

COMMUNE DE CRESPIERES

2.2

Justifications et impacts sur l'environnement

Révision du Plan Local d'Urbanisme Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 septembre 2014 Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal









SOMMAIRE

I -EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

- A) Explication au regard des enseignements du diagnostic
- B) Explication au regard des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire
- C) Explication au regard des prescriptions supra communales : le SDRIF, l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme ...

II - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU

- A) Motifs de la délimitation des zones
- B) Motifs de la définition des règles dans les différentes zones
- C) Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement

III - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

- A) Les impacts positifs du plan sur l'environnement
- B) Les impacts mitigés ou négatifs sur l'environnement et les mesures compensatoires

IV - INDICATEURS DE SUIVI

I -EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Les orientations du PADD ont été établies sur les bases suivantes :

- La prise en compte du diagnostic et des enseignements qui en découlent : le diagnostic fait en effet apparaître un certain nombre d'enseignements auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses
- La prise en compte des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire
- La prise en compte des prescriptions supra communales
- L'intégration de l'avenir du territoire de la commune de Crespières dans une perspective plus large
- La prise en compte des principes définis à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précise les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse.

Le tableau ci-dessous fait apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD.

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD et la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été réalisées dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants.

Les enseignements du diagnostic

Une commune à l'urbanisation regroupée autour de son centre, à l'exception du domaine de la Croix-Marie, du hameau des Flambertins et le long des axes routiers.

Un centre urbain à l'écart du principal axe routier de transit (RD 307).

Des formes urbaines essentiellement composées d'habitat individuel, excepté dans les tissus anciens historiques du bourg et du hameau des Flambertins.

Dans le centre :

- des rues bordées de maisons de village, d'une qualité architecturale remarquable.
- des extensions résidentielles de type individuel plus ou moins denses.
- quelques sites peu occupés situés en cœur de village pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain.
- deux sites d'extension urbaine possible au nordouest du territoire en bordure du centre et de RD 307

Au hameau des Flambertins :

- un noyau ancien avec corps de ferme, mares, bosquets.
- une attention à porter aux gabarits et à l'insertion paysagère des hangars et locaux agricoles.

Au domaine de la Croix-Marie :

- deux grandes entités d'habitat organisées autour d'un système viaire concentrique et reliées par un accès.
- des maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles de part et d'autre des voies internes et en léger retrait.

Le PADD

Cet axe prend en compte les caractéristiques du territoire tout en permettant son développement mesuré.

La programmation sur une période de dix à quinze ans, de perspectives de construction de logements permettant de maintenir les équilibres démographiques, tout en préservant l'identité rurale de la commune et en tenant compte de la capacité des équipements collectifs. Ces nouveaux logements seront construits sur des sites clairement identifiés afin de limiter l'étalement urbain, de porter le moins d'atteinte possible au paysage et de ne pas provoquer d'accroissement de la circulation dans la traversée du cœur de village (cf. axe 3).

La commune dispose de manière générale d'un patrimoine architectural assez remarquable, à ce jour bien conservé et mis en valeur. Plusieurs orientations ont été définies en faveur de la protection et de la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.

Le village de Crespières et le hameau des Flambertins

Pour les années à venir l'orientation retenue est d'assurer la protection de l'ensemble des éléments qui jouent un rôle majeur dans le caractère et l'agrément du village de Crespières et du hameau des Flambertins :

- Les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux : l'organisation rurale traditionnelle du tissu bâti, les maisons rurales ou villageoises, les murs anciens en pierre, les porches, etc.
- Les grandes propriétés: elles font partie de l'identité rurale de la commune et comportent un patrimoine intéressant qui doit être protégé et valorisé.
- Le « petit patrimoine »: les vieux murs, les escaliers en pierre, les sentes piétonnes, le lavoir-fontaine, l'abreuvoir, le moulin de la Bonde.

Les grands cœurs d'îlots verts liés à l'implantation traditionnelle du bâti en front de rue, avec des jardins d'une taille assez importante à l'arrière utilisés généralement en potagers, et qui sont aujourd'hui aménagés en jardins d'agrément.

Les châteaux et les parcs

Le château de Wideville et son parc constituent un ensemble remarquable très bien aménagé et mis en valeur. Il mérite d'être protégé.

Le château de Sautour et son domaine présentent moins d'intérêt sur le plan architectural et paysager et un état de conservation très médiocre. Dans le cadre de l'opération de la ZAC du Parc du Grand Château, cette propriété devrait faire l'objet d'un projet de réhabilitation (bâtiment principal du château et annexes), de revalorisation et de réaménagement (parc du château). L'objectif retenu est de mettre en place les conditions pour favoriser des aménagements et une réhabilitation de qualité, tant sur les matériaux et nuances de couleurs choisis pour la réhabilitation des bâtiments que sur les plantations à réaliser pour le réaménagement du parc.

Les fermes isolées

La commune compte la présence de plusieurs fermes isolées, implantées dans la plaine agricole. Certaines de ces fermes ont perdu leur fonction agricole au profit de l'installation d'entreprises artisanales ou de services. Elles méritent néanmoins d'être protégées en tant qu'éléments de patrimoine, témoins de l'activité agricole ancienne de Crespières.

Les enseignements du diagnostic

Quelques sites identifiés comme potentiellement mutables dans les années à venir, de par leur situation dans le territoire et leurs caractéristiques.

Un caractère rural villageois conservé grâce à la préservation de ses espaces agricoles et la protection de son patrimoine ancien hâti

Un important patrimoine bâti et paysager dans le bourg et les hameaux :

- le bourg ancien: un patrimoine conséquent et varié avec un grand nombre de constructions remarquables.
- le hameau des Flambertins : des murs de clôture en pierre de meulière, une structure viaire en étoile autour des fermes et mares.
- le domaine de Wideville : classé au titre de la protection des Monuments Historiques.

Un patrimoine riche et conservé, généralement bien mis en valeur à l'exception de certains ensembles dont la transformation a quelque peu dénaturé les façades sur rue.

Le PADD

Un parti d'aménagement a été défini afin de limiter l'étalement urbain et de prendre en compte les évolutions du bâti dans les quartiers résidentiels que ce soit dans le centre-village, dans les ensembles bâtis constitués ou dans les hameaux.

Définir un parti d'urbanisme qui assure la préservation du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable

L'application des principes de la loi ENE (Grenelle 2) conduit à privilégier la construction des nouveaux logements, mais aussi l'accueil d'activités ou d'équipements, sur des sites localisés à l'intérieur de la zone urbanisée. La consommation d'espace agricole ou naturel doit être strictement limitée à ce qui sera nécessaire pour répondre aux besoins des dix à quinze prochaines années, une fois que les possibilités existantes à l'intérieur des zones urbaines, auront été utilisées, soit sous forme de densification des quartiers existants, soit sous la forme de renouvellement urbain sur des sites de projets bien identifiés. Par ailleurs, sur les sites de projets que ce soit en renouvellement urbain à l'intérieur des zones urbanisées ou sur les sites d'extension retenue, les formes urbaines doivent être définies avec la recherche d'une certaine densité afin d'économiser la consommation de l'espace. A l'issue de cette démarche, toutes les zones agricoles ou naturelles qui ne sont pas considérées comme réellement nécessaires pour répondre aux besoins des dix à quinze prochaines années, devront rester des zones agricoles ou naturelles protégées.

Préserver le cœur de village traditionnel avec les maisons et jardins

Le cœur de village traditionnel est bien préservé, il comprend de nombreuses constructions anciennes de caractère, de nombreux éléments de patrimoine bâti ou naturel, des jardins d'agrément en cœur d'ilot. L'ensemble constitue un cadre de vie remarquable qui mérite d'être préservé. L'orientation retenue est de protéger le village traditionnel, ce qui se traduit par le maintien de la protection des cœurs d'ilots et la mise en place d'un zonage et d'un règlement qui encadrent de manière stricte les constructions nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes afin qu'elles respectent les gabarits et les formes urbaines des constructions traditionnelles. L'objectif est de donner aux habitants la possibilité de réaliser des constructions nouvelles ou des extensions de constructions existantes afin de répondre aux besoins actuels et futurs sans que cela ne se traduise par une dégradation du cadre et de la qualité de vie.

Permettre une évolution douce des quartiers d'habitat individuel pour préserver le cadre de vie

Les différents quartiers d'habitation sont constitués de formes urbaines reflétant un certain équilibre entre le bâti et le végétal (jardins, parcs, espaces verts) auquel la majorité des habitants est attachée. L'orientation retenue pour les années à venir est de protéger ces différents quartiers afin qu'ils ne connaissent pas de bouleversements majeurs, mais plutôt une évolution douce, ce qui suppose de prévoir des possibilités d'extension du bâti existant de manière à répondre aux besoins des habitants tout en tenant compte des caractéristiques de chaque quartier.

Pour la plupart des programmes d'habitat individuel (Clos Saint-Mathurin, Saut du Cerf, les Fonciaux, opération localisée entre la rue du Chêne et le chemin aux Bœufs). Il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant. En effet, la composition urbaine organisée de ces résidences, qui pour certaines sont déjà assez déjà denses, ne permet pas d'envisager l'accueil de nouveaux logements, il s'agira plutôt de petites extensions : agrandissement, vérandas, voire dans certains cas surélévation.

Certains quartiers pourront accueillir quelques logements nouveaux « en diffus », au gré des opportunités foncières, mais dans la plupart des cas l'évolution sera limitée à l'aménagement du bâti existant de manière à répondre aux besoins des habitants.

- Les quartiers d'habitat individuel diffus et les opérations de logements moins denses présentent des possibilités d'évolution plus importantes en théorie.
 Cependant, en pratique, les évolutions des constructions sont vraisemblablement très limitées pour deux raisons :
 - Certains quartiers comme le domaine de la Croix-Marie disposent d'un règlement interne qui rend pratiquement impossible la réalisation de constructions nouvelles;
 - Par ailleurs les habitants ayant fait le choix de s'installer dans une propriété disposant d'un grand terrain, n'ont généralement pas l'intention ni de construire ni de céder une partie de leur terrain pour voir s'édifier une construction nouvelle à proximité.

Les enseignements du diagnostic

Une bonne connexion au réseau autoroutier régional grâce à la présence de la RD 307 et la proximité des RD 30 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.

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 (RD 307) 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.

Un réseau de bus assez développé mais peu utilisé en raison des tracés, des horaires et des 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 pose la question du rabattement sur les gares les plus proches. Il y a un enjeu important à améliorer la desserte de ces gares en optimisant le réseau de bus existant, ce qui inciterait 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.

Le PADD

2 orientations du PADD ont pour objet le transport et les déplacements aussi bien routiers que doux (vélos, piétons) :

Mettre en œuvre le projet de centre-village (cf. axe 4)

Le projet de centre-village constitue l'un des principaux projets communaux dans les 15 ans à venir. Ce projet vise à restructurer le cœur de village et organiser les équipements communaux autour d'une place publique. Il permettra ainsi une redynamisation du secteur du village autour de la Mairie, de la place de l'Eglise et de l'école. Précisément, le projet de centre-village se compose de :

- o La rénovation et l'extension de la Mairie ;
- o La réalisation de commerces et de logements ;
- o La création d'une place piétonne.

La réalisation de ce projet serait également l'occasion de poursuivre une réflexion sur la création de places de stationnement dans le centre-village, pour les besoins des commerces, services et équipements communaux présents à Crespières.

Compléter le réseau viaire ainsi que le maillage de circulations douces

Afin de faciliter les déplacements sur le territoire communal mais aussi vers les pôles attractifs périphériques, plusieurs orientations ont été mises en place.

- Améliorer l'accessibilité du plateau sportif par le réaménagement de la voie de desserte.
- Aménager et développer les liaisons douces (voir OAP n °4) afin de créer un véritable maillage permettant notamment :
 - de relier la place de l'Eglise à la place de la Libération, de façon à ce que les principaux équipements du village soient reliés entre eux (mairie, église, école, maison des associations, bibliothèque, cabinet médical);
 - de pérenniser l'utilisation et la fréquentation des sentes piétonnes parcourant les espaces agricoles et naturels :
 - de préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire de la commune et de ses alentours.

Par ailleurs, afin de favoriser les modes de déplacements constituant une alternative à l'automobile dans les déplacements quotidiens (domicile-travail, etc.), autres que les circulations douces, il conviendra d'accompagner le développement du réseau de transports en commun à l'échelle intercommunale, en particulier pour une meilleure desserte des gares SNCF depuis la commune.

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. Au nord-est de la commune, les coteaux sont très marqués rendant l'agriculture délicate, ce qui explique la prédominance d'un paysage de type forestier.

Une grande richesse hydrographique, y compris dans le milieu urbain où les plans d'eau ont un aspect minéralisé (abreuvoir) ou plus naturel (mare à proximité de l'école). Un potentiel de développement pédagogique lié à l'eau.

Un climat globalement peu contraignant optimisé par la topographie qui permet d'exposer la commune à un bon ensoleillement et à une température légèrement meilleure que la moyenne des Yvelines. Le potentiel de développement des énergies renouvelables est important.

Les trois ZNIEFF présentes sur le territoire communal ne sont pas affectées par l'urbanisation ni par les réseaux routiers ou tout autre type de projet. Leur préservation est ainsi assurée.

Nécessité de sanctuarisation des zones repérées en tant que réservoir de biodiversité et des grandes zones naturelles.

Enjeux de maintenir des terres agricoles diversifiées par plusieurs types de pratiques (céréaliculture, maraîchage, élevage...) qui participent à l'identité de la commune mais qui permettent aussi d'offrir des habitats variés pour la faune et la flore.

La protection du coteau boisé est primordiale, il joue un rôle écologique majeur de corridor biologique entre de grands habitats déterminants à l'échelle régionale : la forêt de Marly et la forêt des Alluets. Le val du ru de Gally mérite une protection toute aussi importante.

Des vues sur le grand paysage depuis le bas du coteau.

Une préservation du couvert végétal qui permet de limiter les vues sur le paysage urbain.

Une conservation de l'aspect végétalisé du territoire urbanisé et de la commune en général. Un maintien de la qualité des entrées de ville.

Une eau potable de bonne qualité physico-chimique.

Un traitement des eaux usées assuré dans des conditions optimales: un réseau de type séparatif aux normes, à l'instar de la station d'épuration qui est dimensionnée pour répondre aux besoins actuels et futurs des Crespiérois.

Une très bonne gestion des déchets mais des tonnages qui pourraient être diminués par une réduction des déchets à la source : vente directe, compostage, recyclage de certains encombrants...

Préserver les diversités environnementale et paysagère, qui participent à l'identité communale, garante du maintien de la qualité du cadre de vie présente à Crespières (cf. Axe 7)

Protéger le coteau boisé, qui joue un rôle écologique majeur de corridor biologique entre de grands habitats déterminants à l'échelle régionale

Il se développe sur la partie Nord de la commune et se prolonge à l'échelle intercommunale : l'écharpe verte. Ces espaces constituent un « réservoir de biodiversité » remarquable qu'il convient de pérenniser et de valoriser afin de ne pas sous-évaluer le rôle écologique majeur et la fonction de corridor biologique qui le définissent.

Maintenir les corridors écologiques

Plusieurs corridors écologiques sont identifiés à Crespières : ils s'étendent à la fois sur des sites boisés et les grandes entités agricoles de la commune. Leur maintien et la sauvegarde de ces « réservoirs de biodiversité » est essentielle dans la mesure où ils constituent les itinéraires de déplacements privilégiés par la faune locale.

Maintenir et sauvegarder les espaces boisés présents dans la commune

Au-delà du « réservoir de biodiversité » qu'ils constituent, une partie est classée en ZNIEFF (bois de Villiers), justifiant la qualité environnementale et le besoin de mise en valeur et d'entretien de ces espaces. Le maintien et la sauvegarde de ces espaces est nécessaire pour des raisons environnementales, biologiques et paysagères.

Pérenniser les haies bocagères présentes dans la commune et assurer leur protection pour le futur

Jadis, la commune était recouverte d'un réseau de haies et d'arbustes qui a disparu au fil du temps. A ce jour, l'objectif est de recomposer ce réseau et d'assurer un maillage des haies à l'échelle du territoire communal. Ainsi il s'agit non seulement de pérenniser les haies existantes mais de replanter un certain nombre de haies pour reconstituer progressivement ce maillage.

Cette orientation est reprise dans les OAP n°2 et n°3.

Préserver les vues sur le grand paysage

- Assurer la protection des éléments paysagers remarquables, notamment les points de vue depuis le coteau vers la plaine de Versailles
- Préserver la silhouette de la commune depuis la RD 198 et le val du ru de Crespières, en évitant les constructions qui pourraient nuire à la qualité du paysage
- Mettre en place des mesures efficaces permettant de contrôler les constructions en diffus, notamment dans les zones naturelles ou agricoles, maîtriser la transformation de certaines constructions en logements
- Maintenir l'aspect végétalisé des entrées du village Est et Sud, ainsi que la ceinture végétale entourant le village, afin de limiter les vues sur le paysage urbain

Préserver la diversité des composantes de l'eau sur l'ensemble du territoire et du large patrimoine s'y rapportant

La présence de l'eau a contribué à la construction du village de Crespières et a favorisé son développement. De ce développement résulte aujourd'hui un héritage patrimonial qu'il est essentiel de conserver et de mettre en valeur (abreuvoir, lavoir-fontaine, puits...).

Mettre en place des mesures en faveur de la qualité environnementale

- Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone
- Prendre des mesures en faveur de la qualité de l'eau

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

La qualité de l'air est bonne par rapport à celle du département : les grands espaces naturels de respiration compensent la circulation automobile.

La commune présente des risques naturels et technologiques faibles bien qu'il existe un risque de retrait et gonflement des argiles important qu'il est déterminant de connaître pour toute construction.

Les transports de matières dangereuses sont plutôt à l'écart des zones urbaines et ne présentent pas un aléa important.

La commune comporte peu de sites et sols pollués.

Cette thématique est abordée dans l'axe 7 du PADD sur la préservation des diversités environnementale et paysagère.

Maîtriser les risques et les nuisances (cf. axe 7)

- Prendre des mesures de prévention du risque lié au retrait et gonflement des argiles auquel la partie nord du territoire (le domaine de la Croix-Marie, la Duchée et la Sablonnière) et le sud du village sont soumis (aléa « fort »)
- Prévenir le risque d'inondation et de ruissellement en préconisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle

Les enseignements du diagnostic

Une augmentation de la population reposant globalement sur un solde naturel et un solde migratoire positifs.

Une population en grande partie active, généralement composée de familles, mais une augmentation sensible des ménages de petite taille accompagnée d'un recul du nombre moyen de personnes par logement.

Des effectifs scolaires en baisse depuis 2005.

Un profil sociologique caractérisé par la représentation importante des cadres et des professions intermédiaires et par la moindre présence des ouvriers et des employés, liés aux particularités des emplois locaux et aux prix élevés de l'immobilier dans la commune.

Une stabilité du faible taux de chômage jusqu'à l'arrivée de la crise économique et financière.

Des trajets domicile-travail qui se sont allongés et effectués en majorité en véhicule particulier.

Un taux d'actifs résidant et travaillant à Crespières relativement important comparé à la taille de la commune, lié à la présence encore marquée des activités traditionnelles et du télétravail.

Une augmentation régulière et modérée du parc de logements.

Une faible production de logements ces dernières années, qui va prochainement être relancée grâce à la réalisation de plusieurs opérations de logements. Un déséquilibre de la taille moyenne des logements : une prépondérance des grands logements.

Un parc à forte dominante de maisons individuelles. Une part prépondérante de propriétaires : six fois plus de propriétaires que de locataires.

Un SCoT en cours d'élaboration, que la commune devra respecter lorsque celui-ci sera approuvé.

Une offre en logement peu diversifiée, ne permettant pas aux habitants actuels d'effectuer un parcours résidentiel complet : une faible proportion de petits logements, des besoins identifiés pour les jeunes ménages, les personnes aux revenus limités ou connaissant des difficultés et les personnes âgées.

Le PADD

Maintenir un équilibre démographique par la diversification de l'offre de logements, afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle à Crespières (cf. axe 1)

Poursuivre la croissance démographique de la commune à un niveau modéré et maîtrisé

La volonté communale est d'assurer une croissance démographique modérée et maîtrisée, de manière à répondre aux besoins des Crespiérois et des habitants extérieurs souhaitant s'installer dans la commune. Le seuil d'évolution de la population a été fixé à +1,5% par an en moyenne. Cet objectif d'évolution démographique prévu (+1,5% par an) conduirait à une augmentation d'environ 325 nouveaux habitants, soit une population totale proche de 1 925 habitants à l'horizon 2025.

Cela suppose la création d'environ 120 nouveaux logements soit 10 nouveaux logements en moyenne par an d'ici à 2025.

Diversifier l'offre de logements à destination des jeunes ménages comme des personnes âgées et des personnes en difficulté

Apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc, pour mieux mettre en adéquation l'offre et la demande en logement, avec l'accent mis sur les catégories de logements suivantes :

- une offre diversifiée de logements pour assurer le renouvellement des générations et pouvant répondre aux besoins de jeunes, jeunes couples et actifs de la commune.
- une offre à destination de personnes âgées occupant un logement trop grand et souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services.
- une offre plus diversifiée sur le plan social pouvant répondre aux besoins de ménages qui ont des faibles ressources ou qui connaissent des difficultés financières: familles monoparentales, ménages confrontés à des problèmes familiaux, de santé ou de chômage.

La programmation sur une période de dix à quinze ans, de perspectives de construction de logements permettant de maintenir les équilibres démographiques, tout en préservant l'identité rurale de la commune et en tenant compte de la capacité des équipements collectifs. Ces nouveaux logements seront construits sur des sites clairement identifiés afin de limiter l'étalement urbain, de porter le moins d'atteinte possible au paysage et de ne pas provoquer d'accroissement de la circulation dans la traversée du cœur de village (cf. axe 3).

Population - Logement

Les enseignements du diagnostic

équipements sportifs répondent globalement aux besoins des habitants. Le niveau d'équipement culturel est satisfaisant. Aucun équipement rayonnement intercommunal n'est présent cependant à Crespières, l'implantation d'un tel équipement pourrait être envisagée dans le contexte intercommunal par exemple.

Crespières dispose de quelques équipements de santé de proximité (cabinet médical, pharmacie) et se trouve proche de centres hospitaliers importants.

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, école primaire...) ou en extérieur.

Le PADD

Favoriser l'animation et la vie communale par l'aménagement de nouveaux équipements et le développement des activités culturelles et de loisirs (cf. axe 4)

Cette croissance modérée et maitrisée de la population est également destinée à permettre le maintien, voire le développement du niveau de services et d'équipements, dans les domaines scolaires, culturels, sportifs, socio associatifs...

Parmi les principales orientations du projet de territoire, la commune prévoit la réalisation d'un équipement de la petite enfance (micro-crèche), permettant de proposer une offre d'accueil pour les plus petits.

Mettre en œuvre le projet de centre-village (cf. axe 4)

Prévoir à long terme la transformation du presbytère en un équipement culturel (cf. axe 4)

Avec la réalisation simultanée du projet de centre-village et notamment l'aménagement d'une place piétonne aux abords immédiats du site du presbytère, l'installation d'un équipement culturel constituera également l'un des projets générateurs de la redynamisation de ce secteur du village.

Permettre à long terme la réalisation d'un équipement dans le secteur des Saint-Mathurins (cf. axe 4)

Les enseignements du diagnostic

Une légère augmentation du nombre d'emplois et une stabilité de l'indicateur communal de concentration d'emploi (0,35): Crespières, une commune principalement résidentielle.

Un tissu économique dynamisé par la prépondérance du secteur des services.

Des établissements économiques essentiellement petits et une dynamique forte de création d'établissements.

Des commerces de bouche regroupés dans le centre-village et plusieurs projets d'ouverture pour diversifier l'offre commerciale dans la commune.

Des activités artisanales diverses, qui ne représentent pas pour autant un poids important dans l'économie locale.

1 491 ha dont 827 ha agricoles (55,5%) Un potentiel agronomique élevé.

Une activité agricole bien représentée : 4 exploitants agricoles ont leur siège d'exploitation à Crespières et 6 autres exploitent des terres sur le territoire communal.

Une superficie agricole utilisée (SAU) qui évolue peu depuis 25 ans. Comparé à la faible évolution du nombre d'exploitations sur le territoire, cela montre que l'agriculture est restée bien ancrée dans la commune, sans déclin significatif de l'activité.

Les exploitations agricoles produisent pour l'essentiel des céréales. Le territoire agricole est majoritairement constitué d'openfields.

Les terres agricoles de la région sont de qualité, les exploitants locaux recherchent de nouvelles terres.

De nombreux chemins agricoles dans la commune.

Le PADD

Maintenir la vie économique diversifiée de la commune, en rendant possible l'accueil de nouvelles activités artisanales et commerciales (cf. axe 5)

Veiller au maintien de l'activité artisanale et favoriser l'implantation de nouveaux artisans (cf. axe 5)

Soutenir le développement de l'activité commerciale au cœur du village (cf. axe 5)

Améliorer les conditions qui facilitent l'activité à domicile (cf. axe 5)

Il paraît nécessaire de mettre en place et améliorer les conditions facilitant l'activité à domicile, afin de conserver ce type d'activités dans la commune et d'attirer de nouveaux actifs spécialisés dans le télétravail. L'une des actions prioritaires vise à agir en faveur du développement du haut débit sur l'ensemble du territoire communal en lien avec l'intercommunalité.

Pérenniser l'activité et les pratiques agricoles en cohérence avec le territoire rural de la Plaine de Versailles (cf. axe 6)

Pérenniser l'activité agricole dans la commune (maraîchage, horticulture...) (cf. axe 6)

- Assurer la protection des espaces agricoles en prenant en compte l'espace agricole pérenne défini dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Plaine de Versailles, ce qui suppose de limiter au maximum l'extension urbaine et la consommation de l'espace agricole pour répondre aux besoins actuels et futurs
- Dans les zones protégées pour les activités agricoles, mettre en place un règlement qui réponde bien aux besoins actuels et futurs des différentes catégories d'activités exercées
- Préserver les accès et les chemins, ne pas entraver la circulation des engins agricoles

Accompagner le développement des exploitations agricoles notamment en matière de diversification des activités et des modes de production (cf. axe 6)

Maintenir et sauvegarder les espaces enherbés et prairies présents dans la commune (cf. axe 6)

1- Explication des choix retenus pour établir le PADD au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

a- Rappel des objectifs fixés dans la délibération du conseil municipal ayant prescrit l'élaboration du PLU

- Préserver et valoriser le patrimoine architectural de la commune, garant de l'attractivité du territoire et du caractère rural et villageois de Crespières;
- Permettre le développement maîtrisé du village et rétablir les équilibres démographiques ;
- Maintenir les activités économiques présentes et permettre l'accueil de petites activités artisanales et tertiaires désireuses de s'implanter dans la commune;
- Réexaminer le règlement des zones urbaines actuelles afin d'encadrer l'évolution des formes et gabarits existants, en particulier dans le village ancien ;
- Pérenniser et assurer la confortation de l'agriculture et des activités de maraîchage et horticoles ;
- Préserver la diversité environnementale et paysagère, qui participe à l'identité communale, garante du maintien de la qualité du cadre de vie présent à Crespières.

b- Les orientations retenues pour l'avenir du territoire

La vision de l'équipe municipale pour conduire l'évolution du territoire pour les années à venir repose sur les principes suivants :

- Protéger la qualité du cadre de vie ;
- Programmer, dans le PLU, un rythme de construction maitrisé;
- Adopter un parti d'urbanisme qui s'inscrit dans une vision durable de l'avenir du territoire : économie de consommation de l'espace;
- Conforter les activités agricoles, bien présentes sur le territoire ;
- Conforter et dynamiser le centre-village ;
- Préserver la qualité de vie dans les quartiers existants ;
- Améliorer le niveau d'équipements et de services aux habitants ;
- Développer les sentiers, les circulations douces et les activités de loisirs.

Protéger la qualité du cadre de vie

L'un des objectifs majeurs du PLU est d'assurer la protection du caractère rural et villageois de Crespières. Cela passe par la préservation de l'environnement, des paysages, du centre-village et du hameau des Flambertins.

- Les plateaux et les coteaux en affirmant leur vocation agricole et horticole ;
- Les boisements significatifs : la forêt départementale des Flambertins, le bois de Villiers, le bois de Wideville ;
- Les berges du ru de Gally, du ru de Crespières et du ru de Ziguemberg, les mares, les sources et fontaines, les zones humides ;
- Les jardins, les cœurs d'ilots en particulier dans le centre-village.

Certains de ces sites s'inscrivent dans une continuité de trame verte et bleue qui se développe à l'échelle communale et qui se prolonge à l'échelle intercommunale.

Programmer, dans le PLU, un rythme de construction maitrisé afin de répondre aux besoins actuels et futurs

Dans le PLU sont programmées, sur une période de dix à quinze ans, des perspectives de construction de logements permettant de maintenir les équilibres démographiques, tout en préservant l'identité rurale de la commune et en tenant compte de la capacité des équipements collectifs. La perspective fixée par le PLU porte sur la construction d'environ 120 logements à l'horizon 2025, soit environ 10 logements par an en moyenne, ce qui porterait la population à 1 925 habitants. En effet, le PLU programme la construction de 120 logements, soit environ 10 logements par an, ce qui ferait un parc total de plus de 720 logements ; si le taux d'occupation se stabilise à 2,66 personnes par logement, cela fait une population de 1 925 habitants.

L'objectif est de faire en sorte qu'ainsi Crespières apporte sa contribution à l'effort général de construction de logements qui est demandé à toutes les communes d'Île de France. Il s'agit également d'apporter une réponse aux besoins en logements pour lesquels l'offre est actuellement insuffisante sur la commune :

- une offre pouvant répondre aux besoins de jeunes et jeunes couples, d'actifs de la commune,
- une offre à destination de personnes âgées occupant un logement trop grand et souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services,
- une offre plus diversifiée sur le plan social pouvant répondre aux besoins de ménages qui ont des faibles ressources ou qui connaissent des difficultés financières

Cette croissance modérée et maitrisée de la population est aussi destinée à permettre le maintien, voire le développement du niveau de services et d'équipements, dans les domaines scolaires, culturels, sportifs, socio associatifs...

Adopter un parti d'urbanisme qui s'inscrit dans une vision durable de l'avenir du territoire : économie de consommation de l'espace

Le parti d'urbanisme a été définit en cohérence avec les prescriptions supra communales qui s'imposent à toutes les communes d'Île de France : la loi SRU, la loi Grenelle 2, le SDRIF et le futur SCOT. Ces documents vont tous dans le même sens en fixant les principes suivants :

- Répondre aux besoins actuels et futurs, en particulier aux besoins en logements d'une large catégorie de population, ce qui passe par une diversification de l'offre
- Et cela en économisant au maximum la consommation de l'espace agricole ou naturel, ce qui suppose d'utiliser au mieux les opportunités qui peuvent se présenter à l'intérieur des zones urbanisées et, au cas où des sites d'extension seraient envisagés, de prévoir une certaine forme de densité (le projet de SCOT évoque 18 logements à l'hectare en moyenne sur les sites de projet).

C'est sur cette base que le projet de PLU a été construit ; il se traduira par l'accueil de nouveaux habitants, d'une manière progressive et étalée sur une dizaine d'années. Ces nouveaux habitants, qui devraient être de catégories relativement jeunes, permettront de contrebalancer la baisse du taux d'occupation des logements qui devrait se poursuivre dans les années à venir.

Par ailleurs, le parti d'urbanisme retenu vise à limiter l'étalement urbain et à conforter l'activité agricole. Les prélèvements sur les zones agricoles en vue d'accueillir l'urbanisation future ont été réduits. L'activité agricole sur le territoire communal sera ainsi confortée, et l'étalement urbain sera strictement encadré.

Dans le diagnostic territorial, un recensement exhaustif des sites de projets possibles à l'intérieur des zones urbanisées ainsi que des possibilités de densification à l'intérieur des zones urbanisées d'accueil de logements nouveaux à l'intérieur des zones urbanisées sont faibles pour les raisons suivantes :

Le centre-village traditionnel est déjà assez dense et présente un caractère patrimonial marqué qui mérite d'être conservé, il n'est pas envisageable de démolir des constructions anciennes pour densifier et la protection des cœurs d'ilots verts est maintenue.

Les différents quartiers d'habitat de type individuel correspondent à des formes urbaines très structurées, ils sont pour certains déjà assez denses, avec un habitat de qualité auquel les habitants sont attachés. Toutefois, afin de permettre aux zones urbanisées d'évoluer pour conforter les logements existants et accueillir de nouveaux logements, les droits à construire ont été légèrement augmentés dans les zones UR1, UR2 et UR3 par rapport à ce qu'ils étaient dans le PLU actuel, tout en respectant le caractère des quartiers afin de ne pas bouleverser les formes urbaines :

- Les coefficients d'occupation du sol ont été augmentés de 0,05 à 0,15

- Les emprises au sol ont été augmentées de 5 à 10 %

Au total les droits à construire ont donc été sensiblement augmentés par rapport au PLU, sur l'ensemble des zones d'habitat de type individuel, dans la limite de ce qui est raisonnable compte tenu des caractéristiques du territoire, de la morphologie des quartiers et de la capacité des équipements publics.

Quelques sites de projet potentiels ont été identifiés à l'intérieur des zones déjà urbanisées, mais à la suite d'une analyse détaillée, un seul site a été retenu comme présentant un réel potentiel de mutation à court ou moyen terme, il s'agit de l'ancien corps de ferme, à l'angle de la rue de Moncel et du chemin aux Bœufs, sa réceptivité a été évaluée à 8 logements, sur les bases suivantes :

- Surface du terrain : 1 230 m²
- Surface de l'emprise constructible compte-tenu des règles applicables dans la zone UV1 (emprise au sol : 50% pour les premiers 400 m², puis 20% pour les m² suivants (par tranche de 400 m²; hauteur : 9,40m; COS : 0,50) : 615 m²
- Ratio moyen par logement : 75 m² Ce ratio tient compte des surfaces mobilisables pour les équipements techniques, les espaces de circulation et les espaces communs.

Par ailleurs, plusieurs projets de construction de logements sont en cours de réalisation ou prévus à court ou moyen terme dans les zones urbanisées. Ainsi, au total, la réceptivité des zones urbanisées est estimée à 17 logements, hors constructions en diffus.

Par ailleurs trois zones d'urbanisation future initialement classées en AU dans le PLU ne sont à ce jour pas urbanisées. Dans le cadre de la révision l'une d'entre elles (le site des Dragées) a été supprimée et reclassée en zone agricole pour les raisons suivantes :

- Il s'agit d'une zone très sensible sur le plan du paysage, en particulier dans la perspective de la protection des vues à partir du sud (RD 198) ;
- L'accès difficile depuis la RD 307 et son urbanisation aurait entraîné une hausse notable de la circulation automobile dans la traversée du village ;
- Le site est identifié comme un secteur de vestiges archéologiques

Trois secteurs ont été conservés, ou crées en zone à urbaniser (AU) compte-tenu de leur bon niveau de desserte, de leur position à proximité des services, des équipements, et des zones d'habitat : le site des Tilleuls, la ZAC du Parc du Grand Château et le site de Saint-Mathurin. Deux d'entre eux font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, le troisième secteur d'urbanisation (site des Saint-Mathurins) est classé en zone AU strict. Il sera ouvert à l'urbanisation ultérieurement, lorsque qu'un projet aura été précisément définit pour ce site.

Conforter le centre du village comme pôle d'animation et de services

Renforcer le caractère convivial du centre village, conforter les commerces et les services, aménager des espaces publics de qualité, cela se traduira par la prise en compte du projet de réaménagement du cœur de village intégrant la mairie et ses abords.

Intégrer dans le cadre du PLU, différentes actions en faveur de la préservation de l'environnement

Sur les quartiers existants : mettre en place des règles d'urbanisme qui permettent une évolution vers un mode de fonctionnement plus écologique : traitement et réutilisation des eaux pluviales, économies d'énergies et utilisation des énergies renouvelables, plantations favorables à la biodiversité et à la lutte contre la pollution, tri sélectif et recyclage des déchets, isolation des facades et des toitures par différentes techniques

Sur les principaux sites de développement, seront appliqués les concepts d'éco-quartier, ce qui se traduit notamment par des formes urbaines plus compactes donc moins consommatrices d'espaces. Ces formes plus compactes devront toutefois respecter les gabarits des constructions environnantes afin de garantir une bonne intégration des projets dans leur environnement urbain ou naturel.

D'une manière générale, poursuivre le mode de traitement écologique des eaux pluviales, maîtriser les ruissellements et les rejets (infiltration à la parcelle, récupération et stockage des eaux pluviales en citerne et réutilisation pour l'arrosage ou des usages domestiques etc.). S'inscrire dans le principe de mise en place d'une agriculture raisonnée de manière à minimiser l'usage de produits phytosanitaires.

Développer les circulations douces (vélo, marche à pied) en s'appuyant sur le réseau existant.

Renforcer la protection du patrimoine architectural et urbain

Dans le centre ancien et dans le hameau des Flambertins, les constructions présentant un caractère patrimonial sont nombreuses ; les monuments, l'église, les châteaux, les anciennes maisons d'origine rurale, les vieux murs, les maisons bourgeoises, les corps de ferme. Elles contribuent au charme et à l'attractivité du territoire, l'objectif est d'assurer leur préservation.

Préserver la qualité du cadre de vie dans les quartiers résidentiels

Préserver les éléments qui participent à la qualité du cadre de vie appréciée par les habitants des quartiers d'habitation: les jardins, les espaces verts, les cœurs d'ilots verts, l'équilibre entre le bâti et le non bâti L'orientation retenue est de permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarits, zonage, etc.). Ces quartiers résidentiels présentent en effet un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, et le paysage. Leur maintien dans leur forme urbaine actuelle apparait donc primordial pour des questions de cadre de vie, de fonctionnement urbain, de paysage. Par ailleurs, les habitants sont très attachés au cadre de vie offert par ces quartiers.

Conforter et développer les activités économiques

La commune accueille différentes catégories d'activités économiques avec des entreprises dans le secteur tertiaire des services, de la communication, mais aussi dans l'artisanat, ainsi que dans le commerce de proximité. L'orientation retenue est de conforter et développer ce tissu économique afin de faire en sorte que Crespières reste un village dynamique et attractif.

Conforter l'activité agricole

L'agriculture reste très présente sur le territoire, elle est soutenue par les actions de l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (A.P.P.V.P.A).

L'objectif est de préserver ces espaces agricoles et de prendre des mesures favorables au maintien d'une agriculture dynamique et variée, ce qui se traduit de la manière suivante :

- Assurer la protection des espaces agricoles ce qui suppose de limiter au maximum l'extension urbaine et la consommation de l'espace agricole,
- Dans les zones protégées pour les activités agricoles, mettre en place un règlement qui réponde bien aux besoins actuels et futurs des différentes catégories d'activités exercées : la grande culture sur le plateau agricole, les activités arboricoles et maraîchères, les pépinières,
- Préserver les accès et les chemins, ne pas entraver la circulation des engins agricoles,
- Permettre un développement des activités liées à l'agriculture : vente directe, artisanat agro-alimentaire,
- Permettre la mutation de certains bâtiments agricoles qui ne seraient plus utilisés afin qu'ils puissent accueillir d'autres fonctions

1- L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :

Le PLU de Crespières assure cet équilibre puisque le PADD prévoit notamment comme orientations :

- de maintenir un équilibre démographique par la diversification de l'offre de logements, afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle
- de favoriser l'animation et la vie communale par l'aménagement de nouveaux équipements et le développement des activités culturelles et de loisirs

Pour réaliser ces objectifs la commune propose d'adopter un parti d'urbanisme privilégiant une faible consommation de l'espace donc limitant l'étalement urbain, favorisant la proximité des logements avec les commerces, services et équipements.

Par ailleurs le PADD prévoit de conforter et redynamiser le centre-village de Crespières. Ce secteur d'enjeux fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

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

Le PADD de Crespières est conforme à cet objectif par les orientations suivantes :

- préserver les diversités environnementale et paysagère, qui participent à l'identité communale, garante du maintien de la qualité du cadre de vie présente à Crespières
- pérenniser l'activité et les pratiques agricoles en cohérence avec le territoire rural de la Plaine de Versailles
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

Une orientation du PADD traduit cet objectif compte tenu de la forte valeur patrimoniale de Crespières (châteaux et domaines, maisons rurales, corps de ferme, patrimoine lié à l'eau...) : « Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel »

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

Le PADD prévoit de valoriser les entrées de ville à forte dimension paysagère, notamment à travers l'orientation suivante : « Maintenir l'aspect végétalisé des entrées du village Est et Sud, ainsi que la ceinture végétale entourant le village, afin de limiter les vues sur le paysage urbain »

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;

Le PADD de Crespières traduit l'ensemble de ces thèmes par les orientations suivantes :

- Poursuivre la croissance démographique de la commune à un rythme modéré et maîtrisé
- Diversifier l'offre de logements à destination des jeunes ménages comme des personnes âgées et des personnes en difficulté
- Mettre en place les conditions d'une croissance urbaine maîtrisée, qui limite l'étalement urbain, qui porte le moins d'atteinte possible au paysage et qui ne provoque pas d'accroissement de la circulation dans la traversée du cœur de village

- Mettre en œuvre le projet de centre-village
- Compléter le réseau viaire ainsi que le maillage de circulations douces
- Permettre à long terme la réalisation d'un équipement dans le secteur des Mathurins

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PADD est compatible avec cet objectif en définissant comme orientations :

- Mettre en place des mesures en faveur de la qualité environnementale
- Maintenir les corridors écologiques
- Maitriser les risques et les nuisances

Par ailleurs des actions sont envisagées pour :

- favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale
- mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique
- valoriser la plantation d'essences locales favorables à la biodiversité
- s'inscrire dans le principe de mise en place d'une agriculture raisonnée dans la plaine et sur le plateau, de manière à minimiser l'usage de produits phytosanitaires
- prendre des mesures de prévention du risque lié au retrait et gonflement des argiles auquel la partie nord du territoire

Au regard de ces éléments, le PLU est conforme à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

2- La prise en compte du SDRIF 2013

Il identifie:

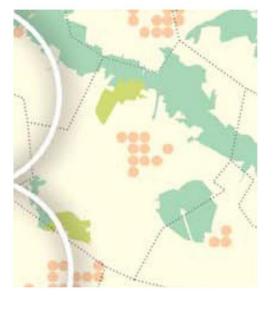
 Des espaces verts : le domaine de la Croix-Marie et le camp de Frileuse

Ces 2 espaces sont classés en zone naturelle N dans le PLU.

- Des espaces verts boisés à protéger : le secteur de la commune entre le Fond Baillou et le Bois de Villiers, en passant par la Forêt Départementale des Flambertins au nord de la commune, les bois entourant le château de Wideville à l'est et le secteur boisé entre le lieu-dit le Trou Pourri et la Fontaine de Boissy au sud-ouest du territoire communal
- Les espaces agricoles situés sur les deux-tiers sud du territoire communal et au nord de la Forêt Départementale des Flambertins
- Deux cercles concentriques blancs, mobilisant une infime partie du territoire communale au sud-ouest, qui déterminent la « limite de de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares »
- Les cercles saumon correspondent à l'urbanisation existante
- Il n'y a pas de secteur d'urbanisation préférentielle identifié sur le SDRIF 2013.

Un SCoT est actuellement en cours d'élaboration. Lorsque celui-ci sera en vigueur, le SDRIF ne s'appliquera plus.

Au regard de ces éléments, le PLU est compatible avec le SDRIF.



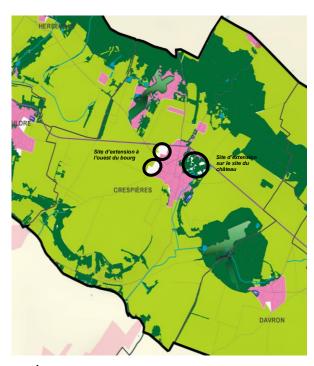
3- La prise en compte du futur SCoT

Le schéma de cohérence territoriale « Plaine de Versailles » est en cours d'élaboration (projet arrêté). Les objectifs de développement urbain portent sur l'ouverture à l'urbanisation de 60 ha à vocation de logements et 20 ha à vocation économique, à répartir sur l'ensemble du territoire.

Le SCoT préconise pour le territoire de Crespières :

- Une limite de l'urbanisation autour du centre ancien.
- Des extensions urbaines à l'ouest du bourg : les zones à urbaniser à vocation de logements doivent avoir une densité de 18 logements minimum à l'hectare. La programmation de logements prévue sur les zones AU à vocation de logements sont compatibles avec cette densité minimale.
- Une extension urbaine sur le site du château, à l'est du bourg, indépendamment du corridor écologique.
- Un corridor écologique à l'est du territoire pour relier la vallée du ru de Gally au coteau boisé des Flambertins via le domaine de Wideville. Les bois ont été classés en zone N doublés d'une trame EBC ou d'espace paysager remarquable au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° qui limite la construction dans ces assages. Les espaces agricoles sont sauvegardés et classés en

espaces. Les espaces agricoles sont sauvegardés et classés en zone A.

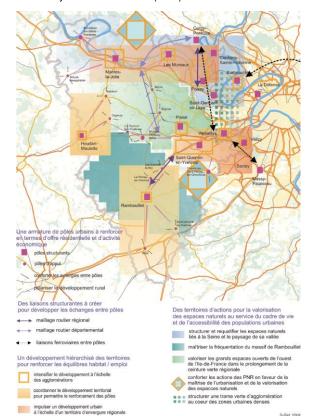


Au regard de ces éléments, le PLU est compatible avec le projet de SCoT.

4- Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY)

Le Conseil général a élaboré en 2006 cet outil concourant à l'aménagement et au développement des territoires.

Carte de synthèse du SDADEY (2006)



Le SDADEY fixe pour le territoire de Crespières les orientations suivantes :

1. La maîtrise du développement résidentiel de bourgs et villages tels que Crespières compte tenu de l'objectif de développement prioritaire des territoires d'envergure régionale (pôle structurant de Poissy-Conflans-Sainte-Honorine) et des pôles d'appui (Beynes, Maule, etc.), qui ont vocation à structurer le développement de ce territoire par l'accueil d'une offre nouvelle habitat, d'activités, d'équipements et de services ;

La maîtrise du développement résidentiel du bourg de Crespières est assurée dans le PLU par la limite fixée à l'urbanisation (3 zones AU) en extension urbaine, conformément aux objectifs du SCoT, et la préservation des espaces boisés et des espaces agricoles.

2. La maîtrise de la consommation des espaces agricoles et naturels, en particulier au contact des fronts urbains, en privilégiant le renouvellement urbain et l'urbanisation des espaces non construits au sein du tissu urbain;

Le PADD a pour but de préserver les espaces agricoles et prendre des mesures favorables au maintien d'une agriculture dynamique et variée.

Il est proposé d'assurer la protection des espaces agricoles en prenant en compte l'espace agricole pérenne défini dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Plaine de Versailles, ce qui suppose de limiter au maximum l'extension urbaine et la consommation de l'espace agricole pour répondre aux besoins actuels et futurs Pour cela, le PADD inscrit comme grand objectif la « définition d'un parti d'urbanisme qui assure la préservation du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable ».

Ainsi pour les quartiers d'habitation existants, il est fixé une possibilité d'évolution modérée qui prend en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier.

Pour les sites de renouvellement urbain ou d'extension limitée, destinés à répondre aux besoins en logements, des orientations d'aménagement et de programmation sont fixées.

3. La préservation et la valorisation des espaces naturels en assurant la pérennité des territoires agricoles (plaine de Versailles) ainsi que la forêt des Flambertins et les bois avoisinants (bordure du plateau des Alluets), tout en facilitant leur accessibilité par le développement d'itinéraires de découverte et de loisirs (sentiers équestres, vélo-routes, voies vertes...).

Le PADD comporte deux grands objectifs, lesquels sont la « pérennisation de l'activité et des pratiques agricoles en cohérence avec le territoire rural de la Plaine de Versailles » ainsi que la « préservation des diversités environnementale et paysagère, qui participent à l'identité communale, garantes du maintien de la qualité du cadre de vie présente à Crespières » (différentes composantes de la trame verte et de la trame bleue, les milieux écologiques sensibles, les vues sur le paysage, etc.).

Par ailleurs, il est programmé d'aménager et de développer les liaisons douces sur le territoire communal afin de réaliser un véritable maillage permettant notamment :

- o de relier les principaux équipements et services présents dans le village
- o d'entretenir et de mettre en valeur les sentes piétonnes parcourant les espaces naturels et agricoles de la commune
- o de créer un parcours thématique « sentier des lavoirs » à l'échelle intercommunale avec pour objectif la préservation et la valorisation du patrimoine vernaculaire

Cette orientation fait l'objet d'une orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. OAP n°4).

Enfin, les itinéraires de randonnées pédestres et équestres présents sur le territoire sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 IV. 1° du code de l'urbanisme et identifiés comme tels sur le plan de zonage.

Au regard de ces éléments, le PADD de Crespières est compatible avec les orientations retenues par le SDADEY.

5- Le SDAGE et le SAGE de la Mauldre,

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2010. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

- 1 diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 2 diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 3 réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- 4 réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- 5 protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- 6 protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- 7 gérer la rareté de la ressource en eau
- 8 limiter et prévenir le risque d'inondation

Le projet de **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Mauldre révisé, dans son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD), fixe 5 enjeux :

- 1: assurer la gouvernance et la mise en œuvre du SAGE
- 2 : restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels
- 3 : préserver la ressource en eau souterraine
- 4 : prévenir et gérer le risque inondation
- 5 : valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau

En outre, le projet de SAGE de la Mauldre révisé, dans son règlement, fixe 3 règles principales :

- 1: préservation du lit mineur et des berges
- 2 : encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides
- 3 : limiter les débits de fuite

Le PLU a pris en compte les objectifs les plus en rapport avec le territoire communal notamment dans le PADD :

Préserver les diversités environnementale et paysagère, qui participent à l'identité communale, garantes du maintien de la qualité du cadre de vie présente à Crespières

Le territoire comprend un certain nombre de sites particulièrement intéressants et riches sur le plan de la diversité de ses habitats naturels :

- o Espaces forestiers
- o Zones humides
- o Site de coteau ensoleillé

Certains sites s'inscrivent dans une continuité de trame verte et bleue qui se développe à l'échelle communale et qui se prolonge à l'échelle intercommunale. Cette trame verte et bleue, en partie classée en ZNIEFF, constitue un « réservoir de biodiversité » dont les éléments les plus marquants sont la forêt départementale des Flambertins et son coteau boisé : l'écharpe verte. Les secteurs de zones humides peuvent par ailleurs jouer un rôle social ; en effet, le large patrimoine lié à l'eau (nombreuses sources, lavoirs, rus (ru de Gally, de Crespières et de Ziguemberg), fontaines et abreuvoir) peut être support de lieux de rencontre, de vie et de déplacements doux.

Prendre des mesures en faveur de la qualité de l'eau :

- Poursuivre le mode de traitement écologique des eaux pluviales dans le respect des recommandations du SAGE de la Mauldre et du Comité du bassin hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (COBAHMA) et maîtriser les ruissellements et les rejets (infiltration à la parcelle, récupération et stockage des eaux pluviales en citerne et réutilisation au moins pour l'arrosage ou des usages domestiques etc.)
- S'inscrire dans le principe de mise en place d'une agriculture raisonnée dans la plaine et sur le plateau, de manière à minimiser l'usage de produits phytosanitaires.

Les zones humides, lavoirs et abreuvoir, mais aussi les plans d'eau sont strictement protégés et classés en zone N ou en espaces protégés au titre du patrimoine bâti et paysager au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme.

Les cœurs d'îlots verts les plus intéressants situés dans les villages et dans les quartiers d'habitation, qui présentent pour certains des essences remarquables, sont protégés et classés en zone N ou en espaces protégés au titre du patrimoine bâti et paysager au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme.

Le maillage des espaces verts est conforté grâce à la création de cheminements doux.

La prévention des risques

- Prendre des mesures de prévention du risque lié au retrait et gonflement des argiles auquel la partie nord du territoire (le domaine de la Croix-Marie, la Duchée et la Sablonnière) et le sud du village sont soumis (aléa « fort »)
- Prévenir le risque d'inondation et de ruissellement en préconisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle
- par la réglementation :
 - o mise en place de règles spécifiques pour les secteurs concernés par des risques (objectif 3 du SAGE)

Prévention du risque retrait-gonflement des argiles / terrains alluvionnaires compressibles et zones humides

Dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles identifiés dans l'annexe 7.1., les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage. De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. La plaquette « la construction sur les terrains argileux en lle-de-France » éditée par la direction régionale de l'environnement est également consultable en annexe du présent règlement.

Prévention du risque de coulée de boues

Dans les zones concernées par le risque de coulées de boues identifié sur le plan de zonage et les zones humides identifiées sur la cartographie consultable dans l'annexe 7.1. du présent dossier, des précautions particulières devront être prises pour terrasser et fonder un ouvrage.

- o la rédaction des articles 4 des différentes zones du PLU prévoit des mesures visant à respecter les objectifs 1,2, 4 et 6 du SAGE: « 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 m².

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m² est soumis 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. »

Au regard de ces éléments, le PLU est compatible avec le SDAGE et le SAGE de la Mauldre.

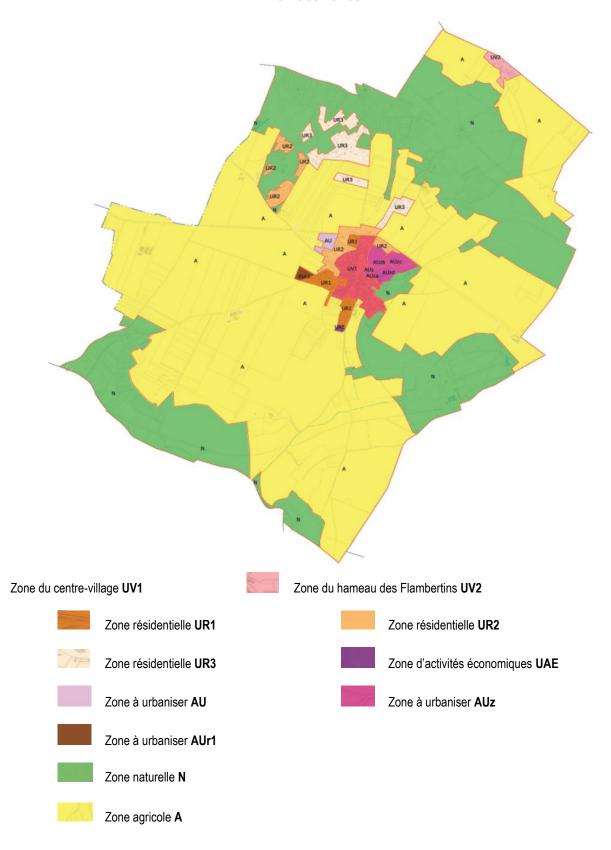
II - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

A) Motifs de la délimitation des zones

Présentation des zones du PLU

Nomenclature des zones			
UV	La zone UV : le village et le hameau des Flambertins. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, et pour le village aux services et aux activités. Elle présente une densité assez importante. Le règlement traduit l'objectif de préservation du patrimoine tout en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. Dans le centre-village, les commerces et les services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.		
UAE	La zone UAE correspond à la petite zone d'activités économiques présente au sud du secteur des Fonciaux. Le règlement a pour objectif de répondre aux besoins des entreprises en termes d'aménagement ou d'extension de leurs installations tout en préservant leur intégration par rapport aux quartiers environnants		
UR	La zone UR correspond aux différents quartiers d'habitation existants qui n'ont pas vocation à connaitre d'évolution importante au cours des années à venir. L'objectif est de prendre en compte les besoins des habitants qui souhaitent aménager ou étendre leur habitation, tout en préservant la qualité de vie et notamment l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal. Cette zone est divisée en plusieurs secteurs, de manière à ce que le règlement puisse bien prendre en compte les caractéristiques propres à chaque quartier. La zone UR1 correspond aux quartiers d'habitat groupé les plus denses La zone UR2 correspond aux quartiers moyennement denses où de légères évolutions du bâti sont réalisables La zone UR3 correspond aux quartiers de maisons individuelles généralement implantées au milieu de jardins		
AU	Les zones AU sont des zones à urbaniser dans le cadre d'un projet d'ensemble. Pour l'instant elles sont « gelées » donc inconstructibles. Chaque zone devra faire l'objet d'un projet d'aménagement qui tienne compte des besoins en équipements induits par l'urbanisation envisagée et qui intègre des objectifs de qualité architecturale, paysagère et environnementale. Le Conseil Municipal décidera, lorsqu'il le jugera opportun, d'ouvrir la zone à l'urbanisation en engageant une procédure de modification ou de révision du PLU.		
AUz Aur1	Ces zones AU sont également des zones à urbaniser, néanmoins elles ne sont pas « gelées » et peuvent donc être aménagées dans le cadre de la réalisation d'un projet d'ensemble. La zone AUz correspond à la ZAC du Parc du Grand Château (une OAP présente le projet prévu sur ce site) La zone Aur1 correspond au site des Tilleuls qui doit notamment accueillir un programme d'habitations (une OAP précise le projet prévu sur ce site)		
N	La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. En conséquence la construction y est interdite, seules les installations destinées au fonctionnement des services publics sont autorisées.		
Α	La zone A correspond aux zones agricoles à protéger afin de favoriser la confortation et le développement de l'activité agricole. Le règlement a pour objectif de répondre aux besoins des exploitants en termes d'aménagement ou d'extension de leurs installations, tout en prenant des mesures afin de préserver l'intégration des constructions par rapport aux sites et aux paysages.		





Orientations du PADD et des OAP

Traduction sur le plan de zonage

Maintenir un équilibre démographique par la diversification de l'offre de logements, afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle à Crespières

A. Poursuivre la croissance démographique de la commune à un rythme modéré et maîtrisé

- Une croissance démographique modérée et maîtrisée, de manière à répondre aux besoins des Crespiérois et des habitants extérieurs souhaitant s'installer dans la commune
- Le seuil d'évolution de la population a été fixé à +1,5% par an en moyenne
- Cet objectif d'évolution démographique prévu (+1,5% par an) conduirait à une augmentation d'environ 325 nouveaux habitants, soit une population totale proche de 1 925 habitants à l'horizon 2025
- La création d'environ 120 nouveaux logements soit 10 nouveaux logements en moyenne par an d'ici à 2025

B. Diversifier l'offre de logements à destination des jeunes ménages comme des personnes âgées et des personnes en difficulté

- Faire en sorte que Crespières apporte sa contribution à l'effort général de construction de logements qui est demandé à toutes les communes d'Ile-de-France, à la mesure et selon les moyens de la commune
- Apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc, pour mieux mettre en adéquation l'offre et la demande, comprenant :
- → une offre diversifiée de logements pour assurer le renouvellement des générations et pouvant répondre aux besoins de jeunes, jeunes couples et actifs de la commune
- → une offre à destination de personnes âgées occupant un logement trop grand et souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services
- → une offre plus diversifiée sur le plan social pouvant répondre aux besoins de ménages qui ont des faibles ressources ou qui connaissent des difficultés financières : familles monoparentales, ménages confrontés à des problèmes familiaux, de santé ou de chômage
- Développer une mixité sociale et intergénérationnelle accompagnée d'un développement ou d'une amélioration du niveau de services et d'équipements, de manière à répondre aux besoins des habitants et à dynamiser la vie de village

Classement en zones UR 1, UR 2 et UR 3 résidentiel permettant les opérations de renouvellement prévues dans le PADD.

Identification de 2 zones « ouvertes » à l'urbanisation (AUr1 et AUz) en extension urbaine, non éloignées des commerces, services, habitat et équipements de la ville.

Identification de 1 zone « fermée » à l'urbanisation (AU) en extension urbaine, dédiée à l'accueil d'un équipement d'échelle intercommunale et de logements

Classement en zone Ne équipement permettant de maintenir le niveau d'équipements dans la commune

Mise en place d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement sportif dans le prolongement des terrains de sport, au titre de l'article L.123-1-5 V. du CU

Orientations du PADD et des OAP

Traduction sur le plan de zonage

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel

A. Le village de Crespières et le hameau des Flambertins

Assurer la protection de l'ensemble des éléments qui jouent un rôle majeur dans le caractère et l'agrément du village de Crespières et du hameau des Flambertins :

- → les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux : l'organisation rurale traditionnelle du tissu bâti, les maisons rurales ou villageoises, les murs anciens en pierre, les porches, etc.
- → les grandes propriétés : elles font partie de l'identité rurale de la commune et comportent un patrimoine intéressant qui doit être protégé et valorisé
- → le « petit patrimoine »: les vieux murs, les escaliers en pierre, les sentes piétonnes, le lavoir-fontaine, l'abreuvoir, le moulin de la Bonde
- → les grands coeurs d'îlots verts liés à l'implantation traditionnelle du bâti en front de rue, avec des jardins d'une taille assez importante à l'arrière utilisés généralement en potagers, et qui sont souvent aujourd'hui aménagés en jardins d'agrément

B. Les châteaux et les parcs

- Le <u>château</u> <u>de</u> <u>Wideville</u> et son parc constituent un ensemble remarquable très bien aménagé et mis en valeur. Il mérite d'être protégé.
- <u>Le château de Sautour et son domaine</u> : mettre en place les conditions pour favoriser des aménagements et une réhabilitation de qualité, tant sur les matériaux et nuances de couleurs choisis pour la réhabilitation des bâtiments que sur les plantations à réaliser pour le réaménagement du parc

C. Les fermes isolées

- Elles méritent d'être protégées en tant qu'éléments de patrimoine, témoins de l'activité agricole ancienne de Crespières

Identification d'une zone UV1 pour le centre-village

Identification d'une zone UV2 pour le hameau des Flambertins

Mise en place d'un périmètre de protection du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du CU pour l'identification de constructions, d'éléments bâtis (murs anciens) ou ensemble de constructions à protéger

Mise en place d'éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du CU dans le centre-village et le hameau des Flambertins.

Identification de ces sites patrimoniaux et historiques dans le cadre de la protection du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du CU

Classement en zone A pour prendre en compte le caractère agricole historique de ces propriétés

Orientations du PADD et des OAP

Traduction sur le plan de zonage

Définir un parti d'urbanisme qui assure la préservation du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable

A. Préserver le cœur de village traditionnel avec les maisons et jardins

- Protéger le village traditionnel, ce qui se traduit par le maintien de la protection des cœurs d'ilots et la mise en place d'un zonage et d'un règlement qui encadrent de manière stricte les constructions nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes afin qu'elles respectent les gabarits et les formes urbaines des constructions traditionnelles
- Donner aux habitants la possibilité de réaliser des constructions nouvelles ou des extensions de constructions existantes afin de répondre aux besoins actuels et futurs sans que cela ne se traduise par une dégradation du cadre et de la qualité de vie

B. Permettre une évolution douce des quartiers d'habitat individuel pour préserver le cadre de vie

- Protéger ces différents quartiers afin qu'ils ne connaissent pas de bouleversements majeurs, mais plutôt une évolution douce, ce qui suppose de prévoir des possibilités d'extension du bâti existant de manière à répondre aux besoins des habitants tout en tenant compte des caractéristiques de chaque quartier
- → Pour la plupart des <u>opérations d'habitat individuel</u> (Clos Saint-Mathurin, Saut du Cerf, les Fonciaux, opération localisée entre la rue du Chêne et le chemin aux Bœufs), il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant. Certains quartiers pourront accueillir quelques logements nouveaux « en diffus », au gré des opportunités foncières, mais dans la plupart des cas l'évolution sera limitée à l'aménagement du bâti existant de manière à répondre aux besoins des habitants.
- → Les <u>quartiers d'habitat individuel diffus et les opérations de logements moins denses</u> présentent des possibilités d'évolution plus importantes en théorie. Cependant, en pratique, les évolutions des constructions sont vraisemblablement très limitées
- C. Mettre en place les conditions d'une croissance urbaine maîtrisée, qui limite l'étalement urbain, qui porte le moins d'atteinte possible au paysage et qui ne provoque pas d'accroissement de la circulation dans la traversée du cœur de village

1/ La prise en compte des projets en cours ou prévus à court ou moyen terme

- ZAC du Parc du Grand Château
- Site de la Maison Blanche
- Projet Centre-Village

Les potentialités de ces sites restant insuffisantes pour répondre aux besoins futurs en logements, il a été considéré comme nécessaire de retenir deux sites de projet en extension urbaine.

2/ Les sites de projets en renouvellement urbain

- Plusieurs sites potentiels ont été identifiés mais à la suite d'une analyse détaillée, un seul site a été retenu comme présentant un réel potentiel de mutation à court ou moyen terme. Il s'agit d'un ancien corps de ferme, de plus de 1 200 m², situé dans le centre du village (rue de Moncel) à proximité de la RD307 et des commerces du village

3/ Les sites en extension limitée de l'urbanisation

- Les Tilleuls: d'une superficie d'environ 1,5 ha, il s'agit d'un espace en friches, peu valorisé et non exploité pour l'activité agricole. Il peut être facilement desservi et pourrait accueillir une petite opération de logements diversifiés. Il fait l'objet d'une OAP (voir OAP n°2)
- <u>Les Mathurins</u>: 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

Identification d'une zone UV1 spécifique dans le village

Mise en place de périmètres de protection du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du CU sur le village, le hameau des Flambertins, les domaines, châteaux et bâtiments remarquables isolés.

Délimitation de zones UV, UR 1 à UR 3 suivant leur densité qui correspondent aux formes urbaines existantes sur le territoire

Classement en zones UR 1, UR 2 et UR 3 résidentiel permettant les opérations de renouvellement prévues dans le PADD.

Identification de 2 zones « ouvertes » à l'urbanisation (AUr1 et AUz) en extension urbaine, non éloignées des commerces, services, habitat et équipements de la ville.

Identification de 1 zone « fermée » à l'urbanisation (AU) en extension urbaine, dédiée à l'accueil d'un équipement d'échelle intercommunale et de logements

Orientations du PADD et des OAP

Traduction sur le plan de zonage

Favoriser l'animation et la vie communale par l'aménagement de nouveaux équipements et le développement des activités culturelles et de loisirs

A. Mettre en œuvre le projet de centre-village

- Le projet de centre-village constitue l'un des principaux projets communaux dans les 15 ans à venir. Ce projet vise à restructurer le cœur de village et organiser les équipements communaux autour d'une place publique. Il permettra ainsi une redynamisation du secteur du village autour de la Mairie, de la place de l'Eglise et de l'école
- La réalisation de ce projet serait également l'occasion de poursuivre une réflexion sur la création de places de stationnement dans le centre-village, pour les besoins des commerces, services et équipements communaux présents à Crespières

B. Prévoir à long terme la transformation du presbytère en un équipement culturel

- Le presbytère, situé en mitoyenneté de l'église, est au contact du projet de centre-village. Sa situation idéale et sa superficie assez importante représentent des atouts indéniables en vue de sa transformation en un équipement destiné aux activités culturelles ou socio culturelles
- Avec la réalisation simultanée du projet de centre-village et notamment l'aménagement d'une place piétonne aux abords immédiats du site du presbytère, l'installation d'un équipement culturel constituera également l'un des projets générateurs de la redynamisation de ce secteur du village

C. Compléter le réseau viaire ainsi que le maillage de circulations douces

- Améliorer l'accessibilité du plateau sportif par le réaménagement de la voie de desserte
- Aménager et développer les liaisons douces (voir OAP n °4) afin de créer un véritable maillage permettant notamment :
- → de relier la place de l'Eglise à la place de la Libération, de façon à ce que les principaux équipements du village soient reliés entre eux (mairie, église, école, maison des associations, bibliothèque, cabinet médical) :
- ightarrow de pérenniser l'utilisation et la fréquentation des sentes piétonnes parcourant les espaces agricoles et naturels ;
- → de préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire de la commune et de ses
- Accompagner le développement du réseau de transports en commun à l'échelle intercommunale, en particulier pour une meilleure desserte des gares SNCF depuis la commune

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 prochains 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

Identification d'une zone UV1 spécifique dans le village

Mise en place d'un périmètre de protection du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du CU pour l'identification de constructions, d'éléments bâtis (murs anciens) ou ensemble de constructions à protéger

Mise en place de 6 emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 V. du CU pour des aménagement et travaux sur la voirie

Identification des itinéraires de randonnées à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV. 1° du CU

Identification d'une zone à urbaniser (AU) en extension urbaine, dédiée en grande partie à l'accueil d'un équipement d'échelle intercommunale

Orientations du PADD et des OAP

Traduction sur le plan de zonage

Maintenir la vie économique diversifiée de la commune, en rendant possible l'accueil de nouvelles activités artisanales et commerciales

A. Veiller au maintien de l'activité artisanale et favoriser l'implantation de nouveaux artisans

- L'objectif est la conservation de ce tissu d'activités, dont la pérennisation est nécessaire au maintien d'une base solide d'emplois et de vie économique à Crespières. Un grand nombre d'activités se sont installées dans d'anciens corps de ferme situés dans le village ou en périphérie. Cette destination économique des corps de ferme accueillant déjà des activités doit être conservée, afin de permettre l'accueil d'activités nouvelles en fonction des opportunités qui pourront se présenter

Identification d'une zone UV1 spécifique dans le village, où l'implantation d'activités artisanales et commerciales est autorisée

B. Soutenir le développement de l'activité commerciale au cœur du village

- Le maintien d'un tissu de commerces de proximité constitue un atout et un facteur d'attractivité pour la commune. Il permet en outre de répondre aux besoins de la population locale mais aussi des futurs Crespiérois lorsque les opérations de logements programmées dans le village et ses abords seront réalisées
- La conservation du tissu commercial existant constitue l'un des objectifs prioritaires de la commune. Le projet de Centre-village (voir OAP n°1), dont l'une des actions vise la création de quelques cellules commerciales, permettra de favoriser l'installation de nouveaux commerces dans le coeur de village. Associées à un réaménagement des espaces publics, notamment par la création d'une place piétonne, les conditions seront mises en place pour assurer la pérennisation de ces futurs commerces

C. Améliorer les conditions qui facilitent l'activité à domicile

- Les actifs travaillant à domicile ont une influence indirecte sur la vie du village puisque, à la différence des actifs exerçant leur emploi dans les pôles économiques de la région, ces personnes restent à Crespières durant la journée. De fait, il paraît nécessaire de mettre en place et améliorer les conditions facilitant l'activité à domicile, afin de conserver ce type d'activités dans la commune et d'attirer de nouveaux actifs spécialisés dans le télétravail. L'une des actions prioritaires vise à agir en faveur du développement du haut débit sur l'ensemble du territoire communal en lien avec l'intercommunalité

Orientations du PADD et des OAP

Traduction sur le plan de zonage

Pérenniser l'activité et les pratiques agricoles en cohérence avec le territoire rural de la Plaine de Versailles

A. Pérenniser l'activité agricole dans la commune (maraîchage, horticulture...)

- Assurer la protection des espaces agricoles en prenant en compte l'espace agricole pérenne défini dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Plaine de Versailles, ce qui suppose de limiter au maximum l'extension urbaine et la consommation de l'espace agricole pour répondre aux besoins actuels et futurs
- Dans les zones protégées pour les activités agricoles, mettre en place un règlement qui réponde bien aux besoins actuels et futurs des différentes catégories d'activités exercées :
- → La grande culture sur la plaine et le plateau agricole ;
- → Les activités arboricoles, horticoles et maraîchères, notamment dans le fond et sur le rebord des vallées ;
- → Les pépinières
- Préserver les accès et les chemins, ne pas entraver la circulation des engins agricoles

B. Accompagner le développement des exploitations agricoles notamment en matière de diversification des activités et des modes de production

- Des exploitations agricoles peuvent présenter des besoins de diversification de leurs pratiques et des modes de production, ou plus simplement des projets de développement en réponse à une progression d'activité. Il convient de ne pas contraindre l'évolution de ces exploitations, tout en assurant la bonne intégration paysagère des futures installations ou constructions destinées à l'activité agricole.

De fait, la diversification des activités liées à l'agriculture (vente directe, artisanat agro-alimentaire) sera favorisée.

C. Maintenir et sauvegarder les espaces enherbés et les prairies présents dans la commune

- Les espaces enherbés et les prairies sont nombreux dans les vallées des rus traversant le territoire communal (rus de Gally, de Crespières et de Ziguemberg). Ces espaces constituent un mode de culture complémentaire aux autres modes de production. Leur localisation dans les milieux humides leur garantit une production en herbages de qualité, utilisés en partie pour les élevages équins situés dans la commune. Il est donc essentiel d'assurer le maintien de ces prairies et herbages

pour les espaces agricoles

Création d'une zone A

Identification des espaces enherbés et prairies en zone N

Orientations du PADD et des OAP

Traduction sur le plan de zonage

Préserver les diversités environnementale et paysagère, qui participent à l'identité communale, garantes du maintien de la qualité du cadre de vie présente à Crespières

A. Protéger le coteau boisé, qui joue un rôle écologique majeur de corridor biologique entre de grands habitats déterminants à l'échelle régionale

- Le coteau boisé des Alluets, qui comprend notamment la Forêt Départementale des Flambertins, représente le site naturel et boisé le plus significatif de la commune. Il se développe sur la partie Nord de la commune et se prolonge à l'échelle intercommunale : l'écharpe verte. Ces espaces constituent un « réservoir de biodiversité » remarquable qu'il convient de pérenniser et de valoriser afin de ne pas sous-évaluer le rôle écologique majeur et la fonction de corridor biologique qui le définissent

Identification des espaces boisés en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

B. Maintenir les corridors écologiques

- Plusieurs corridors écologiques sont identifiés à Crespières : ils s'étendent à la fois sur des sites boisés et les grandes entités agricoles de la commune. Le maintien et la sauvegarde de ces « réservoirs de biodiversité » est essentielle dans la mesure où ils constituent les itinéraires de déplacements privilégiés par la faune locale. Ne pas prendre en compte la fonction de ces corridors biologiques aurait des répercussions directes sur le maintien des espèces animales dans la commune (raréfaction voire disparition de certaines espèces localement).

Identification des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme.

C. Maintenir et sauvegarder les espaces boisés présents dans la commune

- En complément de l'écharpe verte traversant d'est en ouest la commune, Crespières compte la présence de nombreux bois disséminés sur le territoire communal. Au-delà du « réservoir de biodiversité » qu'ils constituent, une partie est classée en ZNIEFF (bois de Villiers), justifiant la qualité environnementale et le besoin de mise en valeur et d'entretien de ces espaces
- La présence de milieux boisés au sein de grands espaces ouverts à dominante agricole (exemple de la plaine de Versailles) représente un atout paysager indéniable. Les coupures paysagères générées par ces milieux boisés forment une diversité paysagère permettant de valoriser le paysage local
- Le maintien et la sauvegarde de ces espaces est donc nécessaire pour des raisons environnementales, biologiques et paysagères

Identification des lisières des massifs de plus de 100 hectares

Classement en zone N des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

D. Pérenniser les haies bocagères présentes dans la commune et assurer leur protection

- Jadis, la commune était recouverte d'un réseau de haies et d'arbustes qui a disparu au fil du temps. A ce jour, l'objectif est de recomposer ce réseau et d'assurer un maillage des haies à l'échelle du territoire communal. Ainsi il s'agit non seulement de pérenniser les haies existantes mais de replanter un certain nombre de haies pour reconstituer progressivement ce maillage
- Dans le cadre de l'urbanisation future des zones prévue aux abords du village, soit des haies seront plantées pour assurer une transition paysagère entre les constructions futures et les espaces agricoles et naturels (voir OAP n°2), soit les lisières boisées seront conservées sur les limites de l'opération offrant des vues sur le grand paysage (voir OAP n°3). Ces espaces tampons paysagers permettront à la fois une bonne intégration environnementale et paysagère des opérations futures de logements ainsi qu'une préservation des vues qualitatives sur le village depuis la plaine agricole

Identification sur le plan de zonage des zones soumises à des restrictions d'occupation des sols au titre du transport de matières dangereuses.

Identification sur le plan de zonage des zones soumises à des restrictions d'occupation des sols au titre du retrait gonflement des argiles

Identification sur le plan de zonage E. Préserver les vues sur le grand paysage - Assurer la protection des éléments paysagers remarquables, notamment les points de vue depuis le coteau vers la plaine de Versailles

évitant les constructions qui pourraient nuire à la qualité du paysage - Mettre en place des mesures efficaces permettant de contrôler les constructions en diffus, notamment dans les zones naturelles ou agricoles, maîtriser la transformation de certaines constructions en logements

- Préserver la silhouette de la commune depuis la RD 198 et le val du ru de Crespières, en

- Maintenir l'aspect végétalisé des entrées du village Est et Sud, ainsi que la ceinture végétale entourant le village, afin de limiter les vues sur le paysage urbain

F. Préserver la diversité des composantes de l'eau sur l'ensemble du territoire et du large patrimoine s'y rapportant

- L'eau est très présente sur le territoire communal, elle prend différentes formes (rus, mares, fontaines, sources...). La présence de l'eau a contribué à la construction du village de Crespières des secteurs soumis à des restrictions d'occupation des sols au titre des carrières

et a favorisé son développement. De ce développement résulte aujourd'hui un héritage patrimonial qu'il est essentiel de conserver et de mettre en valeur (abreuvoir, lavoir-fontaine, puits...)

G. Maitriser les risques et les nuisances

- Prendre des mesures de prévention du risque lié au retrait et gonflement des argiles auquel la partie nord du territoire (le domaine de la Croix-Marie, la Duchée et la Sablonnière) et le sud du village sont soumis (aléa « fort »)
- Prévenir le risque d'inondation et de ruissellement en préconisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle

H. Mettre en place des mesures en faveur de la qualité environnementale

1/ Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone

- <u>Pour le parc de logements existants</u>, favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante
- <u>Pour les constructions nouvelles</u> : possibilité de mettre en oeuvre les principes de l'architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté sud), utilisation des énergies renouvelables
- Poursuivre la politique de développement des liaisons douces pour les petits déplacements quotidiens vers les équipements (école, bibliothèque, maison des associations...), permettant de diminuer les nuisances sonores et la pollution de l'air
- Valoriser la plantation d'essences locales favorables à la biodiversité

2/ Prendre des mesures en faveur de la qualité de l'eau

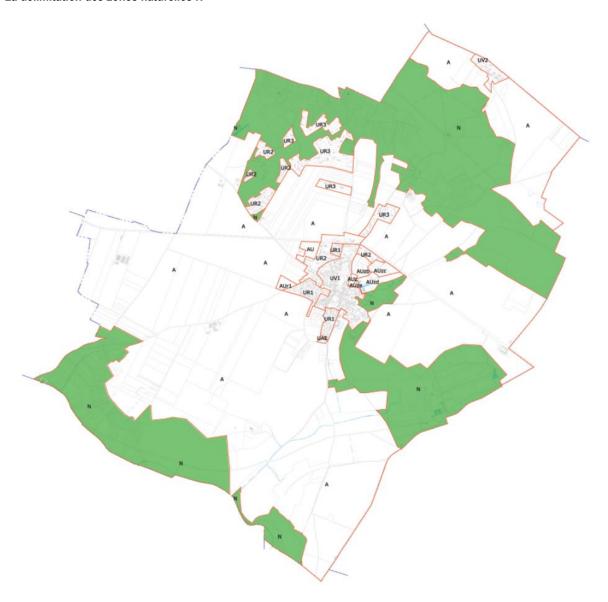
- Poursuivre le mode de traitement écologique des eaux pluviales dans le respect des recommandations du SAGE de la Mauldre et du Comité du bassin hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (COBAHMA) et maîtriser les ruissellements et les rejets (infiltration à la parcelle, récupération et stockage des eaux pluviales en citerne et réutilisation au moins pour l'arrosage ou des usages domestiques, etc.)
- S'inscrire dans le principe de mise en place d'une agriculture raisonnée dans la plaine et sur le plateau, de manière à minimiser l'usage de produits phytosanitaires

Tableau de correspondance des anciennes zones PLU avec les nouvelles zones du PLU

Les secteurs	à l'intérieur des zones du PLU	PLU 2008
107	UV1	UA
UV	UV2	UF
	UR1	UD UG
UR	UR2	UH UHa UHd
	UR3	UHb UHc A
UAE		UDa
	AUr1	Na Nb
AU	AUz (AUza, AUzb, AUzc, AUzd)	1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd)
	AU	2AU
A	A	A 3AU N N3 N N4 N2 N3 N6 N7
N	N	N A N1 N5 N A N5

Explication de la délimitation des zones

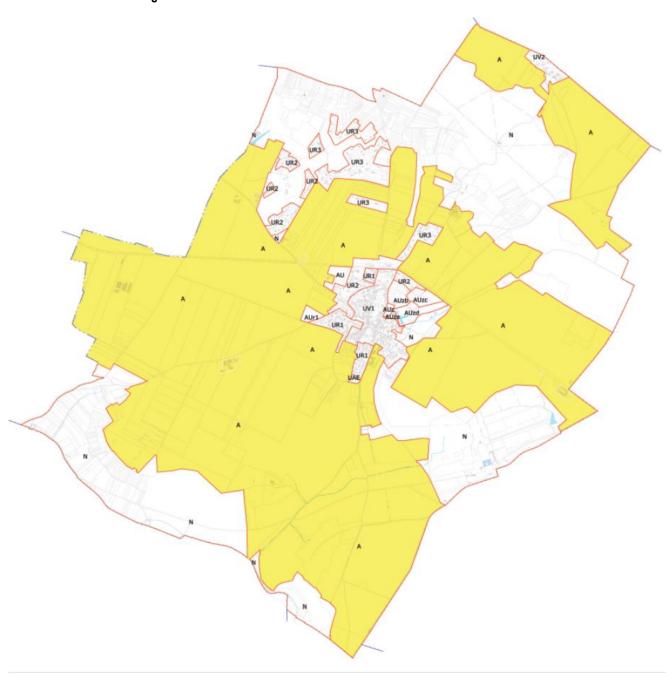
La délimitation des zones naturelles N



La **zone N** a été délimitée de manière à couvrir :

- la forêt départementale des Flambertins, le bois de Villiers, les espaces naturels et boisés à l'est et au sud-est du village, le val du ru de Gally, la zone naturelle du domaine de Frileuse, des resserres dans les entités agricoles
- o les domaines boisés et paysagers du château de Wideville et du parc de la Croix-Marie.

La délimitation des zones agricoles A



La **zone A** a été délimitée en concertation avec les agriculteurs et les services de la Chambre d'Agriculture, de manière à couvrir les grandes entités agricoles recensées sur le territoire, notamment la plaine et le plateau.

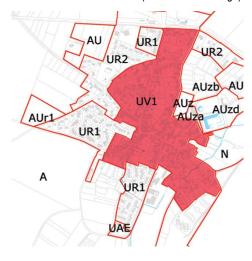
La délimitation des zones urbaines

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

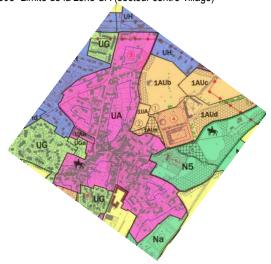
En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

La zone UV

PLU- Limites de la zone UV1 (secteur centre-village)



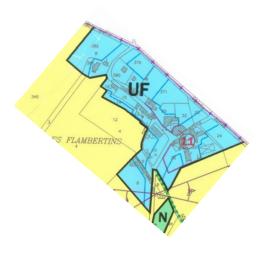
PLU 2008- Limite de la zone UA (secteur centre-village)



PLU- Limites de la zone UV2 (secteur des Flambertins)



PLU 2008- Limite de la zone UF (secteur des Flambertins)



Elle reprend en grande partie les limites des zones UA et UF du précédent PLU et correspond au centre-village et au hameau des Flambertins. La délimitation de la zone s'appuie :

- o sur la prise en compte des centres anciens (implantation du bâti, formes et gabarits des constructions)
- o pour le village, sur les possibilités d'extension dans le prolongement des constructions existantes
- pour le hameau des Flambertins, sur la nécessité de limiter les évolutions du bâti ainsi que les constructions nouvelles

La zone UR

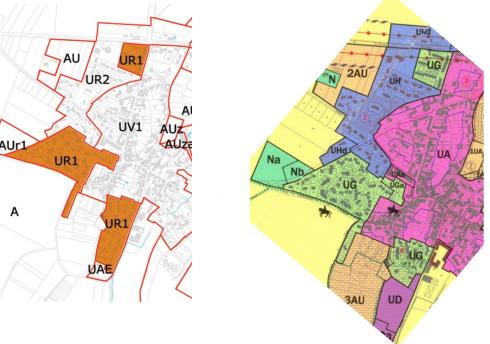
Elle correspond aux guartiers résidentiels de la commune. 3 sous-zones ont été définies (UR1 à UR3) afin de tenir compte des formes urbaines existantes, de la densité et des spécificités de chaque quartier ou îlot. Ainsi :

la zone UR1 correspond aux quartiers d'habitat groupé les plus denses. La délimitation s'appuie sur les limites 0 des zone UD et UG du précédent PLU (rue du Saut du Cerf, rue de l'Abreuvoir, rues Saint-Benoît et des Tilleuls, rue Georges Brassens).

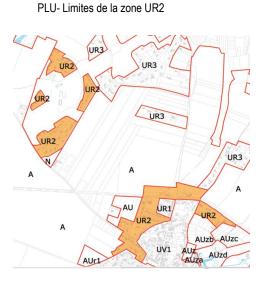
AUr1

PLU- Limites de la zone UR1 (secteur village)

PLU 2008- Limites des zones UG et UD (secteur village)



la zone UR2 correspond aux quartiers moyennement denses (rue du Clos Saint-Mathurin, rue d'Herbeville, RD 307, partie sud du domaine de la Croix-Marie) où de légères évolutions du bâti sont réalisables. Elle reprend en grande partie les limites des zones UH, UHa et UHd du précédent PLU.



PLU 2008- Limites des zones UH, UHa et UHd



la **zone UR3** correspond aux quartiers de maisons individuelles généralement implantées au milieu de jardins (partie nord du domaine de la Croix-Marie, La Sablonnière, La Duchée). Les limites reprennent en grande partie celles des zones UHb et UHc du précédent PLU. La zone UR3 (anciennement UHc au précédent PLU) a été agrandie pour intégrer en totalité le terrain de la propriété bâtie (une partie du terrain était classée en zone A). Pour conserver le caractère non bâti de cet espace, des espaces paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme ont été créés dans la zone UR3, sur la partie de terrain auparavant classée en zone A.

PLU-Limites de la zone UR3

PLU 2008- Limites des zones UHb et UHc



La zone UAE

Elle correspond aux activités existantes situées au sud du village (quartier des Fonciaux) à proximité de la route de Thiverval : la délimitation de ces zones reprend les limites de la zone UDa du précédent PLU.



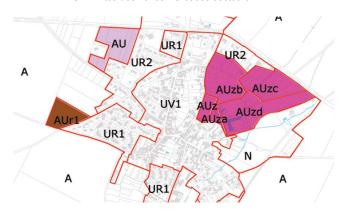
La zone AU

Les zones AU sont des zones à urbaniser dans le cadre d'un projet d'ensemble. Pour l'instant elles sont « gelées » donc inconstructibles. Chaque zone devra faire l'objet d'un projet d'aménagement qui tienne compte des besoins en équipements induits par l'urbanisation envisagée et qui intègre des objectifs de qualité architecturale, paysagère et environnementale. Le Conseil Municipal décidera, lorsqu'il le jugera opportun, d'ouvrir la zone à l'urbanisation en engageant une procédure de modification ou de révision du PLU.

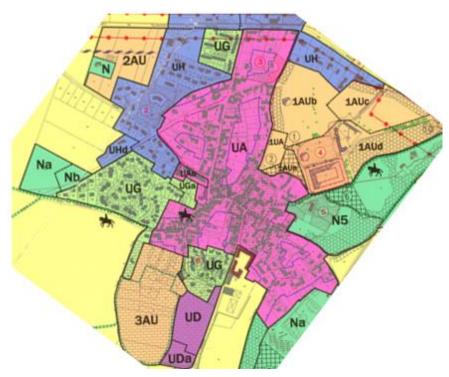
1 zone a été délimitée sur le plan de zonage, il s'agit du secteur des Saint-Mathurin, situé le long de la RD 307 dans le prolongement du garage automobile. Comparé au précédent PLU, une zone AU a été retirée (site des Dragées) ; cette zone ne présente pas les caractéristiques requises pour être envisagée comme une zone AU et ce pour les raisons suivantes :

- L'impact paysager des vues sur le village depuis le sud (RD 198). Ce site présente une forte pente qui rendrait impossible l'intégration des futures constructions dans le paysage ;
- L'accès difficile depuis et vers la RD 307 : obligation de traverser tout le village ;
- La présence de vestiges archéologiques.

PLU- Limites des zones AU et ses secteurs



PLU 2008- Limites des zones AU et ses secteurs



- o la **zone AUz et ses secteurs** correspondent à la ZAC du Parc du Grand Château. Les limites reprennent exactement celle de la zone 1AU et ses secteurs du précédent PLU.
- o la **zone AUr1** correspond au site des Tilleuls qui doit notamment accueillir un programme d'habitations. Les limites reprennent celles des zones Na et Nb du précédent PLU, qui constituent une friche créée par l'abandon d'un jardin (pommes de terre, framboisiers, etc.) ayant été ensuite remblayé par des déblais, rendant ce site impropre à l'agriculture.

TABLEAUX DETAILLES DES SUPERFICIES DES ZONES

SURFACES DU PLU 2008			
		Zones du PLU	Surface PLU en ha
		UA	20,5
		UD	1,9
Zones Urbaines		UF	4,5
		UG	7,5
		UH	43,1
Sous total U		77,7	
Zones Naturelles		N	430,5
Zones Agric	oles	Α	965,1
		1AU	11
Zones à Urbaniser		2AU	2,5
		3AU	4,7
Sous total AU		18,2	
Total		1491	
EBC 342		342	

SURFACES DU PLU 2013			
	Zones du PLU	Surface	e PLU en ha
	UV1		20,5
	UV2		4,5
Zones	UR1		9,2
Urbaines	UR2		19,2
	UR3		25,2
	UAE		0,4
Sous total U			79
Zones			
Naturelles	N	•	464,5
Zones AgricoleS	A	!	932,5
		AU	2,5
Zones à Urb	aniser	AUR1	1,5
		AUZ	11
Sous total AU		15	
Total		1491	
EBC		300,8	

Nb : les chiffres présents dans le rapport de présentation du PLU de2008 sont erronés. Ces calculs ont été effectués sur la base d'une superposition du PLU 2008 sur la cadastre numérisé 2013.

Le tableau récapitulatif des superficies indique l'évolution générale des zones et des secteurs entre le PLU approuvé en 2008 et le projet de PLU révisé 2013.

L'évolution entre le PLU et le PLU révisé montre que la commune s'inscrit dans la philosophie des politiques publiques en matière d'aménagement notamment par les lois SRU et Grenelle 1 et 2 avec en particulier la réduction de la consommation de l'espace et le maintien des espaces agricoles et naturels.

Un maintien des zones urbaines (U)

En 5 ans, la commune n'a pas réalisé d'extension urbaine et est resté sur les limites des zones urbaines actuelles. L'augmentation de 1,3 ha correspond à l'intégration de l'ensemble d'une parcelle en zone U alors qu'elle était partiellement classée en zone agricole A. S'agissant du parc privé d'une propriété, cet espace a été repéré au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme

Une réduction zones à urbaniser (AU)

La zone AUZ correspond au projet de la ZAC du Château en cours de réalisation (zone 1AU du PLU 2008). Cette zone est conservée.

La zone AU correspondant à la zone 2AU du PLU 2008 est également conservée.

La zone 3AU du PLU 2008 est supprimée (4,7 ha) toutefois, une zone AUR1 classée en zone naturelle (Na et Nb) au PLU 2008 a été ajoutée (1,5 ha). Cette zone qui n'est pas naturelle est réservée pour réaliser l'orientation d'aménagement et de programmation prévue sur le site des Tilleuls.

Une légère augmentation des espaces naturels et agricoles

De manière globale, les espaces agricoles et naturelles de Crespières ont été conservés par rapport au PLU de 2008. La répartition légèrement différente des surfaces correspond à une mise en cohérence avec la réalité des espaces soit réellement agricoles, soit naturels.

L'augmentation est liée à la suppression de la zone 3AU du PLU de 2008 (4,7ha), légèrement compensée par la perte de 1,5 hectare de zone A au profit de la zone AUR1 des Tilleuls.

Une diminution des espaces boisés classés (-41,2 ha)

Les espaces boisés classés du PLU de 2008 sont en grande partie conservés en surface et en délimitation hormis quelques secteurs actuellement non boisés (repérage sur la photographie aérienne et sur le terrain) et non répertoriés sur la carte des massifs boisés transmise dans le cadre du porter à la connaissance de l'Etat.

La diminution des espaces boisés classés est notamment due à la suppression des espaces boisés classés sur les périmètres des ZNIEFF suivantes : « Terrain militaire de Frileuse » et « Pelouse du Val des 4 Pignons », comme demandé par les services de l'Etat dans leur avis suite à l'arrêt du projet de PLU. En effet, l'inscription d'espaces boisés classés dans les ZNIEFF est contraire aux objectifs de préservation de la faune et de la flore existantes et donc à l'objectif de pérennisation des ZNIEFF.

Néanmoins, des espaces boisés classés supplémentaires ont été inscrits dans le Bois de Wideville.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Les risques de retrait-gonflement des argiles / terrains alluvionnaires compressibles et zones humides

Une partie des secteurs urbanisés du territoire est concernée par le risque géotechnique provoqué par les retraits et gonflements des argiles. La cartographie (source : www.argiles.fr) localise :

- La majeure partie du territoire communal est classée en zone d'aléa faible. Il s'agit du territoire de la plaine de Versailles, où est implanté le village de Crespières. En zone d'aléa faible, la survenance de sinistres reste possible en cas de sécheresse importante mais n'affecte qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol)
- Une partie du territoire communal, située entre le coteau boisé des Flambertins et le plateau des Alluets, est classée en zone d'aléa moyen qui correspond à une zone intermédiaire entre la zone d'aléa fort et la zone d'aléa qualifiée de faible
- Une ligne d'argile de faible épaisseur (en rouge sur la carte) traverse la partie sud-est du village de Crespières, où la vigilance doit être de mise pour tout permis de construire. Cet aléa fort concerne également la partie sud du coteau boisé des Flambertins et impacte une partie du domaine de la Croix-Marie et des hameaux de la Sablonnière et de la Duchée. En zone d'aléa fort, la probabilité de survenance d'un sinistre est la plus élevée et l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Il est ainsi recommandé de réaliser des études géotechniques complémentaires dans les secteurs où le risque est le plus important.

Il existe également un risque d'érosion des sols par des phénomènes de coulées de boues, qui a fait l'objet d'une étude par Aquasol qui propose des solutions pour y palier.

En effet, certains versants présentent une pente > 7%. Les zones à risques d'érosion des terres sont les espaces agricoles situés au sud de la commune, de part et d'autre de la RD 198.

Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement que les zones concernées par ce risque doivent respecter des précautions portant notamment sur les fondations et le terrassement des ouvrages. De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites.

« Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles :

Dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles identifiés dans l'annexe 7.3., les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage.

De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. La plaquette « la construction sur les terrains argileux en lle-de-France » éditée par la direction régionale de l'environnement est également consultable en annexe du présent règlement.

Prévention du risque de coulée de boues :

Dans les zones concernées par le risque de coulées de boues identifié sur le plan de zonage et les zones humides identifiées sur la cartographie consultable dans l'annexe 7.3. du présent dossier, des précautions particulières devront être prises pour terrasser et fonder un ouvrage. »

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur et d'Etablissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- dans la zone intermédiaire : chaque projet doit être accompagné d'une étude des risques établissant que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement, du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité.

Tout projet de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP dans cette zone est soumis à l'avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) d'Ile-de-France

- dans la zone de vigilance et d'information : le transporteur doit être informé de tout projet d'urbanisme dans cette zone.

La fiche d'informations et la carte relatives aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Crespières réalisées par la DRIRE sont annexées au dossier de PLU dans la pièce 7.1 les risques naturels et technologiques.

Prévention du risque lié à la présence d'anciennes carrières souterraines

Une partie du territoire communal comporte la présence d'anciennes carrières souterraines. Les secteurs concernés sont localisés dans les espaces agricoles, aux lieux-dits la Fontaine de Boissy, le Portail de Boissy et le Cheminet d'une part, et aux lieux-dits les Fonciaux et la Fontaine d'Aulu d'autre part.

Dans une moindre mesure, la présence d'anciennes carrières souterraines est également constatée sur deux sites au sudest du village, à proximité du ru de Crespières.

Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement que les zones concernées par ce risque doivent respecter des précautions portant notamment sur les fondations et le terrassement des ouvrages. De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites.

« Anciennes carrières souterraines :

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 11-2 du Code de l'Urbanisme. »

LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les éléments bâtis ou urbains identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1 5 III. 2° du CU

Les espaces remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1 5 III. 2° du Code de l'urbanisme concernent les éléments bâtis (il s'agit des éléments repérés dans le diagnostic, à savoir : le centre-village, le hameau des Flambertins, les domaines, châteaux et bâtiments remarquables isolés)

Les éléments bâtis font l'objet de prescriptions spécifiques à l'article 11 des zones concernées

Liste des constructions, élément bâti (murs anciens) ou ensemble de constructions à protéger (au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme).

N°	Objet	Illustrations
1	Le bourg : rues pavées, porche, maisons de village, anciennes fermes et murs de clôture en pierre	
2	Le hameau des Flambertins : maisons de village, anciennes fermes et murs de clôture en pierre	
3	Le domaine de Wideville : (le château, les écuries, le Nymphée) éléments protégés en complément des servitudes de classement et d'inscription au titre des Monuments Historiques	
4	Le moulin de La Bonde	
5	Le moulin Neuf	

		1
6	L'église Saint Martin en complément de la servitude d'inscription au titre des Monuments Historiques et le presbytère	
7	Le château du Sautour	
8	La fontaine des Marais	
9	Le château des Marais	1 - Cropline (5-10.) Olito Lenus
10	La ferme de la Recette	
11	Ancienne Ferme : lieu-dit le Clos de Grisonne, route des Flambertins	
12	Vestiges de l'abbaye St Benoit	

13	La ferme Delaunay	
14	L'abreuvoir	
15	Grande propriété RD 307	
16	Fontaine-Lavoir à proximité de la station d'épuration	
17	Maison du début du XXème siècle, rue de Moncel	
18	Maison du début du XXème siècle, rue de Moncel	

19	Maison du début du XXème siècle, rue de Moncel	
20	Maisons du début du XXème siècle, route des Flambertins	

Liste des éléments de paysage à protéger ou mettre en valeur (au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme).

N°	Objet	Illustration
а	Fonds de parcelle et jardins potagers du bourg et du hameau des Flambertins	
b	Abords de l'abreuvoir et abords du cours d'eau	
С	Parc du château des Marais	
d	Parc du Château du Sautour (plans d'eau et parvis)	

е	Arbres remarquables du parc du Sautour	
f	Espace paysager arboré	
g	Espace paysager arboré	
h	Haie bocagère	
i	Vallée du ru de Gally – nord du camp de Frileuse	
j	Vallée des rus de Crespières et Ziguemberg	
k	Domaine de Wideville	
I	Espace paysager arboré – parc de la Croix Marie	



Art 11 « Zone UV :

ESPRIT GENERAL

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles du village. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit. Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en utilisant des matériaux naturels et traditionnels. Les imitations et les matériaux synthétiques sont interdits.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs. Les édicules, gaines et ouvrages techniques (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc.) doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

Pour les autres zones concernées :

PRINCIPES GENERAUX

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

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.

La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm par rapport sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu, sauf si le dénivelé du terrain ou la cote de la voirie par rapport à celle du terrain justifie une surélévation plus importante. »

Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal ont été identifiés comme espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du CU afin de garantir leur protection et leur pérennité.

Ils recouvrent les boisements significatifs de qualité : les forêts et bois, ainsi que les bosquets et resserres situés sur la plaine agricole.

Les lisières des massifs de plus de 100 hectares

En application du SDRIF de 2013, en dehors des sites urbains constitués, la lisière (50 m à partir du massif) des massifs de plus de 100 ha est inconstructible. Les lisières du massif de la forêt des Flambertins, du bois de Wideville et du bois de Frileuse sont reportées sur le document graphique, et font l'objet de prescriptions particulières notamment en termes d'implantation en site urbain constitué.

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués, sauf celles liées à l'exploitation agricole. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. A l'intérieur de cette zone de protection, dans un site urbain constitué, est donc interdite toute construction neuve ou extension de construction existante en direction du massif boisé, sauf :

- celles liées à l'exploitation agricole ;
- si la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie ouverte à la circulation routière.

Les itinéraires de randonnées à conserver au titre de l'article L.123-1-5 IV. 1° du code de l'urbanisme Conformément au schéma départemental de la randonnée pédestre et équestre, les GR 1 et PR de Crespières et

d'Herbeville, ainsi que les boucles 2 « du plateau du Mantois au plateau des Alluets » et 3 « de la vallée de la Mauldre au plateau des Alluets » sont reportés sur le document graphique.

Les emplacements réservés au titre de l'article L 123-1-5 V. du Code de l'urbanisme

Le nombre total d'emplacements réservés est de 8.

N°	AFFECTATIONS	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	Liaison piétonne	Commune	1 200 m²
2	Liaison piétonne	Commune	300 m²
3	B Liaison piétonne		150 m²
4	4 Equipement sportif		13 000 m²
5	Liaison piétonne		75 m²
6	Piste cyclable		6 000 m²
7	Liaison piétonne Cor		120 m²
8	Ateliers municipaux	Commune	1 480 m²

Les emplacements réservés supprimés par rapport au précédent PLU :

Les ER n°1 et n°2 relatifs à l'extension de l'école Emilie du Châtelet et à l'aire de stationnement en contiguïté sont à ce jour réalisés.

L'ER n°6 relatif à la création d'un bassin de retenue chemin des Tournelles a été supprimé, ce projet étant abandonné.

Les emplacements réservés conservés par rapport au précédent PLU :

Les emplacements réservés n°1, 2, 3, 5 et 7 (ancien ER 3, 4, 5, 8 et 10) ont été conservés pour l'aménagement de liaisons piétonnes.

L'emplacement réservé n°4 (ancien ER 7) a été conservé pour la réalisation d'un équipement sportif.

L'emplacement réservé n°6 (ancien ER 9), a été conservé pour l'aménagement d'une piste cyclable (bénéficiaire CG 78).

Les nouveaux emplacements réservés :

L'emplacement réservé n°8 a été créé pour la réalisation d'ateliers municipaux, à l'entrée sud du village (route de Thiverval).

B) Motifs de la définition des règles dans les différentes zones

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions communes aux différentes zones répondant à la mise en application d'objectifs transversaux du PADD et dans un deuxième temps sont présentées les dispositions particulières des différentes zones.

Articles applicables en toutes zones

Article 3 : Ces articles ont été rédigés de façon à assurer la sécurité routière.

Articles 6 et 7

Dans un souci de clarté, il est précisé que peuvent être implantés dans les marges de retrait, des éléments constructifs ponctuels : marquises, perrons...

Pour valoriser les économies d'énergies, une modulation de 20 cm est donnée dans l'application des marges de retrait en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Articles communs aux différentes zones

ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS

L'écriture de ces deux articles est quasi identique pour la plupart des zones, elle traduit le principe du maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans la plupart des zones urbaines, toutefois des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers pour les habitants, c'est le cas pour l'industrie et les entrepôts dans les quartiers d'habitation.

Certaines zones sont plus spécialisées, à l'image de la zone UAE; en conséquence, toutes les catégories de constructions qui ne sont pas compatibles avec la vocation dominante de cette zone sont interdites ou limitées, notamment le logement.

Pour les zones A, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au maintien de l'activité agricole.

Pour les zones N, les possibilités d'utilisation du sol sont plus restrictives afin de traduire les enjeux et objectifs spécifiques de protection des zones naturelles. La zone N bénéficie de secteurs spécifiques n'autorisant que le changement de destination à l'intérieur du volume existant du bâti à condition que la nouvelle destination soit conforme à celle dédiée à la zone concernée. Aussi, pour les constructions dépassant l'emprise au sol maximale autorisée à la date initiale de mise en application du règlement d'urbanisme, une extension maximale de 20 m² d'emprise au sol est autorisée en une ou plusieurs fois.

Par rapport au précédent PLU, les règles d'occupation du sol interdites ou autorisée sous conditions ont peu évolué. Les constructions à destination de bureaux ont été ne sont plus interdites dans les zones UR1 et UR2. La présence de bureaux dans les quartiers résidentiels n'est pas contraignante pour les résidents et cela participe au développement de l'emploi dans la commune. Cette mesure permet de prendre en compte et répondre aux besoins des télétravailleurs, qui sont en nombre important à Crespières et exercent leur activité professionnelle depuis leur domicile.

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

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux objectifs :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours
- s'assurer que les voies d'accès aux parcelles constructibles ainsi que les voies nouvelles créées dans les futures opérations soient suffisamment dimensionnées compte tenu de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Il est rappelé que :

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie.
- la constructibilité des terrains doit tenir compte des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi que du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent.

Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie dans les quartiers et la sécurité sur les voies privées. Elles sont aussi destinées à assurer la prise en compte des circulations douces dans les opérations de construction ou d'aménagement d'une certaine importance.

Par rapport au précédent PLU, la règle définissant les conditions d'accès rendant un terrain constructible a été réécrite dans un objectif général de simplification des règles pour faciliter la lecture et la compréhension du règlement.

Par ailleurs, la règle d'emprise minimale d'une voirie a été revue : l'emprise a été augmentée à 8 m, ce qui correspond à l'emprise moyenne des voiries dédiées à la circulation des véhicules à double sens.

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

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. De plus il précise les règles applicables pour la desserte des futures constructions par les réseaux. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Eaux pluviales:

L'article 4 privilégie, pour le traitement des eaux pluviales, des solutions écologiques en utilisant les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques, ce qui permet de prévenir le risque d'inondation et contribue à l'alimentation des nappes phréatiques.

Doivent être mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, un débit de fuite a été fixé conformément aux prescriptions du SAGE de la Mauldre. Cette règle permet de diminuer fortement le risque d'inondation par la création de bassins tampon, de toitures végétalisées ou de tout autre dispositif d'écrêtage des crues.

Par rapport au précédent PLU, les règles ont été adaptées conformément aux prescriptions du SAGE de la Mauldre, notamment celles relatives à l'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

L'article 11 a été conçu comme un outil de protection et de mise en valeur des formes urbaines et du patrimoine.

Dans la zone UV, l'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée, notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des facades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles du village. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit. Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en utilisant des matériaux naturels et traditionnels. Les imitations et les matériaux synthétiques sont interdits.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs. Les édicules, gaines et ouvrages techniques (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc.) doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

Dans les autres zones, l'article 11 est plus ouvert afin de laisser une certaine marge de créativité et d'innovation, il permet notamment la réalisation d'architecture bioclimatique.

Par rapport au précédent PLU, l'article 11 de la zone UV a été enrichi avec l'appui des Architectes des Bâtiments de France, afin de mieux garantir la protection du patrimoine architectural et favoriser l'intégration architecturale et urbaine des constructions nouvelles :

- concernant les toitures, elles devront être soit en ardoises ou en terre cuite (tuile plate traditionnelle 66 au m² environ) ou tuile mécanique petite moule plate (environ 22 au m² minimum) le PVC ;
- concernant les clôtures, les plaques de béton préfabriqué et les grillages avec dispositif d'occultation (type canisse) sont interdits :
- un nuancier de couleurs a été intégré en annexe du règlement.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes de place de stationnement imposées aux futurs constructeurs restent à peu près au niveau des normes habituelles ; c'est-à-dire, pour les constructions à usage d'habitation deux places pour un logement, et pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce et de bureau une place par tranche de 50 m² de surface de plancher (40 m² pour les bureaux et 50 m² pour les industries et entrepôts en zone UAE). Cela parait nécessaire pour faire en sorte que les constructeurs réalisent des places de stationnement suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions, afin de ne pas encombrer les places de stationnement sur le domaine public.

Par ailleurs, l'obligation de réserver des espaces pour les stationnements de vélos et de 2 roues répond à l'enjeu de valorisation des modes de transport doux.

Par rapport au précédent PLU, les règles de stationnement n'ont pas été modifiées.

ARTICLE 13: PROPORTION D'ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

La proportion d'espaces libres traités en espaces de pleine terre pour les espaces non construits est de 10 % en zone UV. Dans les autres zones, la proportion d'arbres à haute tige à planter a été fixée à un arbre pour 200 m².

Par rapport au précédent PLU, la proportion d'arbres à haute tige à planter est passée d'un arbre pour 100 m² à un arbre pour 200 m². La règle précédente d'un arbre pour 100 m² n'est pas réaliste car cela créerait un couvert végétal trop dense pour un jardin d'agrément.

Par ailleurs, dans le secteur UV2, la règle imposant l'implantation des constructions dans un recul minimum de 15 m par rapport aux EBC a été retirée. Elle est inutile dans la mesure où plus de 50 m séparent la parcelle de la zone UV2 la plus proche des EBC. Ni les EBC, ni la marge de protection des lisières de ce massif boisé impactent la zone UV2.

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications	
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies existantes ou futures ou en retrait S'il existe à l'alignement un mur de clôture devant être conservé, la construction devra être implantée à 5 m minimum de l'alignement Dans tous les cas, la contiguïté de l'alignement devra être obligatoirement assurée par des murs ou des clôtures	L'objectif est de poursuivre les alignements sur rue soit par l'implantation du bâti, soit par des murs.	
Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles pourront être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait. Si en retrait, distance minimum de 4 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures, ramenée à 2,50 m minimum pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures ou réalisées uniquement en rez-de-chaussée ou sur un niveau sous toit ainsi que pour les piscines. Dans le secteur UV2, les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.		
Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Dans le secteur UV1, pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 2,50 m Dans le secteur UV2, pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures, ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture	Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville, implantés à proximité les uns des autres. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.	
Art 9 Emprise au sol des constructions	Dans le secteur UV1 : Si la superficie du terrain est inférieure ou égale à 400 m², l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain. Si la surface du terrain est supérieure à 400 m², l'emprise au sol maximale des constructions est - de 50 % pour les premiers 400 m²; - de 20 % pour les m² suivants. Dans le secteur UV2 : L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.	Cette règle a légèrement évolué par rapport au précédent PLU. Elle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain de centre où il existe de petites parcelles entièrement occupées par du bâti.	
Art. 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations ne peut excéder 9,40m au faitage. Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc., cette hauteur est ramenée à 4,50 m au faitage.	Cette règle a légèrement évolué par rapport au PLU précédent, où la hauteur maximale était limitée à 10,50 m. La hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans cette zone. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant.	
Art. 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	10% au moins de la superficie totale du terrain seront conservés en pleine terre et traités en espace vert.	Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans la zone.	

Zone UR

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 m minimum des voies existantes ou futures.	Cette règle a pour objet de conserver un retrait minimum des voies et emprises afin de limiter les impacts du trafic routier et préserver des espaces libres en façade sur rue aménagés en espaces verts ou en espaces de stationnement.
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En secteur UR1, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait avec 6 m pour les parties de constructions comprenant une ou plusieurs ouvertures et 2,50 m sans ouverture. Par rapport à la limite de fond de propriété, cette distance est portée à 8 m. En secteur UR2, les constructions doivent être implantées en retrait avec 4 m pour les parties de constructions comprenant une ou plusieurs ouvertures et 2,50 m sans ouverture. Par rapport à la limite de fond de propriété, cette distance est portée à 8 m. En secteur UR3, les constructions doivent être implantées en retrait avec 4 m et 2,50 m pour les constructions annexes. Par rapport à la limite de fond de propriété, cette distance est portée à 8 m.	Cette règle est conforme au tissu résidentiel où il existe un habitat groupé en UR1, un habitat moyennement dense en UR2 et des maisons implantées de manière plus diffuse en UR3, en retrait des limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. Une souplesse d'implantation en limite séparative est conservée en UR1 pour permettre une évolution du bâti existant sur des parcelles de petite taille.
Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 6 mètres en UR1 et de 4 mètres en UR2 et UR3. Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les constructions annexes.	Cette règle est conforme au tissu résidentiel collectif et pavillonnaire. La règle de distance se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
Art 9 Emprise au sol des constructions	 en secteur UR1, 40 % de la superficie totale du terrain, en secteur UR2, 30 % de la superficie totale du terrain, en secteur UR3, 20 % de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol pour les constructions principales à usage d'habitation est fixée à 200 m² par bâtiment autonome. Si l'emprise au sol maximum autorisée en application du présent article excède 200 m², elle devra être scindée en plusieurs bâtiments séparés dont aucun n'excèdera 200 m² d'emprise au sol. 	Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain où de nombreuses parcelles sont déjà occupées à 40% en UR1, 30% en UR2, et 20 % en UR3. Toutefois, elle fixe une limite afin de ne pas aboutir à une densification excessive et de conserver une part d'espace perméable ainsi que des espaces végétalisés. Par rapport au précédent PLU, les emprises au sol ont été augmentées de 5 à 10% suivant les zones pour laisser des possibilités d'évolution des constructions existantes.
Art. 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est de 9,40 mètres. La hauteur maximum autorisée (9,40 m) pourra être utilisée sur une emprise au sol de 120 m² maximum. Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 120 m², 50% de l'emprise au sol supplémentaire pourront être utilisés au maximum de la hauteur (9,40 m). Sur l'emprise au sol restante, la hauteur maximum est limitée à 4,5 m.	Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs existantes dans les secteurs. Par rapport au précédent PLU, la hauteur maximale a été abaissée, elle est néanmoins suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant. Pour les constructions nouvelles, elle garantit une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Art. 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations Sera conservée sur la parcelle une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 70% de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle issue de l'application de l'article 9Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain réservé au stationnement.

70% des surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin d'agrément avec au moins 1 arbre d'essence locale pour 200 m² de terrain libre de construction.

En secteurs UR2 et UR3, les constructions ou installations de toute nature devront être implantées à une distance d'au moins 15 m des Espaces Boisés Classés.

Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les quartiers résidentiels.

Le maintien de l'implantation des constructions à une distance d'au moins 15 m des EBC permet de conserver des fonds de parcelle végétalisés au contact du massif boisé, et ainsi de ne pas dénaturer ces espaces de transition entre secteurs bâtis / non bâtis.

Zone UAE

La zone UAE, est une zone réservée à l'accueil et au développement des bâtiments à destination d'activités économiques.

Compte tenu de la taille restreinte des parcelles, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à la voie

Néanmoins, l'implantation en retrait de la voie reste préférable à la fois :

- sur le plan fonctionnel : pouvoir rentrer les véhicules sur la parcelle et stocker des marchandises
- sur le plan paysager : cela permet de créer une marge de retrait paysagère

Les principaux articles du règlement sont l'emprise au sol qui est fixée à 50 % ce qui correspond généralement aux besoins de fonctionnement des entreprises : implantation des constructions, stockage, stationnement et possibilité de créer des marges paysagères par rapport aux voies et aux limites séparatives.

La hauteur est fixée à 10,50 m. Cette hauteur a été définie en tenant compte des besoins spécifiques des entreprises artisanales, et du contexte environnant.

Le COS est fixé à 1, cela permet aux activités économiques de se développer sur deux niveaux pleins en cas d'emprise maximale atteinte, avec une hauteur maximale de bâti qui permet de conserver le caractère paysager environnant.

Zone A

La **zone** A est réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les règles inscrites dans le PLU ont pour objectif de pérenniser l'agriculture sur le territoire. Ainsi les règles d'implantation (2 m des voies et limites séparatives) et de hauteur (9,50 m) mises en place permettent à la fois :

- de maintenir et faire évoluer les constructions liées à l'activité agricole et à l'habitat des exploitants
- de maîtriser l'impact des constructions dans le paysage, et par rapport aux quartiers environnants (une mesure a été inscrite à l'article 2 pour regrouper les constructions dans un rayon de 15 m maximum autour des bâtiments d'exploitation et ainsi éviter la dispersion des constructions)

Zone N, cette zone est protégée pour des raisons de paysage ou de qualité environnementale. Compte tenu du fait que les constructions ne sont autorisées que dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, le règlement est assez souple, il fixe simplement des emprises au sol et des hauteurs différentes suivants les secteurs. Il est par ailleurs précisé que les constructions autorisées par le règlement ne devront pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

Zone AU

La **zone AU** dite « stricte » est une zone fermée à l'urbanisation. Aucune construction n'y est autorisée, le règlement est donc vide hormis les articles 6 et 7 qui sont réglementés du fait de leur caractère obligatoire (implantation imposée en retrait avec un minimum de 4 m par rapport aux voies ou emprises publiques et de 5 m par rapport aux limites séparatives). Le règlement sera élaboré et introduit dans le PLU par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU, dès lors qu'un programme et un projet auront été définis pour chacune des zones. Le règlement traduira les orientations du projet retenu.

La **zone AUr1** doit accueillir une opération de logements de densités et formes bâties similaires à la zone UR1. Les règles de la zone UR1 ont ainsi été reportées en AUr1. La mise en place de ce règlement permettra d'accueillir une opération de logements groupés sous la forme de maisons de ville notamment, avec une hauteur des constructions peu importante afin de préserver les vues sur le grand paysage agricole environnant et dans le respect des constructions avoisinantes.

La **zone AUz et ses secteurs**, qui concerne la ZAC du Parc du Grand Château, est en cours de réalisation. Par conséquent, afin de ne pas contraindre la réalisation de cette opération, le règlement inscrit au précédent PLU a été conservé dans cette zone.

La commune de Crespières a défini 4 orientations d'aménagement et de programmation correspondant à des secteurs destinés à être aménagés à moyen / long terme :

- L'orientation d'aménagement n°1 concerne la protection, la mise en valeur et la revitalisation du centre-village
- L'orientation d'aménagement n°2 concerne la réalisation d'un nouveau programme de logements dans un cadre paysager et environnemental sur le site des Tilleuls
- L'orientation d'aménagement n°3 concerne le projet du Parc du Château
- L'orientation d'aménagement n°4 concerne les circulations douces : piétons, vélos

Pour chacun de ces quatre secteurs, la commune et ses partenaires ont déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations ou aménagements, en lien avec les constructions existantes

Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

1- Protéger, mettre en valeur et revitaliser le centre-village

Enjeux

Le village historique de Crespières a su conserver son aspect traditionnel et rural, à travers notamment la mise en valeur du bâti ancien et des propriétés ainsi que la préservation des grands cœurs d'îlots. Ils correspondent aux fonds de parcelle des propriétés dont les constructions sont pour le plus souvent situées à l'alignement des voies de desserte et, à ce titre, doivent continuer d'être protégés.

Néanmoins, le village ne doit pas se reposer sur sa qualité architecturale et paysagère, qui ne participe que partiellement au maintien de la qualité du cadre de vie. Il présente ponctuellement des possibilités d'évolution en termes d'accueil de nouveaux logements mais surtout en termes d'animation et de maintien de la vie locale.

Dans les prochaines années, un projet majeur sera lancé : le projet Centre Village, qui vise à revitaliser le village via la constitution d'un pôle de vie et d'animation autour de la mairie, de l'école et de l'église. L'objectif serait de créer à cet endroit, grâce à l'accueil de quelques commerces et logements autour d'une place piétonne, un espace public à l'échelle du piéton, de grande qualité, lieu d'animation et de convivialité.

Objectifs

Les objectifs sont multiples :

- protéger le paysage et le cadre de vie exceptionnels du village ;
- favoriser la vie et l'animation du centre-village historiques de Crespières ;
- répondre à la demande d'installation de nouveaux ménages dans la commune par un développement maîtrisé du parc de logements (en création nouvelle ou en réhabilitation du bâti existant)
- améliorer le niveau de services aux habitants.

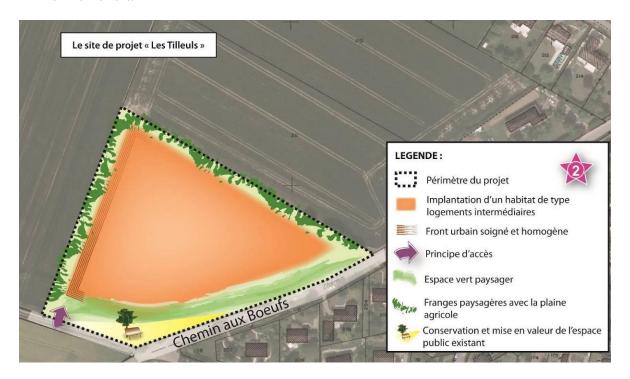
LEGENDE: Réalisation du projet Centre-village: - rénovation et extension de la Mairie; - réalisation de commerces et de logements; - création d'une place piétonne. Réhabilitation à long terme du presbytère en un équipement culture! Réhabilitation de l'ancien corps de ferme (rue de Moncel) en plusieurs logements Protection du patrimoine bâti remarquable du village Préservation des constructions remarquables Préservation des coeurs d'ilots du village

Principes d'aménagement

Le projet repose sur les principes suivants :

- Protéger le patrimoine bâti
- Protéger les éléments de paysage remarquables
- Favoriser la reconversion de deux éléments de patrimoine bâti, peu ou pas utilisés, vers des fonctions qui aillent dans le sens de l'intérêt général
- Redynamiser la vie de village avec la réalisation du projet Centre Village

2- Le site « Les Tilleuls » : réaliser un nouveau programme de logements dans un cadre paysager et environnemental



Enjeux

Ce secteur d'une superficie d'environ 1,5 hectare est situé à l'ouest du village au croisement du chemin aux Bœufs et de la rue du Chêne. Il s'agit d'un site préférentiel pour répondre au besoin de logement des habitants actuels et futurs, localisé à proximité des équipements et des services qu'offre le village.

Objectifs

Le site pourra accueillir 31 logements

Le futur aménagement du secteur devra répondre à plusieurs objectifs :

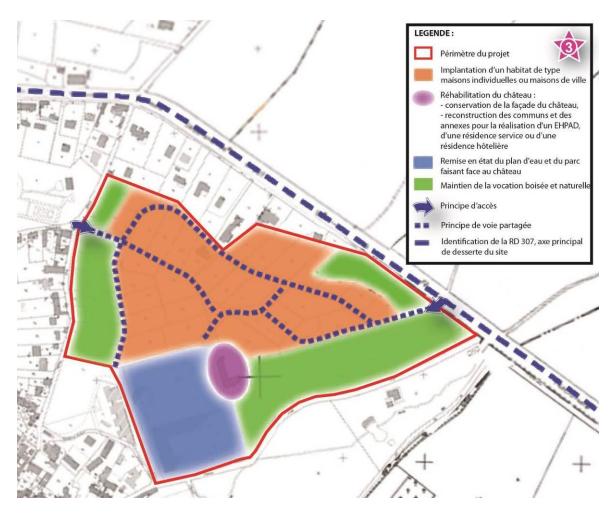
- Réaliser un projet urbain et architectural de qualité à forte dimension paysagère et environnementale
- Assurer une intégration satisfaisante par rapport aux formes urbaines environnantes et une transition douce entre les espaces urbanisés du village et l'étendue agricole de la Plaine de Versailles
- Favoriser le lien géographique et social avec les quartiers d'habitations avoisinants via l'aménagement d'un espace vert paysager public (de promenade et de loisirs) destiné aux habitants

Principes d'aménagement

Pour conduire l'évolution du site, les orientations suivantes ont été retenues :

- Accueillir une diversité de typologies de logements de manière à répondre à des besoins diversifiés
- Intégrer les constructions dans l'espace qui les environne
- Privilégier les expressions architecturales contemporaines sobres et respectueuses de leur environnement historique
- Concevoir et réaliser les constructions avec un objectif marqué de performance énergétique
- Réserver la partie sud du site à l'aménagement d'un espace vert paysager public, de type aire de jeux pour enfants ou parcours sportif
- Desservir le site par un réseau de voirie partagée à circulation lente pour les voitures, raccordé sur le chemin de Mareil
- Mettre en œuvre des solutions diversifiées pour organiser le stationnement des voitures en misant notamment sur le regroupement de
- « poches » de parking favorisant la mutualisation

3- Le projet du Parc du Château



Enjeux

Ce projet, qui a été initié il y a plusieurs années, est en cours de réalisation, dans le cadre d'une ZAC confiée à un aménageur privé. Il a été intégré dans le PLU sous la forme d'une OAP, car il s'agit d'un projet important pour la commune, dont la réalisation se poursuivra au cours des années à venir.

Objectifs

Les objectifs sont multiples :

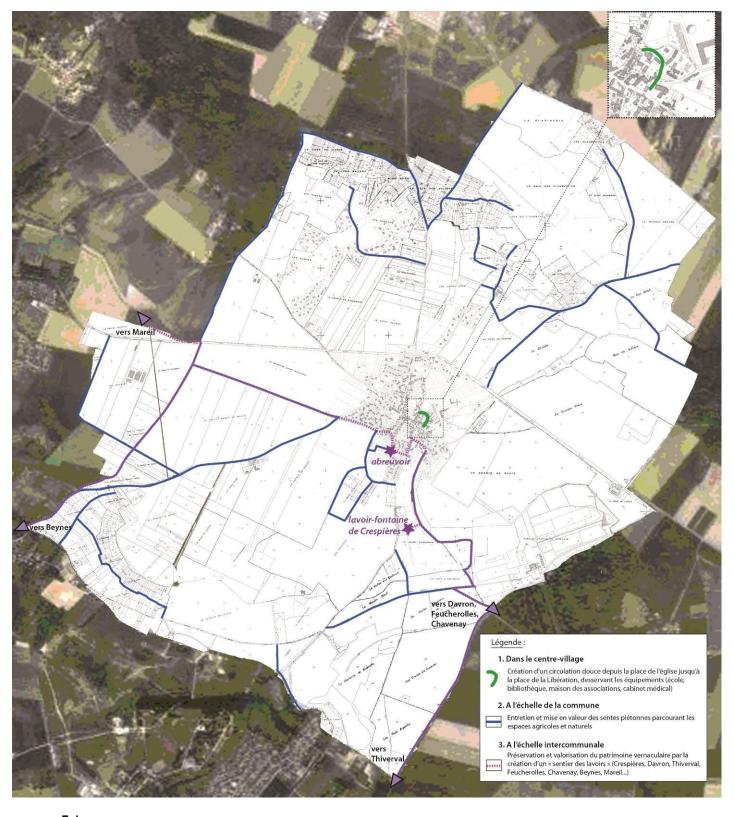
- Redonner une qualité paysagère à cet ensemble aujourd'hui très dégradé
- Assurer une cohérence et une continuité entre le village et le site
- Restaurer et assurer l'entretien écologique de la rivière et des zones humides
- Contribuer à redynamiser la vie du village

Principes d'aménagement

Les principes qui ont présidé à la conception de ce projet sont les suivants :

- Créer un nouveau tissu urbain aux caractéristiques proches de celles observées pour le village, en privilégiant les implantations des constructions le long des voies nouvelles
- Maintenir l'espace central devant le château et réhabiliter les éléments paysagers : arbres et boisements remarquables, pièce d'eau et protection des franges paysagères
- Accueillir sur le site du château un équipement de type résidence service ou résidence hôtelière pouvant être destinée aux personnes âgées

4- Les circulations douces : piétons, vélos



Enjeux

Le territoire communal comprend un réseau de sentiers et de chemins ruraux parmi lesquels on distingue :

- les passages et sentes piétonnes dans le village qui traversent certains ilots
- les chemins ruraux qui entourent le village et qui s'étendent sur les terres agricoles et se prolongent sur le territoire des communes voisines

Il s'agit à des échelles différentes du territoire (village, espaces agricoles et naturels de la commune, communes voisines) d'assurer un maillage de liaisons douces par l'entretien et la valorisation des sentes piétonnes existantes et par la création de nouvelles circulations douces.

Objectifs

Plusieurs objectifs sont

- Faciliter les déplacements piétons dans le village et les rendre accessibles à tous
- Maintenir en bon état les sentes piétonnes parcourant les espaces agricoles et naturels
- Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire de la commune

Principes d'aménagement

Le principe d'aménagement retenu est double :

- Poursuivre l'action déjà entreprise par la commune qui vise à maintenir et à entretenir les sentiers et chemins existants
- Créer de nouvelles connections de manière à assurer la continuité des cheminements, que ce soit dans le village pour des usages quotidiens, reliant les principaux espaces publics et les équipements, ou en périphérie pour les promeneurs et les randonneurs, avec l'objectif de créer un sentier reliant les nombreux lavoirs existants sur le territoire de la Plaine de Versailles.

III - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent mais aussi à ceux des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PLU est défini à partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les objectifs sont :

- Maintenir un équilibre démographique par la diversification de l'offre de logements, afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle à Crespières
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel
- Définir un parti d'urbanisme qui assure la préservation du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable
- Favoriser l'animation et la vie communale par l'aménagement de nouveaux équipements et le développement des activités culturelles et de loisirs
- Maintenir la vie économique diversifiée de la commune, en rendant possible l'accueil de nouvelles activités artisanales et commerciales
- Pérenniser l'activité et les pratiques agricoles en cohérence avec le territoire rural de la Plaine de Versailles
- Préserver les diversités environnementale et paysagère, qui participent à l'identité communale, garante du maintien de la qualité du cadre de vie présente à Crespières

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

La préservation des zones boisées de la forêt de Marly et du coteau des Alluets, ainsi que leurs lisières



La forêt départementale des Flambertins ainsi que les bois de Wideville et de Frileuse sont protégés dans le PLU par des zonages en N strict et des Espaces Boisés Classés pour les boisements les plus intéressants. Ce classement assure la conservation d'une couverture végétale tout en préservant le corridor écologique du coteau boisé. En plus du rôle paysager et écologique, ces dispositions permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et de stabiliser les sols sur ces pentes parfois fortes étant donné que le système racinaire des boisements joue le rôle de filtre naturel et de « fixateur ». Il s'agit d'une orientation importante pour l'impact sur l'environnement compte tenu du relief du territoire car la conservation du couvert végétal du coteau, en plus de son rôle paysager indéniable, prévient les phénomènes d'érosion et la dévitalisation des sols induite par le ruissellement. Il convient aussi de noter le rôle absorbeur de CO₂ de la végétation qui contribue ainsi à la diminution des gaz à effet de serre à une échelle qui dépasse le cadre communal.

Enfin, dans le respect des dispositions du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France), une zone inconstructible de 50 m à partir des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha est indiquée sur le document graphique. Toujours selon les dispositions du document supra-communal, les lisières situées dans des « sites urbains constitués » qui sont assez nombreuses sur le territoire communal (domaine de la Croix-Marie, hameau de la Duchée, sud-est du village de Crespières) les lisières sont indiquées avec un graphisme différent car il s'agit de sites urbains constitués.

En effet, préalablement à l'application du SDRIF 2013, de nombreuses constructions ont été réalisés à l'intérieur de la bande des lisisères des 50 m.

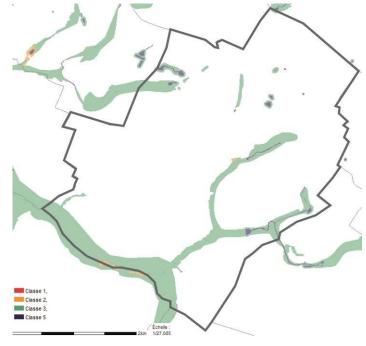
Aujourd'hui, ces sites urbains constitués doivent pouvoir évoluer tout en protégeant la lisière. Aussi, à l'intérieur de cette zone de protection, dans un site urbain constitué, les extensions et constructions nouvelles ne pourront être implantées dans une marge de 15 m de la lisière.

En plus de la préservation des boisements, la conservation de la végétation des cœurs d'îlots verts permet d'assurer une couverture végétale et de créer des liens végétaux entre les quartiers. Ces liens sont repris dans le cadre de la trame verte et bleue afin de fixer des corridors biologiques, même au sein des zones urbaines.

La protection des milieux humides et des zones écologiques sensibles pour la faune et la flore

Le territoire de Crespières présente des milieux humides diversifiés : les zones humides les plus présentes et les plus caractéristiques du territoire communal correspondent aux plans d'eau disséminés au nord et à l'est de la commune. En limite sud du territoire communal, le ru de Gally crée une large zone humide s'étendant sur les espaces environnants. Les affluents du ru de Gally (rus de Crespières et de Ziguemberg) créent des zones humides moins larges mais clairement définissables. Enfin, au nord-ouest, à partir des plans d'eau présents dans le domaine de la Croix-Marie ou à proximité, des rus s'écoulent en direction du hameau de Boulémont et vers la commune de Mareil-sur-Mauldre avant de se jeter dans la Mauldre. L'ensemble de ces zones humides a fait l'objet dans le diagnostic d'un recensement et d'une analyse.

A l'interface des milieux terrestres et des milieux aquatiques, les zones humides contribuent, par leurs écosystèmes riches et diversifiés, à constituer un habitat très recherché par une





multitude d'espèces animales et végétales. Parfois herbeux, parfois boisés, ces milieux revêtent des aspects multiples : zone en eau, abords, zone humide pérenne ou non. Ils assurent des rôles profitables autant pour les êtres humains que pour la flore et la faune qui en dépendent. Ils sont à la fois régulateurs, barrière, filtre et abri. Les zones humides ne sont pas, pour autant, recensées au titre de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) à part entière, certaines sont toutefois inclues dans l'une des trois ZNIEFF de type 1 :

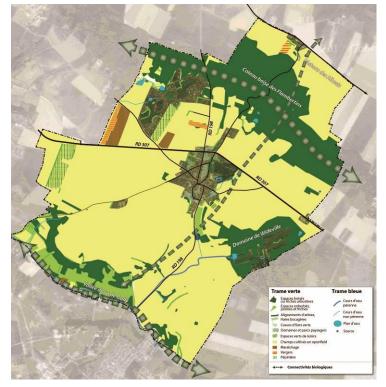
- Terrain militaire de Frileuse ;
- Pelouse du Val des 4 Pignons ;
- Vallon Humide du Bois de Villiers.

Le PLU protège l'ensemble de ces milieux remarquables et de leurs espaces périphériques qui sont inconstructibles.

Un classement en zone N suffit à protéger une zone environnementale sensible. A cette protection s'ajoute le classement en Espace Boisé Classé sur la plus grande partie de ces trois périmètres.

La protection des zones agricoles

Les plateaux et vallées agricoles, en continuité communes de Mareil-sur-Mauldre, Feucherolles, Davron et Les Alluets-le-Roi occupent près des deux tiers du territoire communal (932,5 ha), et constituent un espace protégé. Ces paysages agraires à champs ouverts sont favorables à la culture céréalière. L'association de terres agricoles cultivées et d'espaces boisés ou enfrichés périphériques (classés en zone N ou en EBC) notamment sur les coteaux est propice à l'évolution de la faune sauvage, particulièrement des oiseaux et du gibier. Ces milieux présentent de nombreux intérêts écologiques. Ils offrent des refuges pour la biodiversité et contribuent au maintien de la diversité biologique en créant des lieux propices à de nombreuses espèces animales : gîte, refuge, alimentation, lieux de reproduction. Ils attirent également des insectes, des oiseaux et des mammifères qui peuvent permettre à un écosystème de se former et d'autoréguler les populations préjudiciables aux cultures. Des Espaces Boisés Classés (EBC) protègent les boisements à l'intérieur des zones agricoles afin de garantir cet équilibre entre espaces cultivés et espaces naturels boisés.





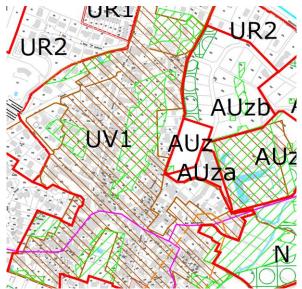
Le parti pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme est de classer en zone A (espace agricole protégé) l'espace agricole solide situé au sud du territoire qui fait partie d'un vaste plateau agricole continu qui se prolonge sur le territoire des communes voisines de Mareil-sur-Mauldre, Feucherolles et Davron et celui localisé sur le plateau des Alluets au nord du coteau boisé des Fambertins se prolongeant sur les communes voisines d'Orgeval et des Alluets-le-Roi, afin de protéger cette diversité agricole qui fait la richesse historique, identitaire et paysagère de la commune.

Un questionnaire détaillé sur l'activité agricole a été distribué aux agriculteurs exploitants de la commune dans le cadre de la concertation et des réunions avec les personnes publiques associées (y compris la Chambre d'Agriculture) ont été organisées. Ils ont permis la validation de la protection des espaces classés en A et précisé les besoins futurs pour l'activité agricole, qui ont été retranscrits en termes réglementaires.

Les espaces affectés à l'urbanisation future, diminués par rapport à ceux prévus dans le précédent PLU, classés en zone AU dans le projet de PLU, sont de faible superficie et sont contigus aux guartiers existants du village de Crespières.

La protection de la végétalisation des jardins et des cœurs d'îlots verts





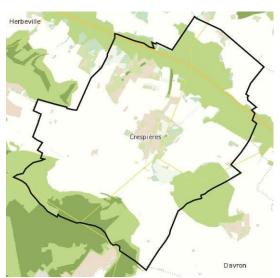
Les espaces verts de l'ensemble des quartiers, en plus de contribuer à la qualité paysagère singulière du territoire communal, participent activement à la biodiversité de par leur composition végétale et les continuités écologiques qu'ils forment. L'intérieur même des quartiers résidentiels recèle souvent une biodiversité, qui peut être un lien entre différents milieux écologiquement sensibles. Ils favorisent l'infiltration des eaux pluviales et le développement d'une végétation spontanée qui offre des espaces refuges et des nichoirs à certaines espèces animales. Dans les quartiers, le caractère ouvert par des clôtures paysagères non «bétonnées» favorise aussi la libre circulation des espèces.

L'un des enjeux consiste à éviter la fragmentation de ces espaces verts, et tend au contraire à les relier grâce à une trame verte inter-quartiers. L'apposition d'une trame d'espaces paysagers remarquables au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme couvrant les principaux cœurs d'îlots permet de réglementer l'abattage d'arbres et ainsi de préserver une couverture végétale diversifiée. Les quartiers résidentiels (UR) sont également pourvus d'une emprise au sol maximale de 20 à 40 %, d'une obligation de plantation minimum d'un arbre pour 200 m² de terrain libre de construction et de COS limités de 0,25 à 40 %. Ces différentes règles permettent d'assurer un équilibre favorable aux plantations.

La préservation de la trame verte et bleue

Les espaces boisés, les espaces boisés et paysagers du coteau, la plaine agricole à vocation céréalière, de maraichage, vergers et pépinières, le plateau agricole céréalier, ainsi que les zones humides et les cœurs d'îlots verts constituent des éléments forts de la trame verte et bleue. Ce maillage est très important sur le territoire. Des corridors écologiques ont été définis à travers le coteau notamment, mais aussi entre les espaces forestiers et les espaces agricoles vers la vallée du ru de Gally. Ils correspondent à des réalités écologiques constatées notamment dans le cadre du diagnostic.

L'ensemble des composantes de la trame verte et bleue du territoire sont protégées ou valorisées dans le cadre du PLU



par différents outils juridiques applicables (zones N inconstructibles, zones A, espaces boisés classés, espaces paysagers remarquables, etc.).

• L'action en faveur de l'amélioration de la qualité de l'eau

Le PLU prend des dispositions pour limiter les rejets d'eaux pluviales dans la vallée du ru de Gally en favorisant la rétention à la parcelle et en respectant les débits maximum autorisés conformément aux prescriptions du CO.BA.H.M.A. pour le SAGE de la Mauldre. Il ne prévoit aucune construction nouvelle qui ne puisse être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'encadrement du développement des énergies renouvelables

L'utilisation de dispositifs ayant recours aux énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire, de chauffage ou d'électricité constitue un enjeu très important en matière environnementale pour l'avenir.

Le PLU, à travers le règlement des zones et surtout de l'article 11, permet le recours à l'installation de dispositifs produisant de l'énergie renouvelable soit sur les constructions neuves, soit en intégration sur le bâti existant.

Pour toutes les futures constructions qui seront réalisées, le PLU vise à faire en sorte que celles-ci s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale : choix des matériaux, orientation, technique de climatisation et de chauffage, utilisation des énergies renouvelables.

 Une contribution à l'effort de construction qui se traduit par l'accueil de nouvelles constructions dans l'environnement proche du village, et qui permet ainsi de limiter l'étalement urbain

Crespières est bien desservie par la voirie routière. Le territoire est situé à proximité de nombreux pôles d'emplois franciliens parmi lesquels Versailles et la vallée de la Seine à une vingtaine de kilomètres, le pôle Plaisir / Saint Quentin-en-Yvelines et la Défense (avec l'autoroute A14). Elle dispose d'équipements de qualité adaptés à sa population.

En tant que village « satellite », Crespières doit participer à l'effort de construction de logements de manière à permettre l'accueil de nouveaux habitants dans la limite de ses possibilités. Par conséquent, un certain rythme de construction de logements a été adopté dans le cadre du PLU, ce rythme reflétant l'objectif d'une croissance maîtrisée, qui ne soit pas excessive, et qui tienne compte des caractéristiques morphologiques et identitaires du village ainsi que de la capacité d'accueil des équipements.

• L'identification des sites d'accueil d'habitats nouveaux en priorité dans les zones urbanisées existantes, et sur les sites en continuité immédiate des zones déjà urbanisées, en limitant la consommation de l'espace.

L'analyse a été en premier lieu centrée sur les capacités des quartiers existants à évoluer pour accueillir de nouveaux logements. Une évaluation exhaustive du bâti potentiellement mutable a été réalisée, certains sites n'ont pu être retenus car leur potentiel d'évolution était trop limité ou très incertain.

En complément des sites urbains dont l'évolution est en cours ou prévue à court terme (projet de logements sur le site de la Maison Blanche et aux abords de la RD 307), des opportunités foncières ont été recensées dans le village. Il s'agit principalement du corps de ferme au croisement de la rue de Moncel et du chemin aux Bœufs, à cela s'ajoutent les quelques logements créés dans le cadre du projet Centre Village. Ces secteurs permettront la réalisation de logements diversifiés. On peut également citer le programme de logements relatif à la ZAC du Parc du Château, localisé dans le parc du château de Sautour, en transition entre les espaces urbanisés du village et les espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs deux petits sites d'extension urbaine ont été identifiés pour la réalisation de logements à moyen terme et l'accueil d'un équipement de rayonnement intercommunal. Ces sites d'extension sont dans le prolongement des zones urbaines.

Le premier, le site des Tilleuls, situé au croisement de la rue du Chêne et du chemin aux Bœufs, s'étend sur une superficie de 1,5 ha.

Le second, le site des Saint-Mathurin, localisé le long de la RD 307 dans le prolongement du garage Citroën, a une superficie de 2,5 ha. Cette zone, classée AU, n'est à ce jour pas ouverte à l'urbanisation.

Ces sites bénéficient d'un relief plat et de la proximité des équipements et du centre-village ainsi que des réseaux divers (voirie, électricité, eau, etc.). Pour ces sites, les choix d'un urbanisme s'inspirant des principes de développement durable pourraient se traduire par des choix de formes urbaines compactes (maison de village, habitat groupé), un plan d'urbanisme adapté au paysage ouvert de la plaine, des circulations douces, une gestion écologique des eaux pluviales, une organisation

des plantations par rapport au vent dominant et sans gêner l'ensoleillement des constructions, un recours aux énergies renouvelables et aux matériaux écologiques, etc.

Globalement les choix qui ont été faits s'inscrivent dans la vision d'un urbanisme durable car ils contribuent à lutter contre l'étalement urbain, en privilégiant la construction de logements de manière groupée à l'intérieur ou autour des zones déjà urbanisées.

La réduction de la circulation automobile et un meilleur partage de la voirie pour donner plus d'espace aux piétons

La dispersion de l'urbanisation sur le territoire communal (2,3 km du nord du domaine de la Croix-Marie au sud du village de Crespières) favorise la circulation automobile, y compris pour les déplacements de proximité, en raison notamment de la concentration des équipements, services et commerces dans le centre-village. L'objectif est de réduire la place de l'automobile pour les déplacements quotidiens et, parallèlement, de favoriser le développement des transports doux. En effet, la commune a la chance de posséder un contournement routier du village et par la même occasion du domaine de la Croix-Marie (RD 307) qui évacue les flux de transit à l'extérieur de ces entités urbaines. Seuls les flux des riverains, des habitants de communes extérieures dans un axe nord-sud (les Alluets-le-Roi / Thiverval-Grignon) et des cars se concentrent dans les rue de Moncel, voie de faible largeur et qui comporte du stationnement alterné dans les deux sens de circulation. Par ailleurs, la commune ne comprend pas de gare, et la plupart des foyers disposent de 2 voitures et plus. La majorité des actifs utilise leur voiture particulière comme mode de déplacement domicile-travail.

En conséquence, le PLU limite au maximum l'étalement urbain : mis à part les trois petites zones AU, il ne prévoit pas d'extension urbaine à destination logements, mais identifie précisément les sites destinés à l'accueil de nouveaux habitants à l'intérieur des zones urbaines.

Afin de favoriser les modes de déplacements doux (vélo, marche à pied) pour les déplacements de proximité, des actions d'aménagement d'espaces publics sont envisagées dans le cadre du PLU avec l'inscription d'une orientation d'aménagement et de programmation sur les circulations douces traitant différentes échelles du territoire (village, territoire communal et territoire intercommunal).

• L'extension urbaine relative au site des Tilleuls

La création de la zone 1AUR1 « les Tilleuls » va entraîner la suppression de boisements, à l'exception des tilleuls qui seront maintenus et protégés dans le cadre de l'urbanisation du site (cf. orientation d'aménagement et de programmation n°2). Toutefois, ces boisements sont essentiellement de qualité médiocre, ils se sont développés par le manque voire l'absence d'entretien des parcelles. Il s'agissait d'une friche créée par l'abandon d'un jardin (pommes de terre, framboisiers, etc.) ayant été ensuite remblayé par des déblais, rendant ce site impropre à l'agriculture. On considère ainsi que l'incidence de l'urbanisation du site des Tilleuls n'est que mitigée dans la mesure où ces boisements ne font ni l'objet d'une exploitation voire d'un entretien régulier et en raison de leur caractère non remarquable (aucune protection particulière de type espace boisé classé ou espace paysager remarquable dans le PLU en vigueur, à la différence de la plupart des autres espaces boisés de la commune). De plus, ce site était déjà considéré dans le PLU en vigueur comme une réserve constructible en vue de la construction d'équipements publics, ainsi seule la destination des constructions envisagées sur ce site à changé.

L'augmentation modérée de la population

Le PLU de Crespières a prévu une croissance modérée de sa population, par la création d'environ 120 logements d'ici 2025. Cette légère augmentation démographique aura inévitablement des impacts sur l'environnement qui sont considérés comme faibles : augmentation des rejets, des déplacements, des consommations énergétiques, des déchets, et pression sur l'environnement en général.

Les réseaux et voiries sont de capacité à absorber cette légère augmentation de population, de même que la station d'épuration de Crespières où sont traités les effluents également, d'une capacité de traitement des eaux usées de 2 000 équivalents-habitants. Elle est opérationnelle et d'une capacité suffisante pour répondre aux besoins futurs programmés à l'échéance du PLU. Par ailleurs, des mesures compensatoires ont été adoptées de façon à minimiser ces impacts : développement des modes de déplacements doux et des transports en commun, limitation des déperditions thermiques, notamment dans les constructions neuves, etc.

Par ailleurs, la création de ces nouveaux logements diversifiés permettra d'offrir des logements plus petits, adaptés à certaines demandes (jeunes ménages, personnes âgées, personne en situation de difficulté...) et donc moins énergivores que la moyenne du parc actuel. De plus, on considère que l'urbanisation des sites identifiés au PLU pour la construction de logements ne présentera qu'une incidence mitigée sur l'environnement, dans la mesure où cette urbanisation n'est pas programmée à court terme (excepté la ZAC du Parc du Château en cours de réalisation). La commune privilégie effectivement la création de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine du village.

IV- INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements,
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- ➤ La consommation globale de l'espace,
- > Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque	Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques Nombre de constructions actuelles dans les zones à risques Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
La mixité sociale	 Nombre de logements sociaux réalisés Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées) Evolution des demandes de logements sociaux 	Commune SCoT	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extensions, réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	Annuelle
Les commerces	 Nombre de création de commerce Nombre de fermeture Nombre de reprise de commerce 	Commune	Annuelle
Les activités économiques	- Taux d'emplois - Nombre d'entreprises - Projet de requalification des zones d'activités - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 78 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
L'agriculture	 Nombre d'hectares classés en A (PLU) Terres déclarées à la PAC Surface Agricole Utile Nombre de sièges d'exploitation Nombre d'employés par exploitation Nombre de constructions autorisées en zone A (création – changement d'affectation) 	Commune DDT 78 Recensement agricole AGRESTE	Annuelle
Le tourisme / loisirs	- Nombre de fêtes et manifestations - Nombre de visiteurs - Nombre de journées ayant donné lieu au paiement de la taxe de séjour - Réalisation des projets tourisme / loisirs	Commune	Annuelle
Les communications numériques	 Nombre de constructions reliées au Haut Débit Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau 	Commune	Annuelle
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	Département – CG 78	Annuelle
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique	Commune	Annuelle
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces sécurisées réalisées	Commune Département	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice ATMO	ATMO	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances Nombre de voies bruyantes	Commune, CG 78, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO	INSEE Préfecture BRGM	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	- Nombre d'ICPE		
	- Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)		
	Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)		
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage)	Commune	Annuelle
	- Evolution du nombre de déchets récoltés et traités		
La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés	AREAS ARS	Annuelle
	- Nombre de branchements		
	- Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m3 par jour		
	 Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m3 		
	- Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution		
	- Etat du réseau		
	- Qualité de l'eau		
Les espaces naturels protégés	- Hectares des sites naturels protégés (ZNIEFF, forêt départementale, ENS) - Nombre de monuments protégés - Superficie forestière par habitant (m²/hab) - Espèce protégé	Commune DDT 78 ONF INPN CG 78	Annuelle
	- Surface des Espaces Boisés Classés (PLU)	0070	
Les espaces paysagers	- Surface des espaces paysagers (PLU)	Commune	Annuelle
Les espaces libres, les espaces verts	- Superficie d'espaces libres dans les projets d'urbanisme - Superficie des projets	Commune	Annuelle
Les surfaces perméables	- Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 78	Annuelle
Le réseau d'assainissement	Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif Etat des réseaux Capacité de stockage et d'évacuation	Commune et syndicat de gestion	Annuelle
Les stations d'épuration	- Capacité de la station d'épuration - Conformité des stations d'épuration	Commune et syndicat de gestion	Annuelle
Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME	ADEME	Annuelle