

PLU

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE CRESPIERES

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Introduction.....	5
Préambule.....	7
1/Maintenir un équilibre démographique par la diversification de l'offre de logements, afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle à Crespières.....	9
2/Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel.....	11
3/Définir un parti d'urbanisme qui assure la préservation du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable.....	13
4/Favoriser l'animation et la vie communale par l'aménagement de nouveaux équipements et le développement des activités culturelles et de loisirs.....	17
5/Maintenir la vie économique diversifiée de la commune, en rendant possible l'accueil de nouvelles activités artisanales et commerciales.....	19
6/Pérenniser l'activité et les pratiques agricoles en cohérence avec le territoire rural de la Plaine de Versailles.....	21
7/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.....	23
Carte du PADD.....	27

Introduction

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) constitue l'une des pièces essentielles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur les 10 à 15 prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le zonage et le règlement d'urbanisme du PLU.

Le contenu du PADD a été établi sur les bases suivantes :

- La prise en compte du diagnostic, des enseignements et des enjeux qu'il fait apparaître pour l'avenir du territoire
- La réflexion de la municipalité et sa vision pour l'évolution future de la commune
- La prise en compte des plans et des principes qui s'imposent à la commune :
 - o Les articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, notamment l'objectif de répondre aux besoins en logements en mettant l'accent sur la diversification de l'offre par la construction de typologies de logements qui feraient actuellement défaut sur le territoire communal : petits logements accessibles aux jeunes, jeunes ménages ou aux personnes âgées occupant une maison trop grande et qui souhaiteraient un logement plus petit et plus proche des commerces et des services.
 - o Les principes de la loi ENE (loi Grenelle 2) : lutte contre l'étalement urbain, économie de la consommation de l'espace, recentrage de la construction des nouveaux logements à proximité des pôles d'équipements et de services.
 - o Le futur SCoT de la Plaine de Versailles en cours d'élaboration avec lequel le PLU devra être compatible.
 - o Le SDRIF 2013 approuvé le 27 décembre 2013.

Préambule

Crespières bénéficie d'un cadre de vie remarquable qui s'étend de part et d'autre du territoire sur l'ensemble du site de la plaine de Versailles. Par ailleurs, la commune est assez bien reliée aux grands pôles d'emplois de la région que sont Paris et l'ouest Parisien, grâce à la proximité de grandes infrastructures routières. En conséquence, son caractère résidentiel s'est considérablement accentué au cours des trente dernières années. Néanmoins, la commune a su conserver son caractère rural grâce à la préservation de ses espaces agricoles et de son patrimoine.

L'un des principaux enjeux, pour l'avenir, est de conserver la qualité du paysage, du cadre de vie et le caractère agricole et rural.

Outre son caractère résidentiel, Crespières doit rester une commune dynamique où se développe une réelle vie de village. La volonté de protéger le cadre de vie doit donc s'accompagner d'un développement maîtrisé afin de préserver les équilibres démographiques, en mettant l'accent notamment sur l'accueil des jeunes et des jeunes ménages, de contribuer à l'effort général de construction afin de répondre aux besoins en logements qui restent importants et d'assurer la confortation du niveau d'équipements et de services aux habitants.

Afin de s'inscrire dans cette perspective, le Projet d'Aménagement et Développement Durables s'articule autour de 7 axes :

- 1/Maintenir un équilibre démographique par la diversification de l'offre de logements, afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle à Crespières ;
- 2/Conforter l'identité rurale et villageoise de la commune ;
- 3/Définir un parti d'urbanisme qui assure la préservation du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable ;
- 4/Favoriser l'animation et la vie communale par l'aménagement de nouveaux équipements et le développement des activités culturelles et de loisirs ;
- 5/Maintenir la vie économique diversifiée de la commune, en rendant possible l'accueil de nouvelles activités artisanales et commerciales ;
- 6/Pérenniser l'activité et les pratiques agricoles en cohérence avec le territoire rural de la Plaine de Versailles ;
- 7/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.

1/ 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

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. Pour autant, cette croissance devra se faire dans le respect du principe de préservation du cadre de vie et du maintien du caractère villageois de la commune. En conséquence 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 2025¹. Compte tenu de l'évolution du point mort ces dernières années, il ne sera plus nécessaire, pour les prochaines années, de construire de logements pour assurer un maintien du nombre d'habitants à son niveau actuel (point mort inexistant). On estime effectivement que le nombre moyen de personnes par logement a atteint son niveau plancher (2,66 en 2009) comparé au parc de logements qui, pour l'essentiel, se compose de grands logements (4 pièces et plus).

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

L'objectif est de 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.

Il est aussi nécessaire d'apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc, pour mieux mettre en adéquation l'offre et la demande, 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.

¹ En complément de ces perspectives, il existe à moyen terme, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Parc du Grand Château, un projet de création de logements de type EHPAD, résidence service ou d'une résidence hôtelière, d'une surface de plancher totale de 5 000 m². Selon la nature exacte du projet, non connue à ce jour, un nombre de logements conséquent et de fait un accueil important de population nouvelle pourrait être générés. Ainsi, l'accroissement démographique de la commune pourrait être plus important que ce que l'attestent les chiffres précédemment cités si l'un des projets à destination de logements est réalisé à l'échéance du PLU révisé.

Cette croissance modérée et maîtrisée de la population permettra de développer une mixité sociale et intergénérationnelle. Elle pourra s'accompagner 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.

2/ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel

A. Le village de Crespières et le hameau des Flambertins

Le village de Crespières et le hameau des Flambertins, qui sont les deux principales entités urbaines historiques de la commune, disposent d'un patrimoine architectural assez remarquable, à ce jour bien conservé et mis en valeur. Ce bon état général des éléments patrimoniaux est en partie lié à l'arrivée progressive, depuis une trentaine d'années, de nouveaux habitants qui, de par leur situation relativement aisée, ont participé à la réhabilitation du bâti ancien dans le respect des formes et gabarits originels.

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 souvent aujourd'hui aménagés en jardins d'agrément.

B. Les châteaux et les parcs

Plusieurs châteaux et domaines participent à la richesse patrimoniale de Crespières.

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.

C. 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.

3/ 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 retenus, 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.

A. 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'îlot. 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'îlots 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.

B. 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 opérations 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 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 :
 - o Certains quartiers comme le domaine de la Croix-Marie disposent d'un règlement interne qui rend pratiquement impossible la réalisation de constructions nouvelles
 - o 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.

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

- La ZAC du Parc du Grand Château : ce domaine d'une superficie d'environ 11 ha peu valorisé et en état de friche, constitue un site stratégique de par sa localisation à l'entrée Est du village. Une première phase d'urbanisation de ce site, en cours de réalisation, doit permettre la construction de 46 logements, puis une seconde phase prévoit la réhabilitation du château et le réaménagement de son parc pour la réalisation soit d'un EHPAD, soit d'une résidence services, soit d'une résidence hôtelière (non défini à ce jour). Ce site fait l'objet d'une OAP (voir OAP n°3).
- Le site de la Maison Blanche est un projet en cours de réalisation visant la création de 6 logements dans cette propriété. La construction principale est divisée en 2 logements et 4 nouveaux logements seront construits dans une partie du jardin de la propriété.
- Dans le cadre du projet Centre-village, 3 logements seront réalisés à proximité de la mairie. Ce site est mentionné dans l'OAP du Centre-Village (voir OAP n°1).

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

L'ensemble des zones déjà urbanisées a été analysé afin d'identifier les éventuels sites mutables qui pourraient accueillir de nouveaux projets de construction de logements.

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. Il a été retenu pour deux raisons :

- Du fait d'une localisation intéressante au sein du centre historique du village, à proximité d'axes importants (rue de Moncel, RD307) et de commerces.
- De par la présence de constructions laissées à l'état d'abandon, qui ne sont plus habitées et qui pourraient être réhabilitées pour accueillir des logements

La réhabilitation et la restructuration du bâti pourraient permettre la création de 8 logements. Ce site est mentionné dans l'OAP du Centre-village (voir OAP n°1).

3/ Les sites en extension limitée de l'urbanisation

Ces sites ont été définis en s'appuyant sur les critères suivants :

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

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

Cette croissance modérée et maîtrisée 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.

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. Précisément, le projet de centre-village se compose de :

- La rénovation et l'extension de la Mairie ;
- La réalisation de commerces et de logements ;
- 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.

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

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 :
 - o 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) ;
 - o de pérenniser l'utilisation et la fréquentation des sentes piétonnes parcourant les espaces agricoles et naturels ;
 - o 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.

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.

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

L'activité agricole est encore bien présente à Crespières, néanmoins la commune accueille aussi un tissu économique varié avec des entreprises dans le secteur tertiaire des services et du consulting, mais aussi dans l'artisanat ainsi que dans le commerce de proximité.

L'orientation retenue est de conforter et développer ce tissu économique riche et varié afin de faire en sorte que Crespières reste un village dynamique et attractif.

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

L'artisanat est l'une des principales activités historiques de la commune. Même si Crespières ne comporte pas de zone d'activités économiques, les entreprises artisanales sont bien présentes sur le territoire communal. Elles sont réparties de manière diffuse dans le village et les différents hameaux de la commune, en particulier dans les corps de ferme (ferme Saint-Benoît, ferme de l'Aunaie et ferme Neuve...).

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.

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

A l'instar de l'artisanat, le commerce est l'une des activités « traditionnelles » de Crespières. Malgré la taille moyenne du village, une activité commerciale a pu être conservée.

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 cœur 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

Crespières est représentative des communes comportant de nombreux actifs travaillant à domicile, dans des domaines divers et variés (consulting, communication...). La commune compte au total près de 100 actifs concernés par le télétravail.

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.

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

Les espaces agricoles occupent 827 ha, soit 55,5 % du territoire de Crespières. Ils se répartissent essentiellement à l'ouest et au sud du village, à l'est du village de part et d'autre de la RD 307 et sur le plateau des Alluets à proximité du hameau des Flambertins. L'agriculture a un poids important sur le plan économique. Elle reste variée et dynamique grâce notamment aux actions de l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (A.P.P.V.P.A.).

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

La commune de Crespières est pour majeure partie occupée par des espaces agricoles, sur lesquels les pratiques et les orientations technico-économiques des exploitations agricoles (OTEX)² sont diverses. Dans le secteur de la plaine de Versailles, les terres agricoles sont recherchées par les agriculteurs locaux car elles possèdent une forte qualité agronomique. Fort de ce constat, il convient de mettre en place les conditions en faveur de la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire communal :

- 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 :
 - o La grande culture sur la plaine et le plateau agricole ;
 - o Les activités arboricoles, horticoles et maraîchères, notamment dans le fond et sur le rebord des vallées ;
 - o 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.

²La classification des orientations technico-économiques des exploitations agricoles (OTEX) est utilisée comme définition de systèmes de production. Les OTEX sont utilisées par les statistiques agricoles européenne et française pour classer les exploitations selon leur production principale.

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 équinés situés dans la commune. Il est donc essentiel d'assurer le maintien de ces prairies et herbages.

7/ 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 des habitats naturels :

- Espaces forestiers
 - Zones humides
 - Site de coteau ensoleillé
- Les zones humides, les sources, lavoirs et abreuvoirs, mais aussi les plans d'eau, les mares et les rus sont strictement protégés.
 - 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.
 - Le maillage des espaces verts sera conforté grâce à la création de cheminements doux.

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.

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).

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.

Par ailleurs, 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.

D. 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.

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.

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
- 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

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 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

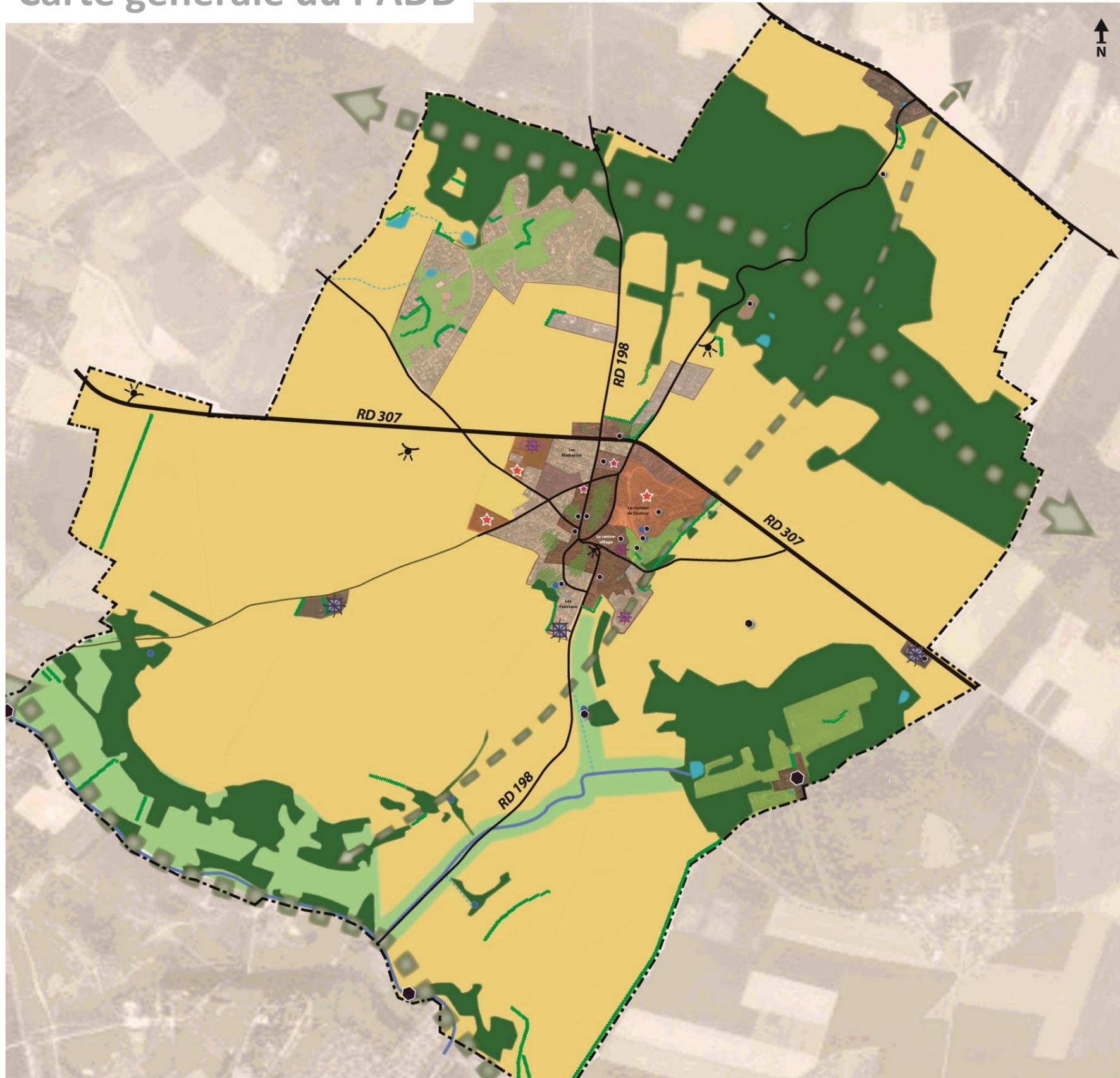
1/ Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone

- Pour le parc de logements existants, 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
- Pour les constructions nouvelles : possibilité de mettre en œuvre 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

Carte générale du PADD



Légende :

Conserver l'identité rurale et villageoise de la commune

-  Mettre en valeur et protéger le patrimoine du coeur de village et des Flambertins
-  Conserver et mettre en valeur les grandes propriétés
-  Affirmer la préservation des châteaux et de leurs parcs
-  Réaffirmer la conservation et la protection des grands coeurs d'îlots verts
-  Limiter les évolutions du bâti (extension, division de terrain) dans les quartiers d'habitat individuel. Conserver l'identité résidentielle et végétale du domaine de la Croix-Marie
-  Permettre une évolution de secteurs ou sites urbains en respectant les caractéristiques architecturales environnantes (hauteurs, gabarits, etc.)

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

-  Logements en renouvellement dans le tissu urbain
-  Logements en extension urbaine

Diversifier l'offre de logements :

- à destination des jeunes ménages comme des personnes âgées : favoriser le développement d'un parc de logements intermédiaires, notamment sous la forme d'appartements ou de maisons de ville, ainsi que le parc de logements locatifs ;
- à destination des personnes en difficulté (divorce, chômage, etc.) et aux revenus limités, ne pouvant pas s'installer à Crespières : privilégier la construction de logements aidés

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

-  Veiller au maintien de l'activité artisanale et favoriser l'implantation de nouveaux artisans à Crespières afin de pérenniser cette activité "traditionnelle"
-  Soutenir le développement de l'activité commerciale au coeur du village, via le projet d'aménagement du centre-village qui vise notamment la création de nouveaux commerces
- Améliorer les conditions qui facilitent l'activité à domicile (soutien de l'accès au réseau très haut débit, à la fibre optique) permettant de maintenir et attirer les actifs résidents dans la commune

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

-  Pérenniser l'activité agricole dans la commune (maraîchage, horticulture...) ; accompagner le développement des exploitations agricoles notamment en matière de diversification des activités et des modes de production
-  Maintenir et sauvegarder les espaces enherbés et prairies présents dans la commune

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

-  Protéger le coteau boisé, qui joue un rôle écologique majeur de corridor biologique entre de grands habitats déterminants à l'échelle régionale. Protéger les zones repérées en tant que réservoir de biodiversité et des grandes zones naturelles
-  Maintenir les corridors écologiques (tracés de principe)
-  Maintenir et sauvegarder les espaces boisés présents dans la commune
-  Pérenniser les haies bocagères présentes dans la commune et assurer leur protection pour le futur
-  Préserver les vues sur le grand paysage depuis le coteau et le plateau intermédiaire
-  Préserver la diversité des composantes de l'eau sur l'ensemble du territoire, (rus, mares, fontaines) et du large patrimoine s'y rapportant (abreuvoirs, moulin, lavoir...)

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

-  Mettre en oeuvre le projet de centre-village, qui se traduit notamment par le déplacement de l'Agence Postale Communale et l'aménagement d'une place publique au coeur du village. Prévoir à long terme la transformation du presbytère en un équipement culturel
-  Améliorer l'accessibilité du plateau sportif par le réaménagement de la voie de desserte
-  Permettre la création d'un équipement d'échelle intercommunale dans le secteur des Mathurins

Zoom sur le village



Légende :

Conserver l'identité rurale et villageoise de la commune

- Mettre en valeur et protéger le patrimoine du coeur de village et des Flambertins
- Conserver et mettre en valeur les grandes propriétés
- Affirmer la préservation des châteaux et de leurs parcs
- Réaffirmer la conservation et la protection des grands coeurs d'îlots verts
- Limiter les évolutions du bâti (extension, division de terrain) dans les quartiers d'habitat individuel. Conserver l'identité résidentielle et végétale du domaine de la Croix-Marie
- Permettre une évolution de secteurs ou sites urbains en respectant les caractéristiques architecturales environnantes (hauteurs, gabarits, etc.)

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

- Logements en renouvellement dans le tissu urbain
- Logements en extension urbaine

Diversifier l'offre de logements :

- à destination des jeunes ménages comme des personnes âgées : favoriser le développement d'un parc de logements intermédiaires, notamment sous la forme d'appartements ou de maisons de ville, ainsi que le parc de logements locatifs ;
- à destination des personnes en difficulté (divorce, chômage, etc.) et aux revenus limités, ne pouvant pas s'installer à Crespières : privilégier la construction de logements aidés

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

- Veiller au maintien de l'activité artisanale et favoriser l'implantation de nouveaux artisans à Crespières afin de pérenniser cette activité "traditionnelle"
- Soutenir le développement de l'activité commerciale au coeur du village, via le projet d'aménagement du centre-village qui vise notamment la création de nouveaux commerces
- Améliorer les conditions qui facilitent l'activité à domicile (soutien de l'accès au réseau très haut débit, à la fibre optique) permettant de maintenir et attirer les actifs résidents dans la commune

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

- Pérenniser l'activité agricole dans la commune (maraichage, horticulture...); accompagner le développement des exploitations agricoles notamment en matière de diversification des activités et des modes de production
- Maintenir et sauvegarder les espaces enherbés et prairies présents dans la commune

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

- Protéger le coteau boisé, qui joue un rôle écologique majeur de corridor biologique entre de grands habitats déterminants à l'échelle régionale. Protéger les zones repérées en tant que réservoir de biodiversité et des grandes zones naturelles
- Maintenir les corridors écologiques (tracés de principe)
- Maintenir et sauvegarder les espaces boisés présents dans la commune
- Pérenniser les haies bocagères présentes dans la commune et assurer leur protection pour le futur
- Préserver les vues sur le grand paysage depuis le coteau et le plateau intermédiaire
- Préserver la diversité des composantes de l'eau sur l'ensemble du territoire, (rus, mares, fontaines) et du large patrimoine s'y rapportant (abreuvoirs, moulin, lavoir...)

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

- Mettre en oeuvre le projet de centre-village, qui se traduit notamment par le déplacement de l'Agence Postale Communale et l'aménagement d'une place publique au coeur du village. Prévoir à long terme la transformation du presbytère en un équipement culturel
- Améliorer l'accessibilité du plateau sportif par le réaménagement de la voie de desserte
- Permettre la création d'un équipement d'échelle intercommunale dans le secteur des Mathurins