en UR2 des secteurs prévus en UR3
- délimiter les STECAL AE au plus près des bâtiments existants
- délimiter le STECAL Np2 au plus près des bâtiments existants du château de Sautour
- supprimer les autres STECAL Np non justifiés (voir 1.6 précités)

Réponse du Maire

Il n'est pas souhaité de modifier les zones UR dans le sens où nous souhaitons continuer la densification dans le centre village où il existe des dents creuses et des parcelles encore constructibles. L'objectif étant d'atteindre au maximum 2000 habitants à 2030.

La zone AE est abandonnée au projet de révision du PLU.

La zone Np1 est destinée à la création de stationnement près des structures scolaires et du château.

Les zones Np2 (près du cimetière et du stade) sont des emplacements publics réservés déjà existants (centaine d'années). Ces deux emplacements de 0.742 hectares au total ne sont donc pas à comptabiliser dans la consommation d'espaces.

La zone Np2 aux abords du château est diminuée de 0,258 hectares pour ne laisser la place qu'à du stationnement du futur projet de réhabilitation du château. Cet emplacement serait plus approprié en zone Np1

La zone des Mathurins a toujours été identifiée comme à urbaniser (antérieur au PLU de 2014).

Avis commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur :

estime que la décision de Monsieur le Maire de ne pas modifier les zones UR1 UR2 et UR3 comme demandé par Monsieur le Préfet se justifie dans la mesure où ces 3 zones couvrent des secteurs résidentiels dont la densification n'est pas souhaitable au risque de porter atteinte à l'environnement existant.

Prend acte des modifications que Monsieur le Maire s'engage à apporter au dossier de PLU avant son approbation pour répondre aux réserves de Monsieur le Préfet, notamment

- la suppression de la zone AE***
- la suppression des Stecal Np2 près du cimetière et du stade qui sont des parkings publics et seront donc identifiés comme tels.***
- la réduction de la zone Np2 aux abords du château et le reclassement du château en zone N pour permettre sa réhabilitation***

	<p><u>Concernant la zone des Mathurins :</u> le commissaire enquêteur précise que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone a été acté lors de la modification du PLU approuvé le 22 octobre 2018. Un permis de construire a d'ailleurs été accordé le 21 septembre 2020 en vertu des dispositions du PLU approuvé en 2018. La présente révision ne remet pas en cause cette OAP, toutefois elle prévoit 2 réajustements mineurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réduction de la programmation de l'OAP de 3 à 2 secteurs - l'ajustement de son périmètre résultant d'une erreur matérielle. Cet ajustement consiste à inclure dans le périmètre de l'OAP une partie de la parcelle cadastrale AB8 supportant un terrain de tennis, la surface de cette petite parcelle étant déjà comptabilisée dans la surface totale de l'OAP. <p><u>Réserve 2 :</u> Nécessité de mieux respecter le lien de compatibilité avec le SDRIF en matière de massifs boisés de plus de 100 ha, de lisière et de SUC</p> <p><u>Réponse du Maire</u> Un ajustement des espaces boisés matérialisés dans le projet de PLU sera effectué conformément à la réalité du terrain, afin de mieux respecter le lien de compatibilité avec le SDRIF en matière de massifs boisés de plus de 100 ha, de lisière et de SUC.</p> <p><u>Avis commissaire enquêteur :</u> Le commissaire enquêteur prend acte des ajustements des espaces boisés qui seront matérialisés dans le projet de PLU, avant son approbation, pour respecter le lien de compatibilité avec le SDRIF.</p> <p><u>Au regard des réponses apportées par Monsieur le Maire au demande de Monsieur le Préfet, le commissaire enquêteur estime que les réserves émises peuvent être levées.</u></p>
--	---

<p>Pièce 2 Avis MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale)</p>	<p>Décision du 11 octobre 2019 de la MRAE dispensant la Révision du PLU de CRESPIERES d'une Evaluation Environnementale</p>
---	---

<p>Pièce 3 : Avis De la Région Ile de France du 17 avril 2020 reçu en mairie le 4 aout 2020</p>	<p>Le Conseil Régional de la Région Ile de France n'a pas émis de réserves particulières sur le projet de PLU.</p> <p>Le commissaire enquêteur observe notamment que la Région Ile de France précise dans son avis « que le projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial défini par le SDRIF » ... alors que l'avis de la DDT susvisé soulève une incompatibilité entre le PLU et le SDRIF en matière de consommation d'espaces. ... ??</p>
--	--

Pièce 3 : Avis De la Région Ile de France (suite)

Question du commissaire enquêteur

Pour lever toute ambiguïté sur la consommation de l'espace agricole le commissaire demande à Monsieur le Maire de compléter le dossier par une note accompagnée d'un tableau explicitant distinctement :

- les surfaces ouvertes à l'urbanisation au PLU 2014 et consommées depuis cette date : projet des Mathurins, Résidence du Parc du château,
- les surfaces reclassées en UR2 et UR3 dans le Parc du Château résultant de la clôture de la ZAC
- les surfaces reclassées en zone naturelles ou agricoles dans le cadre de la présente révision du PLU

Réponse du Maire

Cf. : tableau de répartition des surfaces joint en annexe 3

A noter que toutes les zones AUz (ancienne ZAC 2005 du parc du château) transférées dans la révision du PLU en zone UR, ont été aménagées et consommées dès 2008. A ce titre, elles ne doivent pas être comptabilisées dans la loi MOS (cf. tableau).

En résumé, les surfaces ouvertes à l'urbanisation au PLU 2014 et consommées depuis cette date :

- projet des Mathurins = 2.7 ha
- Résidence du Parc du château (consommé en 2008) => 11,10 ha = surfaces reclassées en UR2 et UR3 dans le Parc du Château résultant de la clôture de la ZAC => 11,10 ha (soit un bilan de consommation nulle pour 2020).
- les surfaces reclassées en zone naturelles ou agricoles dans le cadre de la présente révision du PLU => (N) château = 0.182 ha + A = 1.4 ha soit un total de 1.582 ha au PLU corrigé de 2020

Avis commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime au regard de la réponse de Monsieur le Maire et du tableau des surfaces annexé au présent rapport en annexe 3 que la présente Révision du PLU n'entraîne pas de consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels .

Le tableau des surfaces joint en annexe démontre que les surfaces à urbaniser ont été réduites de 1.58 ha suite au reclassement de surface en zone naturelles ou agricoles

Pièce 4 : Avis du CDPENAF
 (Commission Départementale de
 Préservation des Espaces Naturels
 Agricoles et Forestiers) du 20 mai 2020

L'avis de la CDPENAF comporte 6 observations :

1. elle demande que la délimitation des 2 STECAL en zone AE soit réduite aux espaces déjà artificialisés
2. Concernant le STECAL Np1 et les 3 STECAL Np2 elle demande que le nombre de places de stationnement soit limité au strict nécessaire et que la taille des secteurs soit ajusté en conséquence
3. demande le retrait de la mention autorisant l'habitation dans le règlement de la zone agricole
4. demande que des précisions soient apportées au règlement de la zone A et N
5. demande que la délimitation des massifs forestiers de plus de 100 ha et leurs lisières soit rectifiée conformément aux prescriptions du SDRIF notamment dans la zone au sud du centre ville et dans la zone au sud ouest de la commune
6. demande que les massifs forestiers de plus de 100 ha soient inscrits en Espace Boisé Classé conformément au SDRIF

Réponses du Maire

1. Les zones AE sont supprimées
2. Les zones Np2 (près du cimetière et du stade) sont des emplacements publics réservés déjà existants (centaine d'année). La zone Np1 corrigée (château + école) est prévue uniquement pour les besoins de stationnement liée à leur activité et sera végétalisée. A noter que les places de stationnement sont prévues en souterrain pour le château pour diminuer l'artificialisation de l'environnement.
3. Seules les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'activité agricole sont autorisés.
4. Les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A seront définis dans le règlement approuvé.

Nous proposons de rajouter au paragraphe A/1.1 : « Sont admises les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole. » et au paragraphe N/1.1 « Sont admises les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière. »

Les incohérences sur les articles 1.1, 1.2 et 2.2 seront revus et corrigés

5 & 6. Un ajustement des espaces boisés matérialisés dans le projet de PLU sera effectué conformément à la réalité du terrain, afin de mieux respecter le lien de compatibilité avec le SDRIF en matière de massifs boisés de plus de 100 ha, de lisière et de SUC

Avis CDPENAF (suite)	<p><u>Avis commissaire enquêteur :</u></p> <p><i>Le commissaire enquêteur prend acte des modifications que Monsieur le Maire s'engage à apporter au dossier de PLU en Révision avant son approbation . Il estime que ces modifications répondent aux observations de la CDPENAF.</i></p>
----------------------	--

<p>Pièce 5 Avis du Département des Yvelines reçue le 5 Aout 2020</p>	<p>Emet un avis avec deux recommandations :</p> <p>Demande que « 2 chemins empruntés par des itinéraires pédestres les PR 21 et 54 et CR 18 soient rajoutés sur le plan de zonage</p> <p>Demande que le Service Territorial Yvelines Rural du Service Interdépartemental de l'entretien et de l'exploitation des voiries de l'Etablissement Public de Coopération Interdépartemental 78-92 soit consulté pour tout projet situé sur ou à proximité du réseau départemental</p> <p>Suggère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la « superficie prévue à échéance du PLU pour réaliser l'opération de logements sur la zone des Mathurins soit légèrement réduite » - que la réalisation de 50 logements maximum puisse n'être envisagée que dans la zone classée AUm1 - que l'aménagement de la zone classée AUm2 soit différée afin d'y accueillir un projet complémentaire <p><i>Question du commissaire enquêteur :</i> <i>s'agissant de recommandations le commissaire enquêteur demande néanmoins quelle réponse peut être apportée à la suggestion concernant le différé de l'aménagement de la zone AUm2 de l'opération des Mathurins.:</i></p> <p><u>Réponse du Maire</u> La réalisation de 47 logements sont prévus dans la zone classée AUm1. L'aménagement de la zone AUm2 ne sera réalisé qu'à très long terme.</p> <p><u>Avis commissaire enquêteur :</u> <i>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Monsieur le Maire qui confirme le différé à très long terme de l'aménagement de la zone AUm2</i></p>
---	---

<p>Pièce 6 Avis de la Communauté de communes Gally Mauldre du 10.9.2020</p>	<p>La communauté de communes observe que le projet de PLU est « en adéquation » avec le SCOT de Gally Mauldre</p> <p>Elle signale toutefois une incohérence concernant le zonage du Château de Sautour et de ses abords immédiats au regard des objectifs du PADD zonage qui ne permet pas la réhabilitation du Château et le projet de logements à dominante sociale</p> <p>Réponse du Maire</p> <p>Afin de permettre la réhabilitation du château, la zone concernée par celui-ci doit être classée en zone N. Cette nouvelle classification vient ainsi diminuer la zone NP2 comme recommandé par l'Etat (-0.258 hectares).</p> <p>Pour permettre la réalisation de l'opération de logements à vocation sociale et intergénérationnelle annoncée dans le PADD, il est proposé d'affecter un sous-secteur à la zone UE. La création de ce sous-secteur UE* sera destiné à accueillir de l'habitat.</p> <p>Avis commissaire enquêteur : <i>Le commissaire enquêteur prend acte de la création, avant l'approbation de la Révision du PLU, d'un sous secteur dans la zone UE autorisant la réalisation de logements à caractère social et intergénérationnel en accompagnement de la réhabilitation du château de Sautour.</i> <i>Le commissaire enquêteur estime que la construction de logements à vocation sociale satisfait aux objectifs du SCOT Gally Mauldre et aux orientations du SDRIF qui préconisent la diversification du parc de logements à destination de jeunes actifs ou à des personnes âgées d'autant que la commune ne compte aujourd'hui aucun logement social (page 23 du rapport de présentation)</i></p>
<p>Pièce 7 avis de la chambre des métiers et de l'artisanat reçu le 14 mars 2020</p>	<p>Suggère des recommandations à apporter au règlement écrit dans les zones UV, UA UR2 et UR3</p> <p>Réponse du Maire</p> <p>En zone UV et UR, afin de clarifier la règle, seules les sous-destinations suivantes sont autorisées : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p> <p>Zone UA : La définition d'une nouvelle offre foncière à vocation économique n'est pas envisagée dans le cadre du projet de PLU actuel. Cela pourrait s'inscrire dans le cadre d'évolutions ultérieures du PLU.</p> <p>Stationnement en UV, UR2 et UR3 : Afin de ne pas pénaliser le tissu économique local, la règle est assouplie en ce qui concerne le stationnement des activités : 1 place pour 65 m² de SDP</p>

<p>Avis de la Chambre des métiers (suite)</p>	<p><u>Avis commissaire enquêteur :</u> <i>Le commissaire enquêteur prend acte des modifications mineures que Monsieur le Maire s'engage à apporter au dossier de PLU en Révision avant son approbation qui répondent aux observations de la Chambre des métiers</i></p>
<p>Pièce 8 avis de la chambre d'Agriculture et des territoires reçue le 26 mai 2020</p>	<p>Demande que des précisions soient apportées tant sur le plan de zonage que sur le règlement écrit pour permettre le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A</p> <p><u>Réponse du Maire</u> Le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A n'étant pas souhaité, les dispositions réglementaires sont retirées.</p> <p>Nous proposons de rajouter au paragraphe A/1.1 : « Sont admises les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole. » et au paragraphe N/1.1 « Sont admises les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière. »</p> <p>Les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A seront définis dans le règlement approuvé.</p> <p><u>Avis commissaire enquêteur :</u> <i>Le commissaire enquêteur prend acte des modifications mineures énumérées ci-dessus que Monsieur le Maire s'engage à apporter au dossier de PLU en Révision avant son approbation prenant en compte les observations de la Chambre d'Agriculture.</i></p>
<p>Pièce 9 : avis de la commune d'Herbeville reçue le 28 février 2020</p>	<p>Pas d' observations particulières</p>

3.2.2 Observations orales :

J'ai reçu au total 19 personnes pendant mes permanences. Les courriers qui m'ont été remis à l'occasion de mes permanences ont été annexés au registre d'enquête :

Dates des Permanences	Horaires	Nbre de personnes reçues
Mercredi 30 septembre 2020	14 h 30 à 17 h	3
Vendredi 2 octobre 2020	14 h 30 à 17 h	4
Samedi 10 octobre 2020	9 h à 12 h	6
Samedi 17 octobre 2020	9h à 12 h	6

Les observations orales consignées dans le rapport de synthèse remis le 22 octobre en main propres à Monsieur le Maire accompagné de la Directrice des Services sont reprises dans le tableau ci après.

Les personnes qui se sont présentées dans mes permanences ont toutes par la suite déposé une requête qui a été annexée aux registres d'enquête. En conséquence il convient de se reporter au paragraphe 3.2.3 **observations écrites** pour les réponses apportées aux observations orales consignées ci-dessous.

Les réponses de Monsieur le Maire figurent en couleur bleu et l'avis du commissaire enquêteur est figuré en lettrage « italique » :

Dates des permanences	Observations orales du public
<p>Mercredi 30 septembre 2020 3 personnes se sont présentées à la permanence</p>	<p>1. M. PINEDA qui, après m'avoir exposé ses observations, m'a remis un courrier actant de son opposition à la Révision du Plu ainsi qu'au projet de logements sociaux prévus à proximité du château de Sautour. Son courrier a été annexé au registre d'enquête sous la requête N° 3</p> <p>2. Mme GERVAIS venue solliciter une modification de zonage tendant à classer en zone constructible les parcelles 30 et 31 dont elle est propriétaire. (Requête N° 4)</p> <p>3. M. et Mme DAUNAT sont venus me faire savoir leur opposition au classement en zone A (Agricole) d'une partie de leur propriété située 1 route des Alluets. Ils n'ont pas inscrit de requête au registre d'enquête en ma présence mais ont déposé ultérieurement un courrier annexé au registre d'enquête sous la requête N° 16.</p>

<p>Vendredi 2 octobre 2020 4 personnes se sont présentées à la permanence</p>	<p>1.- M. SCHARFENSTEIN Résident du Parc d Château est venu m'exposer son opposition à la présente révision du PLU. Il s'oppose plus précisément à la construction de logements sociaux en projet dans le parc du Château de Sautour. Il a m'a remis un courrier développant son argumentation. ce courrier a été annexé au Registre d'enquête sous la requête N° 5.</p> <p>2.- M. CHABANON domicilié 2 Route 307 venu se renseigner sur les objectifs de la Révision du PLU</p> <p>3.- Mme FAQUE domiciliée 27 rue du piège est venue s'informer sur les objectifs de la Révision du PLU</p> <p>4. MME Christine THEVENOT domiciliée 20 rue d'Herbeville venue s'informer de la modification de zonage d'un terrain cadastré AB8 jouxtant sa propriété situé dans l'OAP des Mathurins.. Requête N° 11</p>
--	--

<p>Samedi 10 octobre 2020 6 personnes se sont présentés à la permanence</p>	<p>1. L Association ADSC (représentée par un groupe de 5 personnes dont le Président M. LAMBREY DE SOUZA) est venue m'exposer les observations qu'elle entendait déposer au registre d'enquête . Elle m'a remis un mémoire de 13 pages développant les motifs qui justifient leur opposition à la Révision du PLU objet de la présente enquête. Ce mémoire accompagné d'un dossier de pièces annexes (97 feuillets) a été joint au registre d'enquête sous la requête N°10.</p> <p>2. Mme LAMMENS habitant la Résidence des tilleuls est venue déposer un courrier sollicitant la modification du règlement de la zone URI pour ce qui concerne l'implantation d'abris de jardin. Ce courrier a été enregistré sous la requête N° 9</p> <p>3. M. ROVEYAZ Jean Louis propriétaire de 2 parcelles de terrain AA298 et 299 sente des Moulins est venu se renseigner sur la constructibilité de ces terrains. Il a envoyé un courrier daté du 12 octobre reçu par mail en mairie le 14 octobre par lequel Il sollicite que l'intégralité des parcelles dont il est propriétaire soient classées en zone constructible. Ce courrier a été annexé au registre d'enquête sous la requête N° 15.</p> <p>4. Mme THEVENOT Christine demeurant rue d'Herbeville qui s'est déjà présentée à la permanence du 2 octobre est revenue à ma permanence pour me remettre un courrier à joindre au Registre d'enquête au termes duquel elle s'interroge sur « l'ajustement de zonage » concernant le terrain qui jouxte sa propriété sur la zone des Mathurins et s'étonne de la délivrance du permis de construire dans ce contexte. Elle s'interroge également sur le nombre de logements autorisés. Son courrier été enregistré sous la Requête N° 11.</p> <p>5. M et Mme TROTME sont venus se renseigner sur les objectifs de la Révision du PLU objet de la présente enquête</p> <p>6. Mme DANTIN domiciliée 8 Avenue des Jonchères est venue se renseigner sur les objectifs de la Révision du PLU et notamment sur le devenir du Château de Sautour et de son environnement</p>
--	---

<p>Samedi 17 octobre 2020 6 personnes se sont présentées à la permanence</p>	<p>1.. M.PERRET Philippe demeurant hameau des Flambertins s'oppose à la constructibilité de la parcelle 395 voisine de sa propriété au motif que l'accès à la voirie est trop étroit et que le hameau ne possède pas de réseau d'assainissement . Il a noté cette observation sur le registre d'enquête (requête N° 22)</p> <p>2 et 3 . M. FIQUET et M. ESKENAZI tous 2 sont domiciliés sente des Moulins m'ont fait part de leur opposition à la constructibilité des parcelles cadastrées AA 298 et 299 qui jouxtent leur propriété au motif que la sente des Moulins n'est pas en mesure de desservir de nouvelles constructions vu son étroitesse (Requêtes 23 et 24 annexées au registre d'enquête)</p> <p>4. M. LION demeurant hameau des Flambertins sollicite que les parcelles B8 et 333 situées en face de sa propriété soient mises en zone constructible pour lui permettre d'édifier un garage. Il fait valoir que ces parcelles classées en zone A (Agricole) n'ont pas de grande valeur agricole vu leur configuration et leur taille .Requête N° 25</p>
---	--

	<p>5. Mme LECLERC domiciliée parc du Château s'est présentée à la permanence pour m'informer de ses inquiétudes sur le projet de construction de logements à vocation sociale et intergénérationnelle prévu dans le Parc du Château. Elle fait valoir qu'un tel projet « aura de multiples impacts sur les habitants du village : nuisances sonores, trafic, destructions de vues arborées » Elle a déposée une requête enregistrée sous le N° 26 Par ailleurs elle fait remarquer que le Plan de zonage du PLU ne mentionne pas la présence d'un arbre remarquable « un séquoia » plus que centenaire situé sur la propriété voisine. .</p> <p>6. Mme TRAHARD n'habite pas la commune mais a un projet d'élevage de chevaux sur un terrain situé en zone naturelle au lieu dit le Clos chaudron. Elle souhaite savoir si le terrain n'est pas impacté par la mise en conformité de la cartographie demandée par les Services de l'Etat. Elle a inscrit sur le registre une requête enregistrée sous le N° 27</p>
--	---

3.2.3 OBSERVATIONS ECRITES DEPOSEES AU REGISTRE D'ENQUETE :

27 requêtes ont été déposées sur les 2 registres d'enquête :

- 15 sur le registre N° 1 numérotées de 1 à 15
- 12 sur le registre N° 2 numérotées de 16 à 27

Registre N° 1

<p>Requête N° 1 de M. GLATIGNY jean</p>	<p>Demande que la parcelle B390 soit remise en zone constructible comme elle l'était avant le PLU 2014</p> <p><u>Réponse du Maire</u> La parcelle B390 reste en zone UV2. L'espace paysagé protégé actuel au PLU en vigueur est supprimé permettant la constructibilité sur cette parcelle.</p> <p><u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>La suppression de la servitude d'espace paysager protégé, permet la constructibilité de la parcelle.</i></p>
--	---

<p>Requête N° 2 de M. Olivier COULON Résident du Parc du château reçu par mail daté du 27 septembre 2020</p>	<p>s'inquiète :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du projet de logements sociaux projetés derrière le château de Sautour – de l'augmentation de la population à Crespières compte tenu des projets en cours <p><u>Réponse du Maire</u> En 2026 nous serons contraints d'adopter un PLUi, cela entrainera à moyen terme de construire des logements sociaux. Anticiper cette obligation en choisissant le type de logements correspondant à la demande territoriale est un devoir d'élus. Les logements projetés derrière le château devraient être occupé par 65% de personnes âgées, 20% de famille monoparentale et 15% de jeunes travailleurs actifs. Cette population n'a actuellement pas les moyens de vivre à Crespières.</p>
---	--

	<p>Au 01/01/2020, la population de Crespières était de 1612 personnes. Malgré la création des résidences des 3 Tilleuls et de l'impasse Jean Perrochon, l'augmentation de la population n'a été que de 51 personnes ce qui ramène à un total 1663 habitants. Cela s'explique par une évolution de la population qui vieillit et des départs de jeunes qui prennent leur indépendance et nos offres de logements ne sont pas adaptées.</p> <p>La construction du domaine de la Favière, comprenant des maisons individuelles et des appartements créera 47 logements. Sur ces 47 logements, sont prévus 15 maisons individuelles et 32 appartements. Ainsi, en prenant compte du coefficient d'habitation de Crespières, le total de la population devrait approcher les 1880 habitants à fin 2030.</p> <p>Sans renouvellement de la population par le biais de constructions nouvelles, la démographie de Crespières risque de baisser drastiquement et entraîner progressivement la fermeture de tous les services (commerces, écoles...); il s'agit de trouver le bon équilibre.</p> <p>Le choix de construire des logements type appartement permettra aux jeunes couples primo ascendants de s'installer à Crespières et de renouveler la population.</p> <p>L'objectif étant toujours de ne pas dépasser les 2000 habitants d'ici 2030.</p> <p>Le « Point Mort » qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages. (cf. tableau Page 42 du rapport de présentation)</p> <p>Le mandat 2008-2014 a été consacré à l'installation des structures nécessaires : Ecoles, Mairie, Place publique, Commerces, etc... Aucun lotissement n'a été construit lors de ce mandat, ce qui a entraîné une baisse mécanique de la population de plus de 50 habitants.</p> <p><u>Avis du Commissaire enquêteur</u></p> <p><i>Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées à la requête de M. COULON Résident du Parc du château, notamment en matière de population. Le commissaire enquêteur note que M. le Maire réaffirme l'objectif de limiter la population de CRESPIERES à 2000 habitants d'ici 2030.</i></p> <p><i>Concernant le trafic routier Monsieur le Maire confirme :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'opération des Mathurins dont le permis a été accordé en septembre 2020 aura une sortie principale sur la RD 307 - que le projet de logements à vocation sociale et intergénérationnelle prévu à proximité du château de Sautour aura un accès sur la RD 307 via le Chemin des Tournelles. <p><i>En conséquence les flux de circulation à l'intérieur du Village ne devraient être que peu impactés</i></p>
--	--

<p>Requête N° 3 de M. ET Mme PINEDA</p>	<p>S'opposent à la Révision du PLU qui selon eux va entraîner de modifications importantes pour le cadre de vie des habitants de Crespières Evoquent le manque de concertation publique Font valoir leurs inquiétudes sur le projet de constructions de logements à venir dans le parc du château (trafic induit, accès, capacité de la station d'épuration)</p>
--	--

Réponse du Maire

L'objectif de 2000 habitants pour 2030 a été réfléchi pour maintenir les structures publiques actuelles, les commerces et artisans, la vie associative, les écoles, la

crèche et la dynamique du village, tout en maintenant une stabilité des frais de fonctionnement de la commune.

Pour se faire, nous avons choisi d'augmenter l'offre de logement tout en la diversifiant.

Dans le rapport de présentation page 42, il apparaît clairement que sans nouvelles constructions, le nombre d'habitant diminue tous les ans (Cf. simulation point mort page 42-43).

Le Scot nous impose une densité de construction de 18 logements à l'hectare.

La concertation publique a eu lieu par toutes les obligations imposées par l'Etat ainsi que lors de la campagne électorale.

Une réunion d'information de quartier du parc du château a été tenue le samedi 10/10/2020. D'autres sont prévues pour les différents quartiers de Crespières.

La capacité actuelle de la station d'épuration équivaut à 1983 habitants. Actuellement la commune recense 1612 habitants dont 150 habitants ne sont pas reliés à la station puisqu'en assainissement autonome (fosses septiques). Nous avons donc encore une marge importante jusqu'à 2000 habitants. Le rapport que nous avons demandé auprès de notre fermier SUEZ confirme la capacité de notre station d'épuration à recevoir les nouveaux logements (rapport du 20/10/2020).

Le trafic routier en centre-ville ne sera pas impacté :

Le Domaine de la Favière (Les Mathurins) aura une sortie principale par la RD 307, et une voie douce sur la rue d'Herbeville. Le projet du château de Sautour, prévoit un accès uniquement par la départementale RD 307 via le chemin des Tournelles. Elle sera en impasse sans accès à la rue Saint Martin. Les véhicules ne pourront pas emprunter le centre village pour accéder à leur logement.

Avis du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées à la requête de M. et Mme PINEDA notamment sur les points suivants :

- en matière de population. M. le Maire réaffirme l'objectif de limiter la population de CRESPIERES à 2000 habitants d'ici 2030.

- sur la capacité de la station d'épuration à recevoir de nouveaux effluents

- sur le trafic routier induit par les nouvelles opérations, Monsieur le Maire confirme - que l'opération des Mathurins dont le permis a été accordé en septembre 2020 aura une sortie principale sur la RD 307 et que le projet de logements à vocation sociale et intergénérationnelle prévu à proximité du château de Sautour aura un accès sur la RD 307 via le Chemin des Tournelles.

En conséquence les flux de circulation à l'intérieur du Village ne devraient être que peu impactés

Sur la concertation publique Monsieur le Maire précise qu'il a tenu une réunion d'information le 10 octobre sur l'opération projetée dans le Parc du Château de Sautour et qu'il prévoit d'autres réunions de quartiers.

<p>Requête N°4 de M. et Mme Jean GERVAIS Recu en mairie le 30.9.2020</p>	<p>Sollicitent que les parcelles 30 et 31 dont ils sont propriétaires rue de l'Abreuvoir soient classées en zone constructible. Elles sont incluses dans leur propriété close de murs.</p> <p>Réponse du Maire Les parcelles 30 et 31 sont situées en Espace Boisés Classés, identifiés par les services de l'Etat qui déterminent la nature des sols et ne peuvent donc être déclassés.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur Le commissaire enquête prend acte de la réponse de Monsieur le Maire</p>
---	--

<p>Requête N° 5 de M. et Mme SCHARFENSTEIN Résident du Parc du Château</p>	<p>- regrettent le manque de concertation de la Mairie à la fois sur la Révision du PLU et sur le projet de construction de logements à caractère social projetés dans le Parc du Château à proximité de leur résidence -s'interrogent l'augmentation de la population « significative » induite par les projets du Parc du Château et le projet des Mathurins - s'interrogent sur l'augmentation de la circulation dans les rues du village</p> <p>Réponse du Maire La concertation publique a eu lieu par toutes les obligations imposées par l'Etat ainsi que lors de la campagne électorale. Une réunion d'information de quartier du parc du château a été tenue le samedi le samedi 10/10/2020. D'autres sont prévues pour les différents quartiers de Crespières. Le village conformément aux objectifs du SCOT atteindra 2000 habitants en 2030 au maximum. Il restera donc un village. Le projet des Mathurins à urbaniser depuis 30 ans (zone AU) est constructible depuis 1970, soit bien avant le projet de la ZAC du parc du château. Le projet du château de Sautour, prévoit un accès uniquement par la départementale RD 307 via le chemin des Tournelles. Elle sera en impasse sans accès à la rue Saint Martin. Les véhicules ne pourront pas emprunter le centre village pour accéder à leur logement.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur Les arguments évoqués par cette requête étant identiques à ceux des requêtes N° 2 et 4. Se reporter à l'avis du commissaire enquêteur déjà exprimé pour ces 2 requêtes.</p>
---	--

<p>Requête N° 6 de Mme RINALDI et M. NICOLAS daté du 10 octobre mais reçu par mail le 7 octobre 2020 Habitant la Résidence de Tilleuls</p>	<p>Sollicitent la modification de l'article 2.1 du règlement de la zone UR1 pour permettre la construction d'abri de jardins dans des conditions plus permissives</p> <p>Réponse du Maire Nous proposons de rajouter : En UR 1 et UR 2 : Les constructions peuvent être implantées : (...) « Par exception faite pour les abris de jardin qui peuvent être implantées en limite séparative. » nous restons ainsi en cohérence avec la règle de limite en fonds de propriété.</p> <p>En UR1 : Pour les implantations de constructions non contiguës (...), Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les constructions annexes (cf. définition en Annexe 1 du présent règlement).</p>
---	--

	<p>Pour les constructions à usage de piscine, d'abris) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc. : sans objet.</p> <p><u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>Le commissaire note que les dispositions du règlement écrit des zones UR1 et UR2 seront modifiées permettre la construction d'abris de jardins</i></p>
<p>Requête N° 7 de M. BEZARD adjoint au Maire</p>	<p>Sollicite une modification du zonage UE situé dans le Parc du Château dont le règlement ne permet pas la réalisation de l'opération de logements à vocation sociale et intergénérationnelle annoncée dans le PADD en accompagnement de la réhabilitation du château de Sautour.</p> <p><u>Réponse du Maire</u> Pour permettre la réalisation de l'opération de logements à vocation sociale et intergénérationnelle annoncée dans le PADD, il est proposé d'affecter un sous-secteur à la zone UE. La création de ce sous-secteur UE* sera destiné à accueillir de l'habitat ; il entrainera la diminution de la superficie du Stecal NP2 de 0,08 hectares comme recommandé par les services de l'Etat. Le total de la zone UE (château et écoles) y compris le sous-secteur UE*, aura une surface finale de 0,813 hectares (contre 0.737 hectares initialement prévus). Cette observation a été également relevée par la direction Urbanisme et Environnement de la Communauté de Communes Gally Mauldre .</p> <p><u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>Il est apparu en cours d'enquête que le zonage de l'opération de logements à vocation sociale et la réhabilitation du Château de Sautour ne permettait pas la réalisation du projet annoncé dans le PADD , le règlement de la zone UE , n'autorisant pas la construction de logements.</i> <i>Le commissaire enquêteur estime que la réalisation de logements sociaux est indispensable pour répondre à l'objectif de diversification du parc de logements imposé par le SDRIF et le SCOT (Cf avis de la Région Ile de France du 4 aout 2020). Pour ce faire les modifications envisagées par Monsieur le Maire avant l'approbation du PLU s'imposent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - création d'un sous secteur autorisant l'habitat - diminution de la superficie du Stecal N° 2 et classement du château dans une zone permettant sa réhabilitation
<p>Requête N° 8 de M. MEUNIER Habitant la Résidence de Tilleuls</p>	<p>Sollicitent la modification de l'article 2.1 du règlement de la zone UR1 pour permettre la construction d'abri de jardins dans des conditions plus permissives (idem demande requête N° 6)</p> <p><u>Réponse du Maire</u> <u>Nous proposons de rajouter :</u> En UR 1 et UR 2 : Les constructions peuvent être implantées : (...) « Par exception faite pour les abris de jardin qui peuvent être implantées en limite séparative. » nous restons ainsi en cohérence avec la règle de limite en fonds de propriété. En UR1 : Pour les implantations de constructions non contiguës (...), Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les constructions annexes (cf. définition en Annexe 1 du présent règlement). Pour les constructions à usage de piscine, d'abris) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc. : sans objet.</p>

	<p><u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>La modification sollicitée est identique à celle des requêtes 6 : Se reporter à l'avis exprimé sous cette requête</i></p>
--	---

<p>Requête N° 9 de M. et Mme LAMMENS Habitant la Résidence de Tilleuls</p>	<p>Sollicitent la modification de l'article 2.1 du règlement de la zone UR1 pour permettre la construction d'abri de jardins dans des conditions plus permissives (idem demande requête N° 6)</p> <p><u>Réponse du Maire</u> Nous proposons de rajouter : En UR 1 et UR 2 : Les constructions peuvent être implantées : (...) « Par exception faite pour les abris de jardin qui peuvent être implantées en limite séparative. » nous restons ainsi en cohérence avec la règle de limite en fonds de propriété.</p> <p>En UR1 : Pour les implantations de constructions non contiguës (...), Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les constructions annexes (cf. définition en Annexe 1 du présent règlement). Pour les constructions à usage de piscine, d'abris) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc. : sans objet.</p> <p><u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>La modification sollicitée est identique à celle des requêtes 6 et 8 : Se reporter à l'avis exprimé sous ces requêtes</i></p>
---	--

<p>Requête N° 10 déposée par l'ADSC (Association pour la Défense du site de Crespières)</p>	<p>L'association fait état de nombreuses observations sur le projet de PLU notamment sur les points suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- manque de concertation publique à la fois sur l'élaboration de la Révision du PLU , sur le projet de la zone des Mathurins et sur les projets à venir dans le parc du château 2-multiplication des projets de construction de logements qui font craindre que la population de Crespières excède le seuil de 2000 habitants à l'horizon 2030. 3-évoque l'incohérence du nombre de logements projetés entre les chiffres indiqués dans la notice de présentation du PLU et ceux du rapport de présentation du PLU . 4- L'association s'interroge sur « l'ajustement de l'OAP de 2018 » concernant le site des Mathurins dans la mesure où un permis de construire vient d'être délivré. <p><u>Réponse du Maire</u> 1- La concertation publique a eu lieu par toutes les obligations imposées par l'Etat ainsi que lors de la campagne électorale. Une réunion d'information de quartier du parc du château a été tenue le samedi 10/10/2020. D'autres sont prévues pour les différents quartiers de Crespières.</p> <p>Le projet des Mathurin a déjà été entériné en 2018, seule l'OAP passant de 3 à 2 phases est concernée par la révision du PLU.</p> <p>2- L'objectif de 2000 habitants pour 2030 a été réfléchi pour maintenir les structures publiques actuelles, les commerces et artisans, la vie associative, les écoles et la dynamique du village, tout en maintenant une stabilité des frais de fonctionnement de la commune.</p>
---	--

Pour se faire, nous avons choisi d'augmenter l'offre de logement tout en la diversifiant.

Dans le rapport de présentation page 42, il apparait clairement que sans nouvelles constructions, le nombre d'habitant diminue tous les ans (Cf. simulation point mort page 42-43).

Le Scot nous impose une densité de construction de 18 logements à l'hectare.

3- La notice est venue étayer le rapport en précisant, en particulier page 12, que le potentiel foncier « réaliste » sur les 10 prochaines années, soit environ 90 logements (en application d'un coefficient de rétention moyen de 30%), ramène le potentiel foncier réaliste à environ 60 logements

4- L'ajustement de l'OAP est expliqué page 10 de la notice. Il est apparu nécessaire de réduire à 2 phases l'OAP des Mathurins. En effet, les 3 phases initialement prévues auraient engendré une durée des travaux très longue et des nuisances associées importantes pour les riverains et les crespérois.

Le permis de construire des Mathurins ne concernant pas la deuxième phase, cela ne pose pas de problème.

Le nombre de logements construits correspond à l'objectif du SCOT en 2030.

Le mandat 2008-2014 a été consacré à l'installation des structures nécessaires : Ecoles, Mairie, Centre-ville, Commerces, etc... Aucun lotissement n'a été construit lors de ce mandat, ce qui a entraîné une baisse mécanique de la population de plus de 50 habitants.

Avis du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par Monsieur le Maire aux observations de l'ADSC notamment :

Sur le manque de concertation : Monsieur le maire confirme que les modalités annoncées par la délibération municipale du 21 décembre 2018 ont été respectées :

- une exposition publique s'est tenue dans les locaux de la mairie de mai à Aout 2019

- un registre de concertation a été ouvert de décembre 2018 à juin 2019

- des informations régulières sur le site internet

Sur le nombre d'habitants : le maire confirme l'objectif annoncé en page 5 du PADD de maintenir le seuil de population à 2000 habitants à l'horizon 2030 .

Sur l'ajustement de l'OAP des Mathurins : celui-ci a consisté à réduire de 3 à 2 les phases de réalisation de l'OAP . Le permis de construire délivré en septembre concernant la phase 1 a été délivré au regard des dispositions du PLU approuvé en octobre 2018 actuellement en vigueur.

Le commissaire enquêteur estime que le projet de PLU en matière de densification urbaine répond aux objectifs du SCOT de Gally Mauldre.

<p>Requête N° 11 de Mme THEVENOT demeurant rue d'Herbeville</p>	<p>Mme Thevenot s'interroge :</p> <p>1-sur la délivrance du permis de construire délivré sur la zone des Mathurins qui jouxte sa propriété</p> <p>2-sur l'ajustement de zonage concernant le terrain cadastré 8 qui jouxte la limite Nord de sa propriété qui selon elle « n'a jamais fait partie de la zone à urbaniser ..et qui se retrouve en zone AUm2 »</p> <p>3-sur le nombre de logements du permis de construire délivré récemment « 47 logements sur 1.5 ha » qui ne respecterait pas les 25 logements à l'ha cités dans la note de présentation du PLU.</p> <p>Réponse du Maire</p> <p>1 – Le permis de construire a été délivré sur une zone AU, donc à urbaniser, présente au PLU en vigueur depuis 2014. Ce permis reste consultable en mairie.</p> <p>2- La zone AUm2 a été ajustée sur la totalité de la parcelle AB8, suite à une erreur matérielle de zonage. Cette parcelle est une même unité foncière.</p> <p>3-Les 47 logements se répartissent sur 2,7 hectares soit 18 logements à l'hectare préconisé par le Scot (<u>en dessous des 25 préconisés</u>).</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur</p> <p><i>Le commissaire prend acte des réponses apportées par Monsieur le Maire</i></p> <p><i>Le commissaire enquêteur précise que le Permis de construire dont fait état Mme THEVENOT et qui jouxte sa propriété a été délivré sur la base du PLU modifié le 28 octobre 2018. En conséquence cette opération n' pas d'incidence sur la Révision du PLU objet de la présente enquête.</i></p> <p><i>Sur l'ajustement de limite de la zone AUm2 au droit de la parcelle AB8. Il s'agit effectivement d' une rectification de limite, consistant à réintégrer en AUm2 la partie de la parcelle cadastrale AB8 sur laquelle est édifié un terrain de tennis La surface de ce terrain ayant été déjà comptabilisé dans la surface totale de l'OAP.</i></p>
<p>Requête N° 12 de Mme GLATIGNY</p>	<p>Sollicite que la parcelle B 390 soit mise en zone constructible</p> <p>Requête identique déposée par M. GLATIGNY enregistrée sous le N° 1</p> <p>Réponse du Maire</p> <p>La parcelle B390 reste en zone UV2. L'espace paysagé protégé actuel au PLU en vigueur est supprimé permettant la constructibilité sur cette parcelle.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur</p> <p><i>Cette requête est la même que celle enregistrée sous le N° 1 .</i></p> <p><i>Se reporter à l'avis émis sous la requête N° 1</i></p>
<p>Requête N° 13 de M. COSSERAT et Mme LEPROUST demeurant Résidence de Tilleuls</p>	<p>Sollicitent la modification de l'article 2.1 du règlement de la zone UR1 pour permettre la construction d'abri de jardins dans des conditions plus permissives (idem demande requête N° 6)</p> <p>Réponse du Maire</p> <p>Il s'agit d'un oubli en zone UR1, il est donc proposé de rajouter la règle suivante : « Toutefois, pour l'implantation des constructions à usage de piscines, d'abri pour voiture(s), d'abri de jardin, de serre, de cellier, il n'est pas fixé de règle. »</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur</p> <p><i>Cette requête est identique à celles déposées sous les N° 6, 8 et 9</i></p> <p><i>Se reporter à l'avis émis sous ces requêtes</i></p>

<p>Requête N° 14 de M. COOMBS</p>	<p>S'inquiète de l'augmentation du nombre d'habitants de Crespières Et demande quelles mesures seront prises au regard de l'impact sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le trafic routier - les places dans la crèche et l'école - le traitement des eaux usées compte tenu de la capacité de la station d'épuration - les transports collectifs <p>Réponse du Maire</p> <p>1- Le trafic routier en centre-ville ne sera pas impacté : Le Domaine de la Favière (Les Mathurins) aura une sortie principale par la RD 307, et une voie douce sur la rue d'Herbeville. Le projet du château de Sautour, prévoit un accès uniquement par la départementale RD 307 via le chemin des Tournelles. Elle sera en impasse sans accès à la rue Saint Martin ; les véhicules ne pourront donc pas accéder au centre village.</p> <p>2- L'objectif de 2000 habitants pour 2030 a été réfléchi pour maintenir les structures publiques actuelles, les commerces et artisans, la vie associative, les écoles, la crèche et la dynamique du village, tout en maintenant une stabilité des frais de fonctionnement de la commune. Pour se faire, nous avons choisi d'augmenter l'offre de logement tout en la diversifiant. Dans le rapport de présentation page 42, il apparait clairement que sans nouvelles constructions, le nombre d'habitant diminue tous les ans (Cf. simulation point mort page 42-43). Le Scot nous impose une densité de construction de 18 logements à l'hectare. Le mandat 2008-2014 a été consacré à l'installation des structures nécessaires : Ecoles, Mairie, Place publique, Commerces, etc... Aucun lotissement n'a été construit lors de ce mandat, ce qui a entraîné une baisse mécanique de la population de plus de 50 habitants.</p> <p>3- La capacité actuelle de la station d'épuration équivaut à 1983 habitants. Actuellement la commune recense 1612 habitants dont 150 habitants ne sont pas reliés à la station puisqu'en assainissement autonome (fosses septiques). Nous avons donc encore une marge importante jusqu'à 2000 habitants. Le rapport que nous avons demandé auprès de notre fermier SUEZ confirme la capacité de notre station d'épuration à recevoir les nouveaux logements (rapport du 20/10/2020).</p> <p>4- Le TAD (Transport A la Demande), est dans sa troisième année. Nous restons attentifs à son maintien et son amélioration.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur <i>Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de Monsieur le Maire qui confirme l'objectif d'une population de 2000 habitants à horizon 2030 Cet objectif permet à la fois le maintien des équipements publics actuels : crèche, école, et satisfait la capacité de la station d'épuration . Concernant le trafic routier induit par les nouvelles opérations le Maire précise que l'opération des mathurins ainsi que l'opération du Parc du Château auront chacune une sortie principale sur la RD 307 évitant ainsi aux nouveaux résidents de traverser le bourg. Dans ces conditions le commissaire estime que le trafic à l'intérieur du Bourg ne sera que peu impacté par les nouveaux projets.</i></p>
--	---

<p>Requête N° 15 de M. Jean Louis ROVEYAZ</p>	<p>Demande que les parcelles AA 298 et 299 dont il est propriétaire sente des Moulins soient intégrées en totalité en zone constructible</p> <p>Réponse du Maire Initialement les parcelles étaient en zone constructible. Le PLU en vigueur de 2014 a classé par erreur les parcelles en zone N et en EBC (Espace Boisé Classé) donc totalement inconstructibles. Au nouveau PLU, les 2 parcelles ont été divisées en deux parties : en zone UV1 et N. Cette division a pour objectif de maintenir le long de la sente (circulation douce) un espace naturel (la zone N) et de permettre également la possibilité d'une densification urbaine à proximité du centre bourg (zone UV1). En effet, seule la partie Nord-Ouest du terrain sera constructible permettant la possibilité d'y faire 2 lots. Les lots voisins sont également constructibles en partie Nord-Ouest seulement ; le reste des terrains sont situés en Espace Paysagé Protégé rendant cet espace non constructible.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur <i>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du Maire . Compte tenu de la topographie des lieux le commissaire enquêteur estime que le zonage N se justifie sur la partie pentue et qu'ainsi la continuité avec la servitude d'espaces paysagers protégés inscrites sur les propriétés voisines est assurée.</i></p>
--	---

Registre N° 2

<p>Requête N° 16 de M. et Mme DAUNAT</p>	<p>Sont propriétaires de 3 parcelles cadastrales section AC N° 1, 3 et 4 Situées en bordure de la RD 307 Ils contestent le classement en zone agricole d'une grande partie de leur propriété et sollicite que l'ensemble de leur propriété soit reclassée en zone UR2</p> <p>Réponse du Maire Les parcelles AD1, AD3 et AD4 sont actuellement partiellement affectées en Espace Paysagés Protégés (EPP), ne permettant pas de constructibilité. Dans le projet du PLU, ces EPP disparaissent, laissant ainsi la zone UR2 totalement constructible. En contrepartie, afin d'éviter un front urbain important en entrée de village et préserver les espaces ruraux en bordure de RD 307, la parcelle AD1 est classée en zone A (Agricole), s'accordant ainsi avec les grandes orientations du projet spatial défini par le SDRIF (Cf. avis Conseil Régional IDF).</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur <i>Le commissaire enquêteur estime que la suppression de la Servitude d'espaces boisés protégés sur une partie de la propriété rend constructible la surface de terrain situé en UR2.</i></p>
---	--

<p>Requête N°17 de M. Christian ROVEYAZ</p>	<p>Intervient en qualité d'exploitant des terrains qui jouxtent les propriétés de M. et Mme DAUNAT et celle de M. CHAILLOU Il atteste que les terrains reclassés en zone Agricole au PLU en révision « ne sont pas exploitées en terre agricole »</p> <p><u>Réponse du Maire</u> Une zone Agricole n'est pas nécessairement exploitée en tant que terre agricole. Elle peut correspondre aussi à un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p><u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>S'agissant d'une attestation de voisinage le commissaire enquêteur ne peut émettre d'avis sur cette requête.</i></p>
--	---

<p>Requête N° 18 de Mme TABARY Ajointe au Maire Cette requête évoque le même sujet que la requête N° 7 de M. BEZARD</p>	<p>Sollicite une modification de zonage pour permettre la réalisation du projet de réhabilitation du château de Sautour et la construction des logements à caractère social et intergénérationnel tels qu'indiqués dans les objectifs du PADD. Le zonage NP2 qui couvre l'emprise du château ne permet pas la réhabilitation du bâtiment et le règlement écrit de la zone UE ne permet pas la construction de logements.</p> <p><u>Réponse du Maire</u> Afin de permettre la réhabilitation du château, la zone concernée par celui-ci doit être classée en zone N. Cette nouvelle classification vient ainsi diminuer la zone NP2 comme recommandé par l'Etat (-0.258 hectares).</p> <p>Pour permettre la réalisation de l'opération de logements à vocation sociale et intergénérationnelle annoncée dans le PADD, il est proposé d'affecter un sous-secteur à la zone UE. La création de ce sous-secteur UE* sera destinée à accueillir de l'habitat.</p> <p><u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>Cette requête est à rapprocher de celle déposée sous le N° 7. Le commissaire enquêteur estime que dans la mesure où les modifications sollicitées sont indispensables à la réalisation de l'opération de logements à vocation sociale et intergénérationnelle et à la réhabilitation du château de Sautour et que de plus ces opérations répondent aux orientations du PADD et aux objectifs du SCOT, une suite favorable peut être réservée à cette requête.</i></p>
--	---

<p>Requête N° 19 de M. CHAILLOU</p>	<p>Propriétaire de la parcelle AD 2 situé en bordure de la RD 307 sollicite que la totalité de sa propriété soit remise en zone constructible, les 2/3 ayant été classés en zone agricole</p> <p><u>Réponse du Maire</u> Afin d'éviter un front urbain important en entrée de village et préserver les espaces ruraux en bordure de RD 307, la parcelle AD2 est en partie classée en zone A (Agricole), s'accordant ainsi avec les grandes orientations du projet spatial défini par le SDRIF (Cf. avis Conseil Régional IDF). Le restant en zone UR2 reste constructible.</p> <p><u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du Maire</i></p>
--	--

<p>Requête N° 20 de M. Christian ROVEYAZ identique à celle déposée sous le N° 17</p>	<p>Intervient en qualité d'exploitant des terrains qui jouxtent les propriétés de M. et Mme DAUNAT et celle de M. CHAILLOU Il atteste que les terrains reclassés en zone Agricole au PLU en révision « ne sont pas exploitées en terre agricole » <u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>S'agissant d'une attestation, cette requête n'appelle pas d'avis de la part du commissaire enquêteur.</i></p>
<p>Requête N° 21 de M. COOMBS Identique à requête N° 14</p>	<p>Reçue par courrier le 17 octobre identique à celle envoyée par mail enregistrée sous la requête N° 14 <u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>Le commissaire renvoie à l'avis émis sous la requête N° 14</i></p>
<p>Requête N° 22 de M. PERRET Philippe demeurant hameau des Flambertins</p>	<p>Estime que la parcelle 395 contigüe à sa propriété est devenue constructible par suite d'une modification de zonage à l'occasion de la présente révision du PLU. Il conteste la constructibilité de cette parcelle au motif que l'accès à la voie est très étroit et qu'il n'existe pas de réseau d'assainissement dans le hameau et que de fait l'implantation d'une fosse septique serait susceptible de polluer les vergers environnants. <u>Réponse du Maire</u> <i>La parcelle B395 au PLU en vigueur de 2014 est située en zone UV2. La révision du PLU maintient cette parcelle en zone UV2.</i> <u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>Le commissaire enquêteur note que cette parcelle était déjà constructible au PLU 2014 et que la présente Révision du PLU n'a pas modifié le zonage antérieur.</i></p>
<p>Requête N° 23 de M. FIQUET demeurant sente des Moulins</p>	<p>S'oppose au classement en zone constructible des parcelles AA 298 et 299 au motif que la viabilité de la sente des Moulins n'est pas assurée dans de bonnes conditions de desserte. (pas de réseau d'assainissement, mauvais état de la voie..) <u>Réponse du Maire</u> <i>Les parcelles AA 298 et AA299 étaient constructibles depuis 20 ans avant le PLU de 2014. Leur destination a été changée suite à une erreur matérielle au PLU de 2014 (constaté par les services de l'Etat) et retrouvent donc leur constructibilité dans la révision du PLU.</i> <u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Monsieur le Maire</i></p>

<p>Requête N° 24 de M. ESKANAZI demeurant sente des Moulins</p> <p>Même motivation que requête N° 23</p>	<p>émet la même observations que son voisin M. FIQUET . Il conteste la constructibilité des parcelles AA 298 et 299</p> <p>Réponse du Maire Les parcelles AA 298 et AA299 étaient constructibles depuis 20 ans avant le PLU de 2014. Leur destination a été changée suite à une erreur matérielle au PLU de 2014 (constaté par les services de l'Etat) et retrouvent donc leur constructibilité dans le révision du PLU.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur <i>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Monsieur le Maire</i></p>
---	---

<p>Requête N° 25 de M. LION demeurant hameau des Flambertins</p>	<p>Sollicite le classement en zone constructible de 2 parcelles de terrain situées face à sa propriété qui selon lui ne présente pas d'intérêt pour l'activité agricole.</p> <p>Réponse du Maire Une zone Agricole n'est pas nécessairement exploitée en tant que terre agricole. Elle peut correspondre aussi à un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A (Agricole) s'accorde ainsi avec les grandes orientations du projet spatial défini par le SDRIF (Cf. avis Conseil Régional IDF).</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur <i>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Monsieur le Maire</i></p>
---	--

<p>Requête N° 26 de Mme LECLERC demeurant résidence du Parc</p>	<p>S'inquiète du projet de logements à caractère social et intergénérationnels prévus dans le Parc du Château et ses impacts sur la circulation, sur la station d'épuration S'inquiète du devenir de l'espace vert autour du château de Sautour Elle relève par ailleurs qu' un SEQUOIA « remarquable » situé sur la parcelle voisine de sa propriété n'a pas été repéré sur le zonage du PLU</p> <p>Réponse du Maire Le SCOT préconise l'accueil de nouvelles populations pour la Plaine de Versailles. Il doit être considéré comme un des piliers du projet. Le maintien de la vie dans les communes découle en effet, de l'arrivée de nouvelles populations, venant renouveler les générations et permettre le maintien des écoles, des services et des commerces. Un objectif de mixité des logements et de création de logements accessibles, notamment locatifs concerne l'ensemble du territoire. La diversification des logements concernera aussi la taille des logements, en visant également la réalisation de logements plus petits (de 50 à 80 m2). Des modalités d'action pour maîtriser les prix tant à la location qu'à la vente, devront être envisagées, par le biais notamment d'une politique foncière et d'investissement des communes.</p>
--	--

	<p>Le trafic routier en centre-ville ne sera pas impacté :</p> <p>Le Domaine de la Favière (Les Mathurins) aura une sortie principale par la RD 307, et une voie douce sur la rue d'Herbeville. Le projet du château de Sautour, prévoit un accès uniquement par la départementale RD 307 via le chemin des Tournelles. Elle sera en impasse sans accès à la rue Saint Martin. Les véhicules ne pourront pas emprunter le centre village pour accéder à leur logement.</p> <p>La capacité actuelle de la station d'épuration équivaut à 1983 habitants. Actuellement la commune recense 1612 habitants dont 150 habitants ne sont pas reliés à la station puisqu'en assainissement autonome (fosses septiques). Nous avons donc encore une marge importante jusqu'à 2000 habitants. Le rapport que nous avons demandé auprès de notre fermier SUEZ confirme la capacité de notre station d'épuration à recevoir les nouveaux logements (rapport du 20/10/2020).</p> <p>Il est normal que les arbres remarquables n'apparaissent pas dans les plans de zonages au PLU. Un repérage général des arbres a été identifié sur des plans de l'ancienne ZAC et répertoriés sur chaque parcelle lors d'une demande de permis de construire.</p> <p><u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>Les arguments avancés par Mme Leclerc sont identiques à ceux émis par les requêtes 2,3,5, et 14.</i> <i>Le commissaire enquêteur renvoie à l'avis émis sous ces requêtes.</i> <i>Concernant le repérage d'un sequoia remarquable le commissaire enquêteur prend acte que ce repérage a été identifié dans le cadre de l'ancienne ZAC.</i></p>
--	--

<p>Requête N° 27 de Mme TRAHARD</p>	<p>Souhaite savoir si le terrain classé en zone naturelle au lieu dit le clos chaudron au sud de la commune sur lequel elle envisage un élevage de chevaux est impacté par le réajustement de limites des espaces boisés demandé par les services de l'Etat</p> <p><u>Réponse du Maire</u> <i>Ces terrains naturels sont des terres calcicoles et ne sont pas appropriées à l'élevage des chevaux. Seules des races ovines sont autorisées.</i></p> <p><u>Avis du Commissaire enquêteur</u> <i>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Monsieur le Maire</i></p>
--	---

I Réponses apportées par le Monsieur le Maire portant sur les thèmes suivants :

- projet de réaménagement du château de Sautour et de la réalisation de logements à caractère social et intergénérationnel : requêtes 2-3-5-7-10- 18-26

La réhabilitation du château se fera à l'identique afin de conserver son caractère historique. Son parc sera réaménagé afin de retrouver les jardins et son remarquable plan d'eau rectangulaire au sud-ouest agrémenté d'une île.

La réalisation de logements à vocation sociale et intergénérationnelle sera en continuité du château. Ce projet sera partiellement dissimulé par la façade du château et le dénivelé du terrain.

- modification de l'article 2 .1 de la zone UR1 du règlement écrit : requêtes 6-8-9-13

Nous proposons de rajouter :

En UR 1 et UR 2 : Les constructions peuvent être implantées : (...)

« Par exception faite pour les abris de jardin qui peuvent être implantés en limite séparative. » nous restons ainsi en cohérence avec la règle de limite en fonds de propriété.

En UR1 : Pour les implantations de constructions non contiguës (...), Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les constructions annexes (cf. définition en Annexe 1 du présent règlement).

Pour les constructions à usage de piscine, d'abris pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc. : sans objet.

- modification de zonage sollicitée par les requêtes 1-4-7-12-15-16-18-19-25

Le maintien de la zone A (Agricole), voire son augmentation, s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial défini par le SDRIF et reste donc nécessaire.

- nombre d'habitants prévus à horizon 2030 compte tenu des projets à venir

L'objectif de 2000 habitants pour 2030 a été réfléchi pour maintenir les structures publiques actuelles, les commerces et artisans, la vie associative, les écoles et la dynamique du village, tout en maintenant une stabilité des frais de fonctionnement de la commune.

Le mandat 2008-2014 a été consacré à l'installation des structures nécessaires : Ecoles, Mairie, Place publique, Commerces, etc... Aucun lotissement n'a été construit lors de ce mandat, ce qui a entraîné une baisse mécanique de la population de plus de 50 habitants.

Le Scot nous impose une densité de construction de 18 logements à l'hectare, ainsi ces divers projets permettent d'atteindre cette demande à l'horizon 2030.

Avis du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de Monsieur le Maire et de son engagement à modifier le dossier de Révision du PLU avant son approbation.



Deuxième Partie

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par arrêté municipal 2020- 06-71 du 30 juin 2020 Monsieur le Maire de CRESPIERES a décidé l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cette enquête s'est déroulée sans incident notoire du lundi 21 septembre au samedi 17 octobre 2020.

Le Conseil Municipal de la commune de CRESPIERES a autorisé Monsieur le Maire à prescrire la Révision du Plan Local d'urbanisme par délibération municipale du 21 octobre 2018.

J'ai examiné les documents mis à ma disposition, notamment le dossier d'enquête et ses annexes.

Le dossier tenu à la disposition du public comportait :

→ **1 registre d'enquête paraphé par le Commissaire enquêteur**

→ **un dossier « technique » comportant 9 pièces :**

- une notice de présentation du projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de Présentation

2. Projet d'Aménagement et e Développement Durable (PADD)

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site des Mathurins

4. 4.1 Règlement graphique : plan d'ensemble de la commune

4.2 Règlement graphique : plan du Bourg

4.3 Règlement graphique : plan des Hameaux

5. Règlement écrit

6. Servitudes d'utilité publique :

6.1 pièces graphiques

6.2 pièces écrites

7. Annexes Sanitaires :

7.1 plan du réseau d'eau Potable Nord

7.2 plan du réseau d'eau potable Sud

7.3 plan du réseau d'Assainissement

7.4 notice

8. Annexes diverses

→ **les pièces administratives suivantes :**

- délibération municipale du 21 octobre 2018 prescrivant la mise en Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune

- Délibération municipale du 29 janvier 2020 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU
- décision du Tribunal administratif N° E20 000012 /78 du 24 Février 2020 portant désignation du Commissaire Enquêteur
- Arrêté municipal du 30 juin 2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête Publique

→ les pièces complémentaires :

- un sous-dossier comportant l' Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- décision N° MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) du 11 octobre 2019 dispensant la Commune de réaliser une évaluation environnementale pour la Révision du PLU objet de la présente enquête
- un sous- dossier relatif à la publicité de l'enquête comportant copie des avis parus dans les journaux locaux

Le dossier technique mis à la disposition du public était conforme aux dispositions des articles L 151.2 et L 151.3 du code de l'urbanisme .

Je me suis tenue à la disposition du public aux dates des permanences fixées par l'arrêté municipal, à savoir :

Dates des Permanences	Horaires	Nbre de personnes reçues
Mercredi 30 septembre 2020	14 h 30 à 17 h	3
Vendredi 2 octobre 2020	14 h 30 à 17 h	4
Samedi 10 octobre 2020	9 h à 12 h	6
Samedi 17 octobre 2020	9h à 12 h	6

J'ai vérifié sur les panneaux administratifs de la commune que l'affichage avait été correctement réalisé.

Pendant mes permanences j'ai reçu au total 19 personnes qui ont monopolisé par leurs interrogations la totalité du temps imparti. Certaines personnes se sont présentées à 2 reprises. Les observations reçues lors de mes permanences sont été rapportées au chapitre 3.2.2 du rapport .

Toutes les personnes reçues m'ont soit remis en mains propres une requête que j'ai annexé au registre d'enquête soit sont revenues déposer leur requête en Mairie en dehors des heures de permanences.

Au total 27 requêtes ont été déposées sur les 2 registres ouverts à l'occasion de l'enquête. Elles sont numérotées

- de 1 à 15 sur le registre N° 1
- de 16 à 27 sur le registre N° 2 .

Deux requêtes parvenues par courrier électronique ont été également jointes au registre d'enquête.

Enquête publique sur la commune de Crespières ouverte du 21 septembre au 17 octobre 2020

En conclusion, après avoir :

- analysé et étudié les pièces du dossier mis à l'enquête
- vérifié et constaté que la procédure en termes de publicité légale et d'information a été respectée
- effectué la visite de la commune
- pris connaissance de l'Avis des personnes Publiques associées
- attesté que l'enquête s'est déroulée sans incident notoire,
- analysé les réponses de Monsieur le Maire au Procès verbal de synthèse reçues le 4 novembre 2020

Considérant :

- que la Révision du PLU de CRESPIERES est conforme aux dispositions du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 et du SCOT de la communauté de Communes de GALLY MAULDRE approuvé le 4 février 2015 qui préconisent notamment un objectif de diversification du parc de logements à destination de jeunes actifs et des personnes âgées.

- que l'opération de logements prévue dans le parc du Château de Sautour et la réhabilitation du château, ainsi que l'OAP des Mathurins répondent notamment à cet objectif dans la mesure où il existe dans la commune de CRESPIERES un important déficit de petits logements et de logements à caractère social.

- que le projet de PLU s'est attaché à réduire la surface des zones à Urbaniser par le reclassement de surfaces en zone agricole ou naturelle, répondant ainsi aux orientations du SDRIF qui préconise la maîtrise de l'étalement Urbain.

- que les engagements de Monsieur le Maire consignés dans le mémoire en réponse au PV de Synthèse sont de nature à satisfaire aux réserves émises par Monsieur le Préfet, aux observations émises par les Personnes publiques Associées et aux demandes de certains requérants,

le commissaire enquêteur émet **UN AVIS FAVORABLE sans réserves assorti des recommandations suivantes :**

- **inclure dans le rapport de présentation le tableau des surfaces des zones rectifié par la Mairie et joint à ses réponses au Procès verbal de Synthèse (annexe 3 du présent rapport).**

- **corriger les erreurs matérielles relevées à la page 160 du rapport de présentation et la page 9 de la note de présentation qui mentionne par erreur, une OAP sur le site du parc du Château de Sautour qui n'a pas été instituée.**

- **inscrire sur le tableau de éléments paysagers protégés (Articles L 151.19 du code de l'Urbanisme) les arbres remarquables de la commune notamment le séquoia existant sur la parcelle cadastrale 204 de la Résidence Parc du Château.**

Fontenay le Fleury le 13 Novembre 2020

Le Commissaire Enquêteur

Roselyne LECOMTE

Annexes :

Annexe 1 : Procès verbal de synthèse du 22 octobre 2020 complété par les réponses de M. le Maire reçues le 2 novembre par mail

Annexe 2 : Certificat d'affichage sur les panneaux administratifs de la commune

Annexe 3 : tableau des surfaces transmis par la Mairie à annexer au rapport de présentation.