

LE PLU: QUELS OBJECTIFS? QUELLES ÉTAPES?

QU'EST CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement pour les 10 ou 15 prochaines années et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le Plan Local d'Urbanisme se compose de différentes pièces :

- Le rapport de présentation
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD)
- Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)
- Le règlement des zones
- Le zonage et des documents graphiques du règlement
- Les annexes

POURQUOI RÉVISER LE PLU?

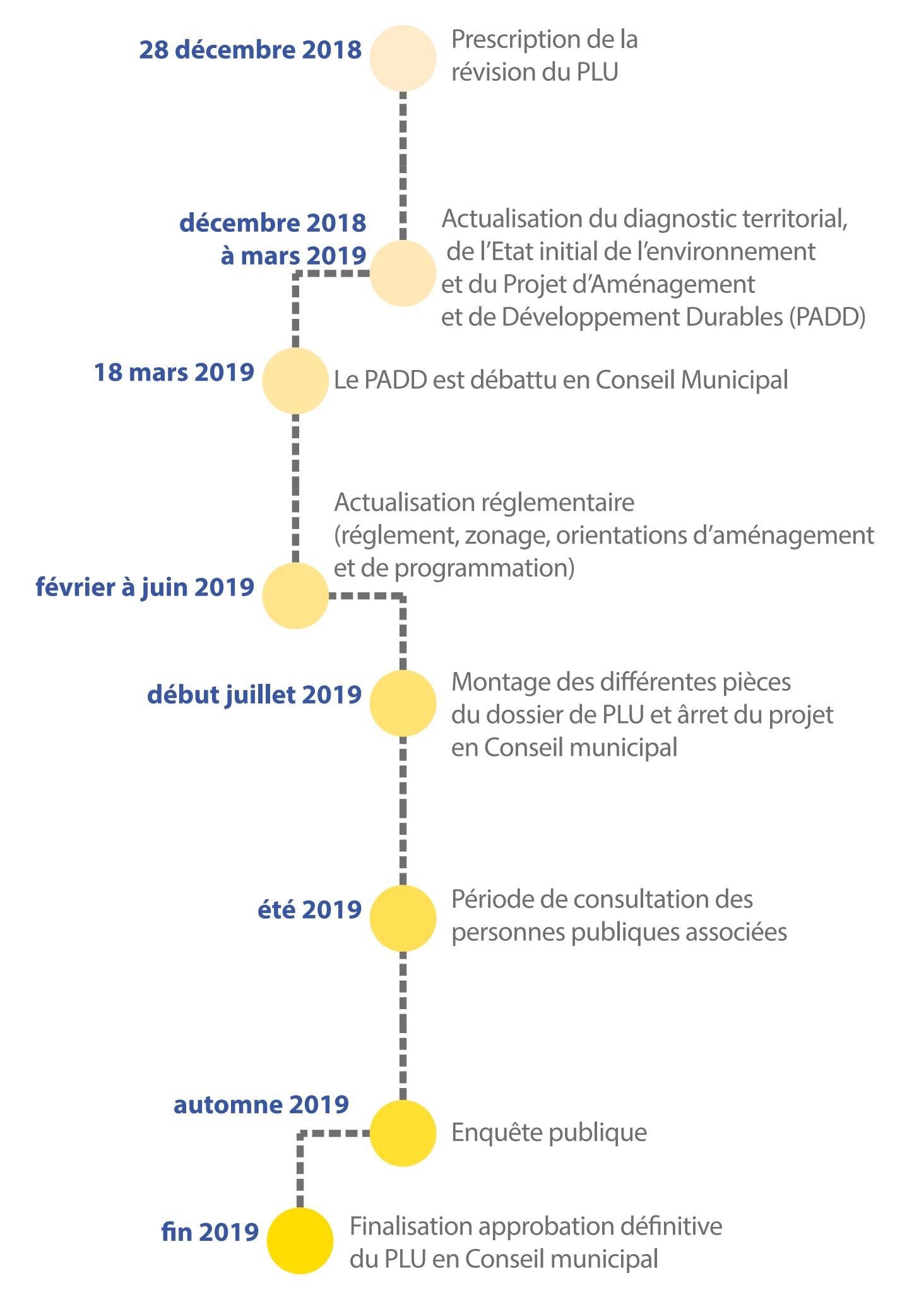
l'Aunaie, le secteur de la sente des Moulins.

Réexaminer et actualiser le projet communal :

- ajuster certains éléments paysagers et/ou bâtis remarquables figurant au PLU qui s'avèrent être inadaptés par rapport à l'existant;
- ajuster les espaces boisés classés afin de les adapter à l'existant ;
 ajuster le périmètre de l'OAP des Mathurins ;
- engager des réflexions pour des adaptations réglementaires sur certains secteurs : celui du château et de ses abords, la ferme de

Prendre en compte les évolutions importantes du contexte juridique : les lois et évolutions des codes de l'urbanisme et de l'environnement).

LES GRANDES ÉTAPES:





QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

L'ENVIRONNEMENT

Une commune de 1500 hectares...

... Dont 88% (1322 ha) d'espaces naturels, boisés et agricoles.

Une diversité de paysages :

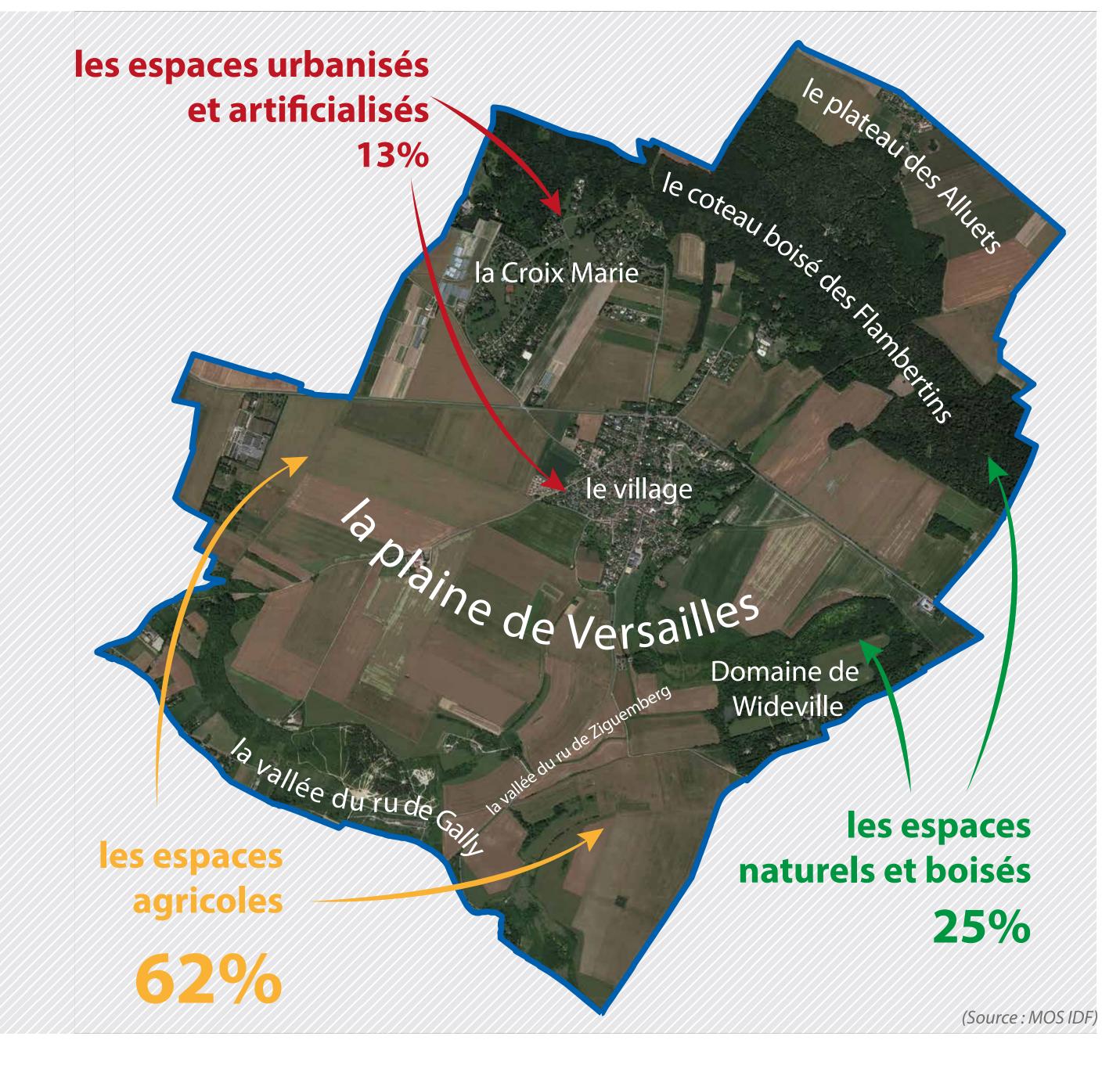
- au nord, le plateau des Alluets et le hameau des Flambertins ;
- le coteau boisé des Flambertins ;
- la plaine de Versailles, constitue la majeure partie du territoire, avec les espaces agricoles, le village de Crespières et le domaine de la Croix Marie ;
- les vallées du Ru de Gally et du Ru de Ziguemberg au sud ;
- le domaine du Château de Wideville à l'est.

Un certain nombre de protections et classements :

- Trois ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) : « Terrain Militaire de Frileuse » ; « Pelouse du Val des 4 Pignons » ; « Vallon humide du Bois de Villiers » ;

- Des espaces naturels sensibles (ENS) du département.

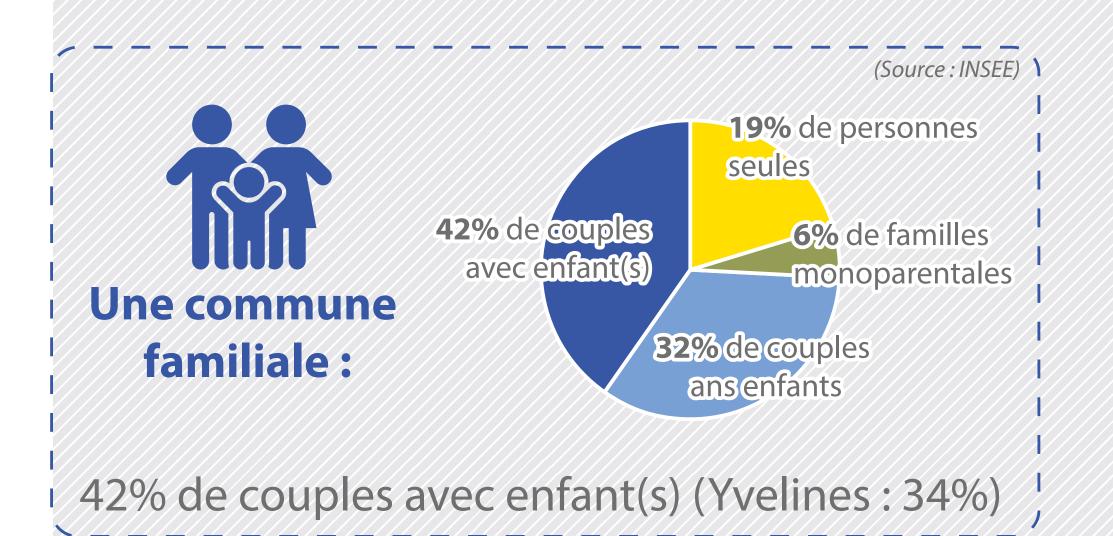
Mais également un patrimoine bâti intéressant et des monuments historiques classés.

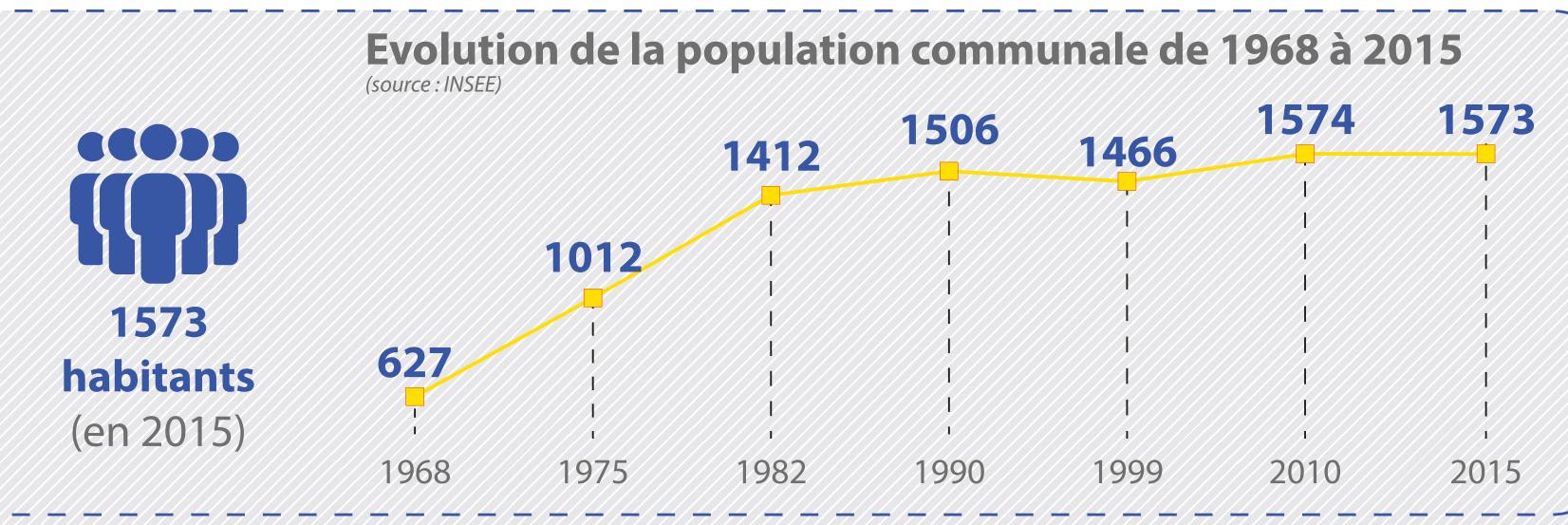


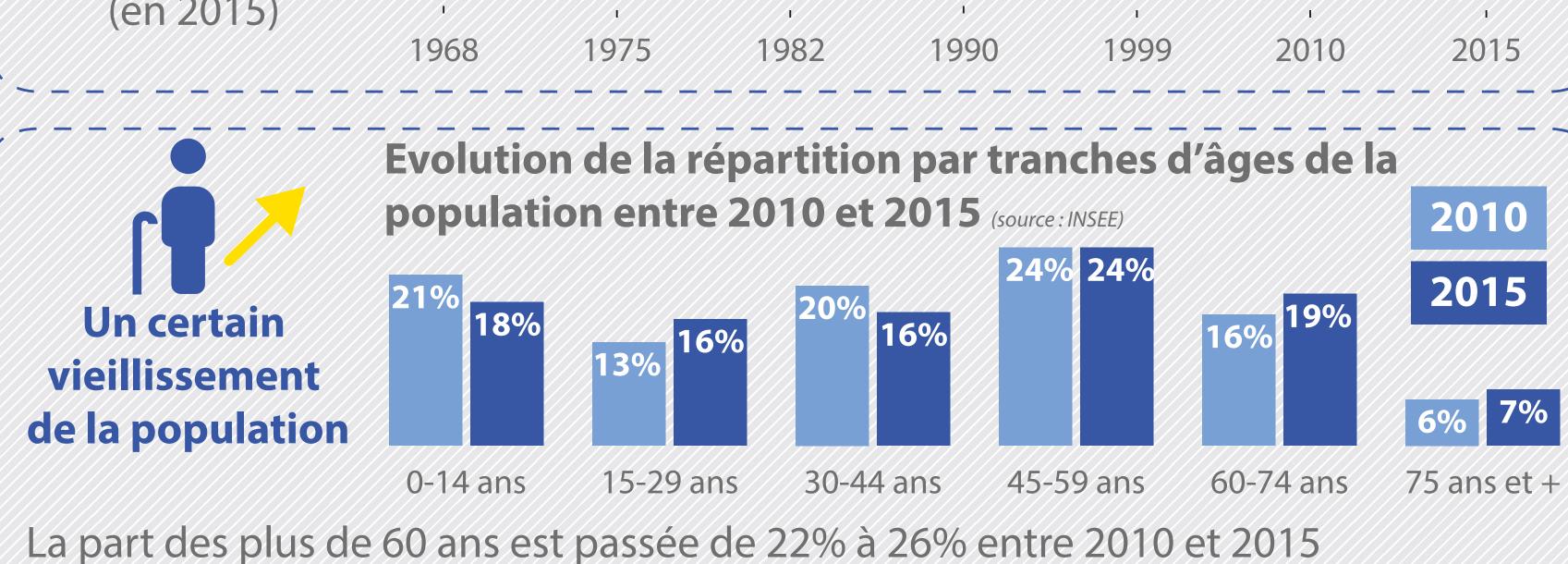
LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Trois grandes phases dans l'évolution récente de la démographie communale :

- Une croissance démographique forte des années 60 aux début des années 90 ;
- Dans les années 90 une perte de population ;
- Depuis les années 2000 une certaine stabilité.

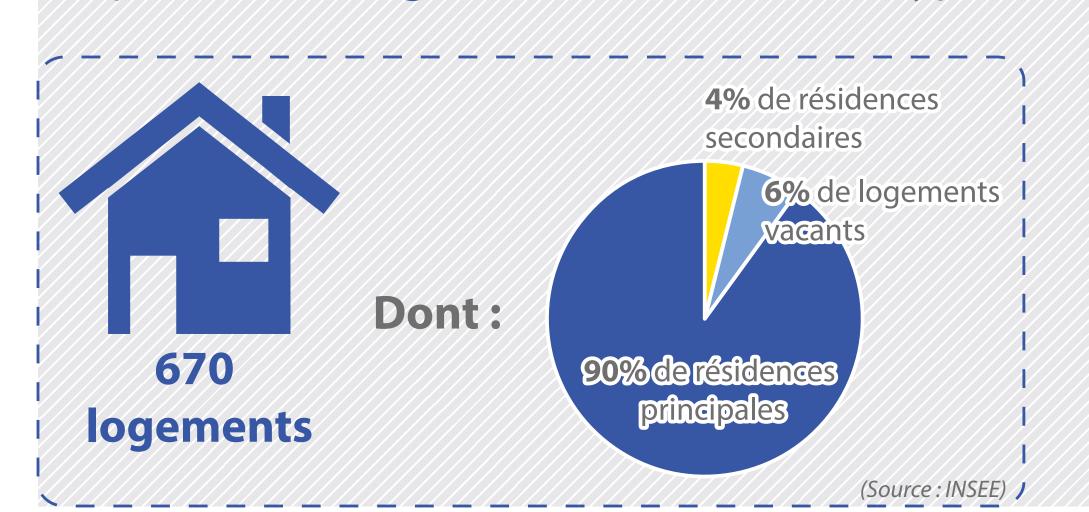


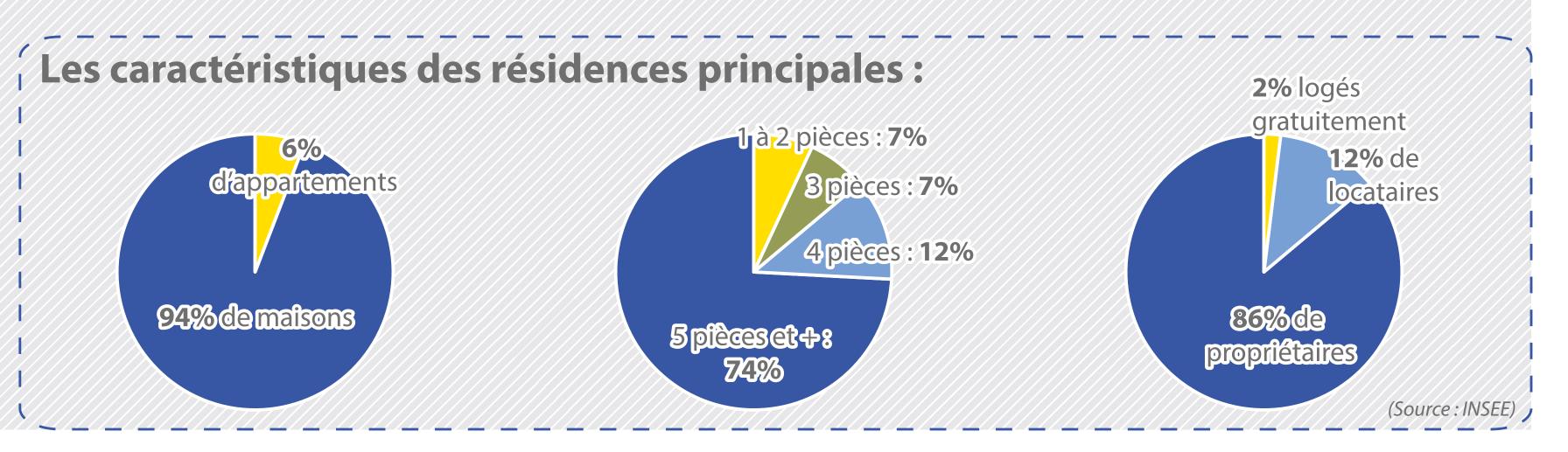




LE PARC DE LOGEMENTS

Un parc de **670 logements** en 2015, monotypé, composé majoritairement de **grandes maisons occupées par des propriétaires** :









L'EVOLUTION DU PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

LES MODIFICATIONS Extraits des paragraphes modifiés issus du PADD débattu lors du Conseil Municipal du 18 mars 2019

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 2 000 habitants à l'horizon

Cela suppose la création d'environ 120 nouveaux logements soit 10 nouveaux logements en moyenne par an d'ici à 2030.

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

A. Le village de Crespières

Le village de Crespières dispose 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.

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 (dans les volumes et gabarits existants) du bâtiment principal du château et des 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. Par ailleurs, un équipement neuf d'intérêt collectif, dont la vocation aura une dominante sociale, sera construit à proximité du château, avec un souci d'intégration paysagère.

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

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 du projet en cours

L'opération du Parc du Grand Château : 35 logements individuels sont envisagés à terme, dont 25 ont déjà été réalisés.

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 quatre 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.

- Porter le minimum d'atteinte aux zones agricoles.

- Ne pas augmenter la circulation dans la traversée du village.

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

3/ Le site en extension limitée de l'urbanisation

Un site a été définis en s'appuyant sur les critères suivants :

o Porter le minimum d'atteinte aux zones agricoles o Ne pas augmenter la circulation dans la traversée du village

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

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

A. Prévoir la transformation du presbytère en un équipement culturel et économique

Le presbytère, situé en mitoyenneté de l'église, est au contact du 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, socio culturelles et économiques.

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.

L'ensemble du PADD, approuvé le 15 décembre 2014, est consultable sur la site internet de la commune

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

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.

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

Pas de modifications

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.

B. Maintenir les corridors écologiques et les prairies calcicoles

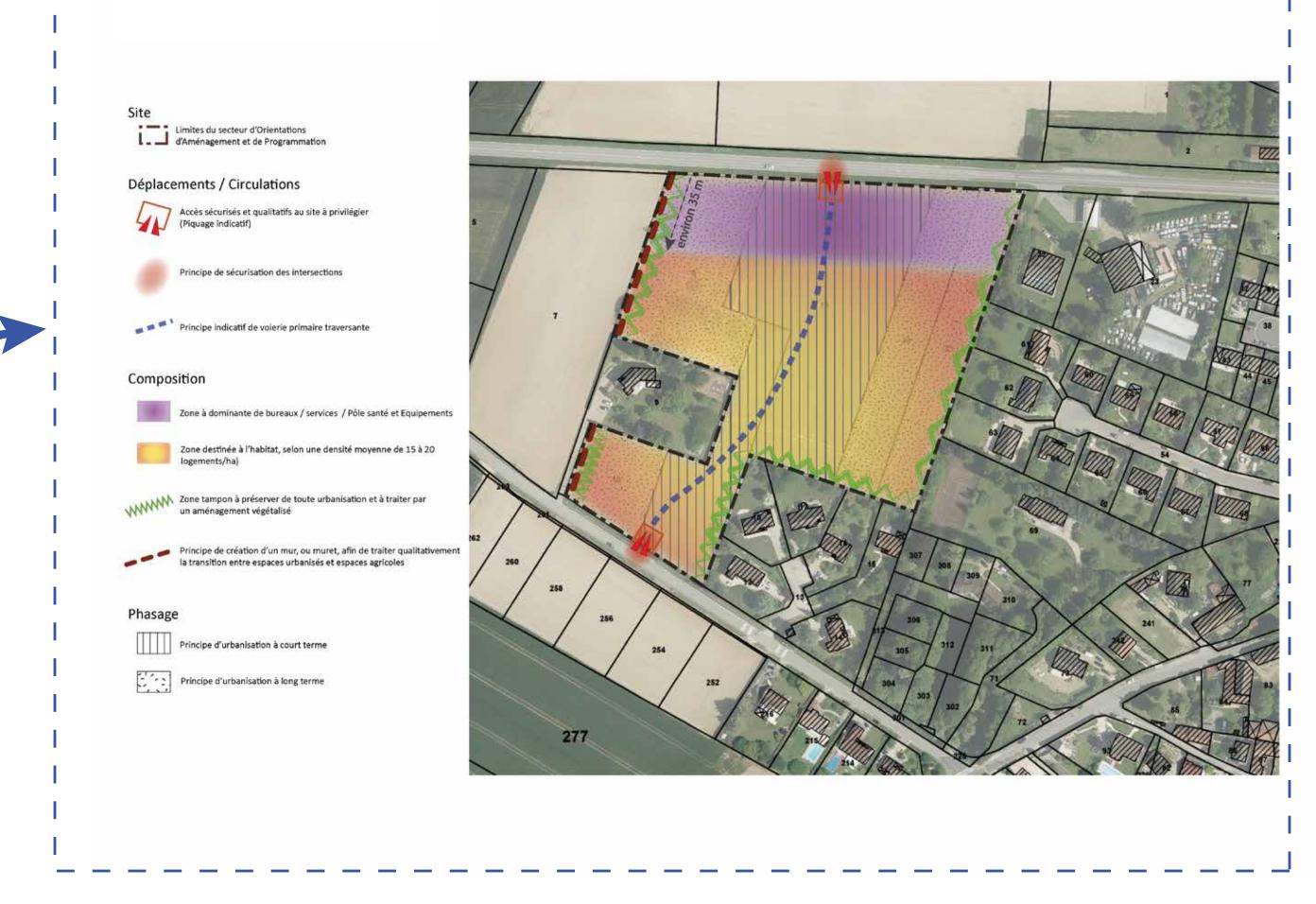
Plusieurs corridors écologiques sont identifiés à Crespières : ils s'étendent à la fois sur des sites boisés et les grandes entités agricoles de la commune. Le maintien et la sauvegarde de ces « réservoirs de biodiversité » est essentielle dans la mesure où ils constituent les itinéraires de déplacements 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). Par ailleurs, des prairies calcicoles sont identifiées sur le territoire communal et devront être protégées.

LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET, VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

En parallèle de la procédure de révision du PLU, le Conseil Municipal à approuvé le 22 octobre 2018 la déclaration de projet, valant mise en l conformité du PLU, inscrivant le secteur des

« Mathurins » comme site destiné à accueillir le développement futur du territoire.

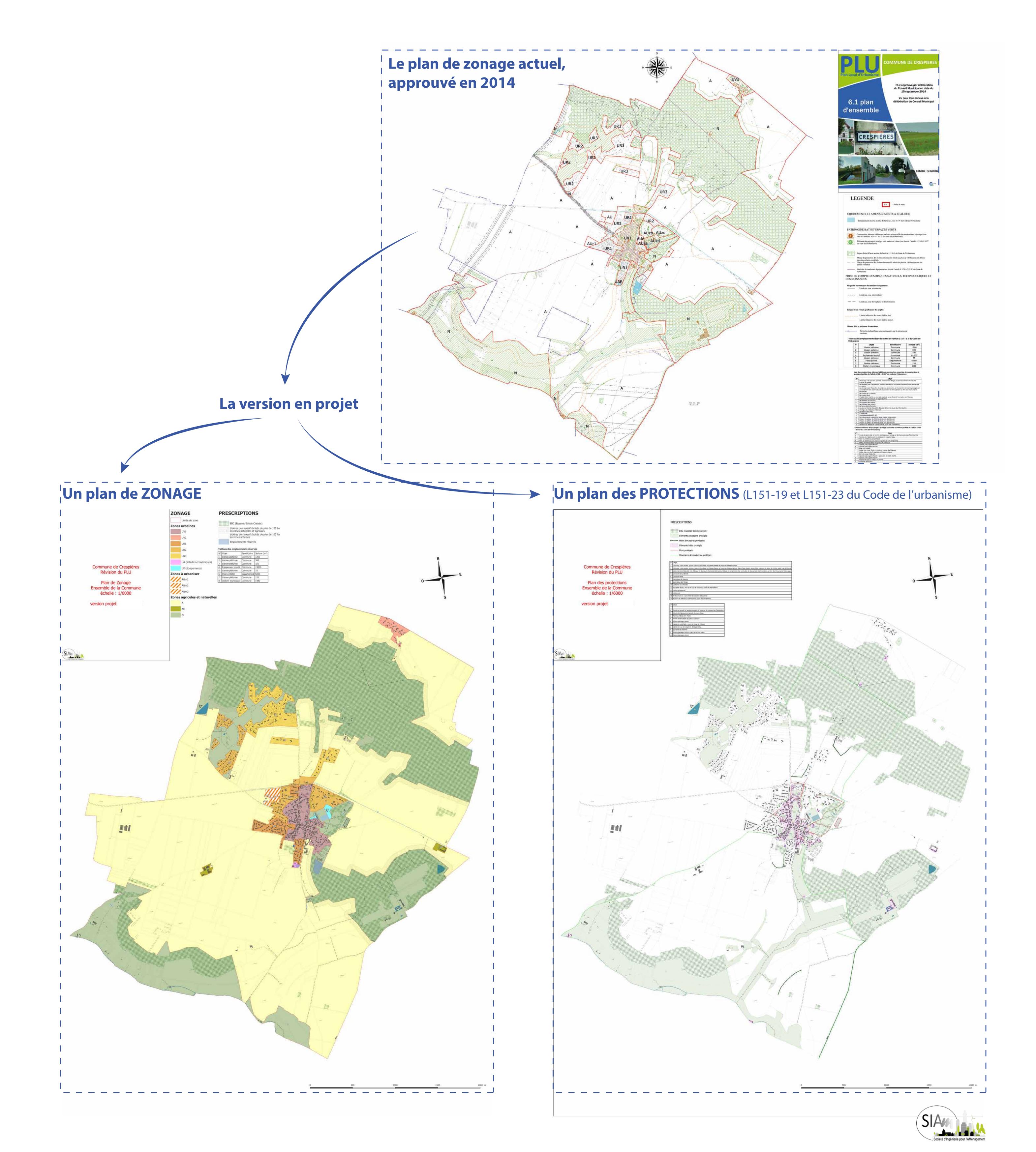
Cette procédure a notamment permis de définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur :







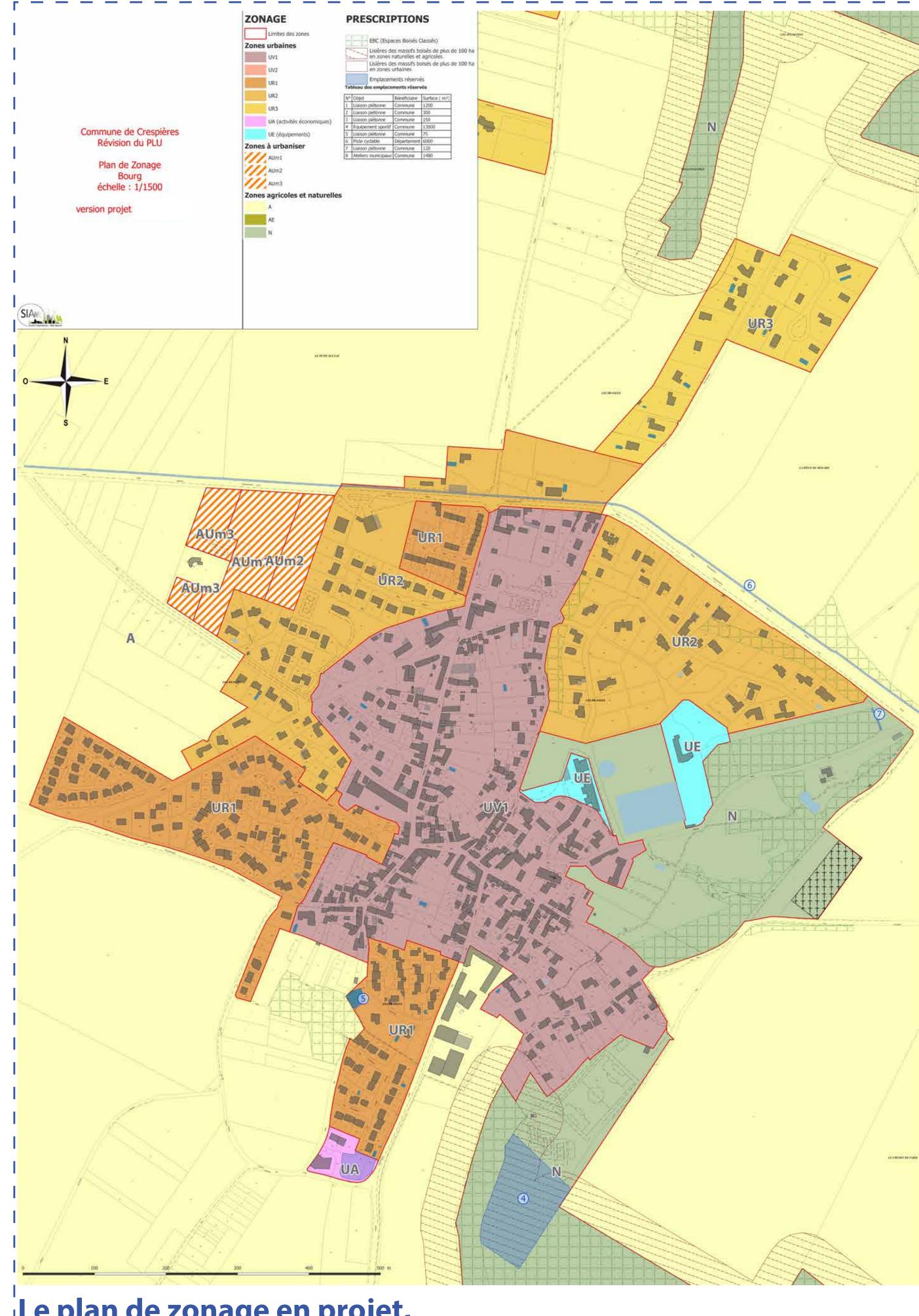
L'ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE





L'ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

ZOOM SUR LE CENTRE BOURG



Le plan de zonage en projet, Zoom sur le centre bourg

