

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A UNE
DECLARATION DE PROJET VALANT MISE
EN COMPATIBILITE DU PLU ET A LA
MODIFICATION n° 1 DU PLU
(COMMUNE DE CRESPIERES-78121)**

Du 27 août au 28 septembre 2018

RAPPORTS, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Michel GENESCO

Commissaire enquêteur près le TA de VERSAILLES

SOMMAIRE

- INTRODUCTION GENERALE
- BASE LEGALE ET REGLEMENTAIRE
- DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
- RENCONTRE AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE
- REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION
- PUBLICITE LEGALE ET EXTRA LEGALE
- CALENDRIER DES PERMANENCES

DOSSIER RELATIF A LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

- INTRODUCTION ET CONTEXTE
- COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE
- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)
- AVIS RECUEILLIS DE LA PART DU PUBLIC AU COURS DE L'ENQUÊTE
- PROCES VERBAL DE SYNTHESE TRANSMIS AU MAÎTRE D'OUVRAGE
- MEMOIRE EN REPOSE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

*

* *

DOSSIER RELATIF A LA MODIFICATION n°1 DU PLU

- INTRODUCTION ET CONTEXTE
- COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE
- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)
- AVIS RECUEILLIS DE LA PART DU PUBLIC AU COURS DE L'ENQUÊTE
- REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

ANNEXES

- PUBLICATIONS LEGALES
- ATTESTATION DE PARUTIONS
- AFFICHE D'INFORMATION
- INFORMATIONS EN LIGNE SUR LE SITE DE LA MUNICIPALITE

INTRODUCTION GENERALE

CRESPIERES est une commune des Yvelines, d'une superficie de 1 491 ha et située à environ 25 km au nord-ouest de VERSAILLES.

La commune, essentiellement résidentielle, a conservé son caractère rural marqué (plus de 90 % du territoire communal sont boisés ou à vocation agricole) et présente un cadre de vie particulièrement attractif et recherché pour des populations appréciant un contexte villageois agréable, au patrimoine heureusement préservé mais bien équipé en services et commerces de proximité et situé non loin de centres urbains et de zones de chalandise.

De tels atouts expliquent la forte demande d'implantation de nouveaux résidents en dépit de la rareté et du coût du foncier disponible.

Les caractéristiques de l'occupation des sols (densité de 1,1 habitant/ha, deux fois moins importante que la moyenne de la Plaine de VERSAILLES), outre la prédominance des espaces agricoles et boisés, se déclinent par l'existence du centre village historique, de hameaux implantés au nord de celui-ci et d'extensions pavillonnaires récentes en lisière du tissu bâti.

En 2014, la population de la commune comptait 1 567 habitants ; les récents programmes immobiliers ont fait progresser la démographie locale qui reste cependant confrontée aux phénomènes sociologiques suivants :

- Vieillesse progressive de la population
- Diminution de la taille moyenne des ménages
- Difficultés pour les jeunes ménages primo accédant d'acquiescer un bien immobilier compatible avec leurs capacités budgétaires d'investissement.

Ainsi, en 2014, on constatait un léger tassement de l'effectif de la population résidente (-0,4 %) lié à une solde migratoire devenu négatif en raison, essentiellement, du départ progressif de jeunes adultes de la Commune.

Pour maintenir de façon durable les grands équilibres socio-économiques de ce territoire, il convient d'assurer le renouvellement et l'accroissement mesuré de la population locale indispensables à la pérennité des services locaux (infrastructure scolaire notamment), tout en veillant à ne pas altérer les caractéristiques emblématiques de cette Commune en matière d'environnement et de qualité de vie.

Dans cette perspective, la Municipalité envisage de mener à bien les deux projets suivants, soumis au préalable à leur adoption, à une consultation publique :

- **Projet urbain sur le site des Mathurins**, comprenant un pôle de santé regroupant diverses activités médicales et para médicales ainsi qu'un programme immobilier de logements diversifiés dont quelques logements sociaux ou accessibles à de futurs propriétaires primo accédant.

- **Modifications mineures de certaines dispositions du PLU actuel (15 septembre 2014)**, portant sur :
 - des précisions sur les dispositions applicables aux éléments protégés
 - la suppression d'un élément de paysage à protéger non justifié
 - le repositionnement d'un élément de patrimoine bâti sur le bâtiment concerné
 - l'extension de la protection d'un mur ancien déclassé par erreur au cours de la dernière révision du PLU
 - l'instauration d'une protection d'un mur ancien rue de Moncel

*

* *

Ces deux projets font l'objet de dossiers respectifs séparés, soumis simultanément à la consultation du Public pendant la même durée d'enquête et selon les mêmes modalités d'information préalable.

Ils sont cependant distincts aux plans technique et administratif.

C'est pourquoi, il a été décidé de conduire une **enquête publique concomitante non environnementale** relative à ces deux projets.

Le présent rapport comporte, en conséquence, deux parties dédiées chacune aux deux projets considérés, comprenant une analyse, des conclusions et un avis motivé spécifiques.

BASE LEGALE ET REGLEMENTAIRE

● Code de l'Urbanisme :

Article L.123-14 relatif à la mise en compatibilité d'un PLU

Articles L.132-7 et L.132-9 relatifs à la consultation préalable des PPA

Article L.153-31 relatif à la révision de PLU

Articles L.153-54 et suivants et R.153-8 et suivants régissant l'enquête publique

Article L.300-6 relatif à l'intérêt général d'une déclaration de projet

Articles R.104-8 à R.104-14 et R.124-28 relatifs à l'évaluation environnementale d'une déclaration de projet

● Code de l'Environnement

Chapitre III du titre II du livre 1^{er}

Plan d'aménagement et de développement durable (PADD)

Articles L.123-1 et suivants

Articles R.123-1 et suivants

● **Arrêté municipal 2018-071 du 13 juillet 2018** portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative aux deux projets envisagés.

DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Par décision en date du 20 juin 2018, Madame la Présidente du Tribunal administratif de VERSAILLES m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire la présente enquête publique

RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Une première rencontre a été organisée le 29 juin avec M le Maire de CRESPIERES et ses collaboratrices concernées (Mmes TABARY et BATTESTI).

Cette prise de contact a été suivie d'une visite approfondie du site des Mathurins, objet de l'un des dossiers d'enquête.

A l'issue de ma permanence du 27 septembre, je me suis rendu avec M le Maire, à proximité de la parcelle classifiée EBC ainsi qu'au niveau des murs anciens à protéger.

Enfin, le 28 septembre, accompagné de Mme BATTESTI, je me suis déplacé à MAREIL S/MAULDRE pour constater les fonctionnalités de la Maison médicale présente dans cette commune voisine.

REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION

Aucune procédure de concertation préalable n'a été engagée par le Maître d'ouvrage compte tenu de la nature et de l'ampleur des projets.

La participation fluide, régulière et maîtrisée du Public vis-à-vis de l'enquête ne m'a pas conduit à organiser une réunion publique d'information.

PUBLICITE LEGALE ET EXTRA LEGALE**Affichage :**

Une affiche au contenu réglementaire (*modèle joint en annexe*) a été apposée au niveau des panneaux d'informations municipales plus de 15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Insertions au niveau de la presse locale et régionale

	Courrier des Yvelines	Le Parisien
1^{er} avis	8 août	9 août
2^{ème} avis	29 août	29 août

Copies de ces encarts figurent en annexe du présent rapport.

PUBLICITE EXTRA LEGALE

- Information sur le site internet de la commune de CRESPIERES (capture d'écran jointe en annexe)

Les modalités d'information préalable et de publicité ainsi mises en œuvre n'appellent pas d'observations particulières de ma part.

J'estime que le Public a été tenu informé du déroulement de l'enquête de façon normale et par les voies fixées par la réglementation en vigueur.

CALENDRIER DES PERMANENCES

Elles se sont déroulées selon le calendrier suivant

Date	Horaires
Jeudi 30 août	14 h – 17 h
Mercredi 5 septembre	9 h – 12 h
Samedi 22 septembre	9 h – 12 h
Jeudi 27 septembre	14 h – 17 h

Soit un total de 12 h.

Elles se sont tenues dans la salle du Conseil de la mairie de CRESPIERES

Les conditions matérielles n'appellent pas d'observations particulières de ma part

Les permanences n'ont donné lieu à aucun évènement ou incident particulier

Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers « papier » ainsi que le registre étaient mis à la disposition du Public en mairie pendant les heures d'ouverture de celle-ci.

Les dossiers étaient également consultables au niveau du site internet géré par la Municipalité de CRESPIERES.

Enfin, une adresse électronique accueil@mairie-crespieres.fr était activée pendant toute la durée de l'enquête afin de recueillir en ligne les avis du Public.

**DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(SITE DES MATHURINS)**

INTRODUCTION ET CONTEXTE

Le secteur dit des Mathurins se situe au nord-ouest du village de CRESPIERES, dans le prolongement de la zone déjà urbanisée.

Ce secteur, objet du présent projet, s'étend sur une superficie d'environ 2,8 ha actuellement classés en zone AU, dont 9 566 m² appartiennent à la commune de CRESPIERES (parcelle n° 19)

Ce site est pour moitié agricole et cultivé sauf au niveau des parcelles situées le plus à l'ouest (n° 8, 10, 11) actuellement en friche ou jachère.

Le projet envisagé par la Municipalité de CRESPIERES consiste à implanter, sur ce secteur :

Un pôle médical et para médical regroupant divers praticiens (médecins généralistes, dentiste, pédiatre, kinésithérapeute, infirmier(e)s), ainsi que la pharmacie du village après transfert à ce nouvel emplacement.

Un programme immobilier, comprenant de l'ordre de 30 logements (incluant 3 à 6 à caractère locatif social), dont l'objectif essentiel est de permettre à de jeunes ménages ou à des familles monoparentales de s'implanter à CRESPIERES et de contribuer ainsi au renouvellement et au rajeunissement de la population locale.

Les incidences de ce projet sur le contenu du PLU sont décrites comme suit :

- Ajustement de certaines dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Modification du plan de zonage du PLU de ce secteur avec la création d'une zone AUm subdivisée en AUm 1 à 3 en fonction du phasage chronologique et séquentiel du projet conditionné par les acquisitions foncières nécessaires.
- Création d'un règlement d'urbanisme spécifique affecté au nouveau secteur AUm des Mathurins
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant les principes et les objectifs du projet.

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE

Le dossier mis à la disposition du Public comprenait les pièces suivantes :

- ✓ Arrêté municipal d'organisation de l'enquête
- ✓ Notice de présentation
- ✓ Fiche relative aux ajustements du PADD
- ✓ Notice de présentation de l'OAP
- ✓ Règlement local affecté à la nouvelle zone AUm
- ✓ Nouveau plan de zonage du secteur du projet
- ✓ Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- ✓ Procès-verbal de l'examen conjoint du 27 avril 2018

Il est considéré que la composition du dossier relatif à ce projet était conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que l'information du Public était complète et accessible

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

En avril et mai 2018, la Municipalité de CRESPIERES a consulté les services et organismes qualifiés sur les deux projets, objet de l'enquête publique.

Les entités ayant produit et transmis un avis dans les délais réglementaires sont :

- **La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)**

Considérant que le projet de pôle médical est conforme aux dispositions du SCOT, que le programme immobilier envisagé est compatible avec le ratio moyen de 18 logements/ha, que les perspectives d'accroissement démographiques à l'horizon 2025 (1 925 habitants) nécessitent la construction de 120 nouveaux logements, que le projet des Mathurins ne présente pas de sensibilité écologique particulière, la MRAe dispense le projet d'évaluation environnementale.

- **La Direction départementale des territoires (DDT)**

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ne rend pas d'avis sur le projet car la commune de CRESPIERES est intégrée au SCOT Gally-Mauldre.

- **La Chambre d'agriculture d'Ile de France**

Regrette que la qualité agronomique des terres du secteur des Mathurins n'ait pas été prise en compte dans le cadre du projet.

AVIS RECUEILLIS PAR LE PUBLIC AU COURS DE L'ENQUÊTE

Nom	Date	Observations
M.HAUDIQUET	30/8	Se déclare favorable aux projets
Mmes PILLOUD et UGOLINI	5/9	Souhaitent que la future voirie prévue au niveau de l'opération des Mathurins ne soit pas traversante ni de transit mais de desserte dédiée à chacun des éléments du projet Que les futures habitations n'aient pas de vis-à-vis par rapport à celles existantes
Mme GAUDRY M. RETZINGER	5/9	Souhaitent pouvoir restaurer et aménager une bergerie située sur une parcelle classée en zone N afin de la transformer en foyer d'habitation permanent <i>J'ai indiqué que cette demande ne relevait pas du champ de compétence de la présente enquête et devrait être formulée dans le cadre d'une future révision du PLU afin d'en apprécier sa recevabilité</i>
M & Mme PARENT	20/9	Approuvent le principe de création d'une maison médicale mais s'interrogent sur ses futures usages ainsi que sur les dispositions constructives prévues. Considèrent qu'un parking de 50 emplacements est disproportionné S'interrogent sur l'impact visuel de l'opération Demandent des garanties quant à l'intégration paysagère des futurs programmes afin de préserver l'aspect rural de l'entrée de village Evoquent les flux supplémentaires de circulation
M. JAUSSAUD	21/9	Evoque la protection des zones calcicoles <i>Ce point particulier ne relève pas du champ de la présente enquête</i> Souhaite diminuer l'impact sur les habitats naturels de la faune locale, fourrés notamment. Regrette la consommation de terres agricoles S'interroge sur l'évolution démographique future de la commune et sur l'objectif affiché de près de 2 000 habitants en 2020. Demande des précisions sur le nombre exact de nouveaux logements prévus ainsi que le nombre de cabinets médicaux et para médicaux envisagé

		<p>Considère qu'un parking de 50 emplacements est disproportionné</p> <p>Souhaite une réalisation effective de zones tampons</p>
M. GRONIER	21/9	<p>Demande des précisions sur les dispositions constructives de la maison médicale</p> <p>D'où provient le ratio de 18 habitations / ha ?</p> <p>Considère qu'un parking de 50 emplacements est disproportionné (à titre de comparaison, le parking Intermarché de MAREIL ne comporte que 65 emplacements)</p>
Mme THEVENOT	22/9	<p>Que découle-t-il de la constructibilité de la zone actuellement classifiée AU ?</p> <p>A qui appartiennent les parcelles classées AU m2 et 3 ?</p> <p>Quel est le futur statut de la parcelle herbacée au nord de la parcelle 9 ?</p> <p>S'inquiète du risque de dévalorisation de son bien immobilier du fait de la réalisation d'un programme de construction sur des parcelles contiguës</p> <p>Que signifie la classification AUm ?</p> <p>Conteste l'effectif de 1 597 habitants en 2014 qui ne tient pas compte du récent accroissement de la population du, notamment, à la création du lotissement des Tilleuls</p> <p>Suggère que des terrains situés sur le Parc soient affectés aux primo accédant</p> <p>S'interroge sur la pertinence de création d'une maison médicale en concurrence avec celles proches de ST NOM et MAULE</p> <p>S'insurge sur la volonté de construction de la nouvelle pharmacie par la Municipalité</p> <p>S'interroge sur la signification de la rétrocession des espaces publics</p> <p>Soulève une contradiction entre le règlement de la zone AUm qui interdit les activités de commerce et l'implantation d'une pharmacie</p>

A.D.S.C	22/9	<p>S'interroge sur les modalités de réalisation des projets au niveau du foncier n'appartenant pas à la commune ; les propriétaires concernés sont-ils informés ?</p> <p>Regrette la consommation de terres agricoles</p> <p>Demande des précisions sur les dispositions constructives de la maison médicale</p> <p>Demande des précisions sur le nombre exact de nouveaux logements prévus, pour chacune des phases du projet, ainsi que le nombre de cabinets médicaux et para médicaux envisagé</p> <p>Considère qu'un parking de 50 emplacements est disproportionné</p> <p>Nombre de logements sociaux prévus ?</p> <p>Evoque les flux supplémentaires de circulation et le débouché sur la RD 307</p> <p>Des liaisons douces d'accès sont-elles prévues depuis la rue d'Herbeville ?</p> <p>Quelles mesures seront mises en œuvre pour constituer des écrans visuels, en particulier pour ce qui concerne les parkings ?</p> <p>Quelle est la largeur de la zone tampon séparative avec les limites des parcelles déjà urbanisées ?</p>
M. LIETS	26/9	<p>Souligne le manque de précision et d'exhaustivité des documents mis à la disposition du Public</p> <p>Demande des précisions sur le plan phasé d'aménagement et de construction (superficie des parcelles, justification de la densité...)</p> <p>Conteste l'effectif de 1 570 habitants en 2014 qui ne tient pas compte du récent accroissement de la population du, notamment, à la création du lotissement des Tilleuls</p> <p>Souhaite des précisions quant aux dispositions constructives et esthétiques applicables aux futures habitations</p> <p>Quelle est l'origine du ratio de 18 habitations /ha ?</p> <p>Considère qu'un parking de 50 emplacements est disproportionné</p>

		<p>Souhaite des garanties quant à l'insertion du projet dans le cadre paysager du projet</p> <p>Demande des précisions sur le foncier affecté à la maison médicale</p> <p>Des liaisons douces d'accès sont-elles prévues depuis la rue d'Herbeville ; quel sera l'impact de la réalisation du projet sur les flux locaux de circulation ?</p> <p>Regrette que le projet ne fasse pas l'objet de dispositions budgétaires prévisionnelles</p> <p>S'interroge sur l'interdiction des ICPE au niveau du site</p> <p>S'interroge sur la signification de la rétrocession des espaces publics</p> <p>Emet en conclusion un avis favorable sur la composante « pôle médical » du projet</p>
M. ROUSSELET	27/9	<p>Souhaite que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les futures constructions de la zone AUm2 soient implantées le plus loin possible de la limite des emprises des parcelles déjà urbanisées à l'est - qu'un écran paysager soit constitué - que la hauteur des futures habitations soit limitée à R+1 - la voirie d'accès soit créée le plus loin possible des limites séparatives
Mme LEVASSEUR	27/9	<p>Conteste l'effectif de référence de 1 570 habitants en 2014 qui ne tient pas compte du récent accroissement de la population du, notamment, à la création du lotissement des Tilleuls ; le recensement calculé par Mme LEVASSEUR fait apparaître une augmentation de population de 300 à 400 habitants depuis 2014.</p> <p>Fait remarquer que la population de CRESPIERES est moins homogène que la moyenne nationale en raison de la création de nouveaux hameaux et lotissements qui déséquilibrent la pyramide des âges</p>

		<p>S'inquiète des risques accrus d'inondation et de ruissellement par l'artificialisation des sols, en particulier au niveau de la rue d'Herbeville</p> <p>Les capacités actuelles des services communaux sont-elles suffisantes pour accueillir les nouveaux habitants prévus sur le site des Mathurins ou est-il nécessaire de prévoir et budgéter de nouveaux investissements ?</p> <p>En matière de développement de connexion internet à haut débit, quels sont les projets de la Municipalité ?</p> <p><i>Ce point particulier ne relève pas du champ de la présente enquête</i></p> <p>Evoque les flux supplémentaires de circulation au niveau de la rue d'Herbeville et demande si leurs impacts ont été appréhendés.</p> <p>S'interroge sur l'opportunité de la création de la maison médicale, tournée vers une clientèle extérieure, alors qu'une offre de même nature existe à MAREIL ; une coordination avec d'autres structures aurait été plus opportune</p> <p>Regrette le transfert de la pharmacie de centre village vers un emplacement périphérique</p> <p>Approuve la mesure de protection des murs anciens mais s'interroge sur la suppression de la classification EBC de la propriété située au feu rouge</p> <p>Encourage la végétalisation de la pointe des Mathurins</p> <p>Réduire la hauteur de la tour de télécommunication</p> <p><i>Ce point particulier ne relève pas du champ de la présente enquête</i></p> <p>Végétalisation du lotissement des Tilleuls</p> <p><i>Ce point particulier ne relève pas du champ de la présente enquête</i></p> <p>Déplore le manque de communication en amont sur les projets</p>
M. SYNAVE	27/9	S'inquiète des risques de d'altération du caractère spécifique de CRESPIERES en tant que village médiéval à topographie circulaire

		La maison médicale ne serait qu'un prétexte pour justifier le programme immobilier des Mathurins
--	--	--

PROCES VERBAL DE SYNTHESE TRANSMIS AU MAÎTRE D'OUVRAGE

68 avis, questions ou observations se rapportant au projet de déclaration ont été déposés par écrit au cours de l'enquête publique, par consignation sur le registre, par courriel ou par remise d'un texte dactylographié.

La répartition thématique et le nombre des avis ainsi exprimés sont décrits au niveau du tableau ci-après

Objet	Nombre
<i>Caractère général concernant l'ensemble de la commune</i>	
Démographie actuelle et prévisions d'accroissement et d'évolution à moyen terme de la population	4
Préservation du caractère rural et du cadre de vie	2
Capacités des services et équipements publics pour accueillir le surcroît de population	1
Signification de la zone AUm	1
Intégration paysagère du projet des Mathurins	4
Incidences sur les flux de circulation	3
Consommation de terres agricoles/imperméabilisation des sols	3
Conséquences pour la faune locale	1
<i>Projet de maison médicale</i>	
Effectifs et activités des praticiens accueillis	2
Superficie des emprises et dispositions constructives	3
Risque de concurrence avec des structures voisines de même nature ; surabondance de l'offre locale	2
Conditions d'accès	2
Capacités du parking	5
Modalités de financement du projet	1
Ecran visuel, intégration paysagère	4
Activité commerciale de la pharmacie et règlement de zone	1
<i>Projet de programme immobilier</i>	
Phasage de l'opération	1

Acquisition du foncier non détenu par la commune (zones AUm2et3)	2
Nombre et nature des logements prévus	2
Nombre de logements sociaux	1
Densité de l'habitat (18 habitations en moyenne/ha)	3
Dispositions constructives et architecturales prévues	2
Zone tampon et écrans visuels avec le bâti existant	2
Conditions d'accès et de desserte/ nouvelle voirie	3
Positionnement des nouvelles habitations sur le foncier	2
Rétrocession de l'espace public	2
Dévalorisation des biens à proximité du programme	1
Divers	
Manque de clarté et de précision des dossiers d'enquête	1
Défaut de communication amont sur le projet	1
Demande de précision sur les ICPE	1

Questions posées ne relevant pas du périmètre de compétence de la présente enquête publique et ne faisant donc pas l'objet d'interrogations de ma part vis-à-vis du Maître d'ouvrage

Objet	Nombre
Transformation d'une bergerie située en zone N	1
Protection des zones calcicoles	1
Développement de la fibre et du réseau haut débit	1
Végétalisation du lotissement des Tilleuls	1
Réduction de la hauteur de la tour de télécommunication	1
Affectation des terrains du Parc aux primo accédant	1

A partir de cette synthèse, la liste des questions transmises au Maître d'ouvrage est établie comme suit : *(le mémoire en réponse de ce dernier figure au chapitre suivant)*

- 1** : Comment justifier l'intérêt général du projet ?
- 2** : L'effectif de référence de population date de 2014 ; quelle est son évolution depuis et la démographie actuelle ? Quelles projections sont prévues d'ici 2020 et sur quelles hypothèses prévisionnelles ?
- 3** : Le projet immobilier des Mathurins est-il le dernier envisageable au niveau du territoire communal ou d'autres opérations futures de même nature sont-elles prévisibles ?
- 4** : Ce surcroît de population et d'activités est-il compatible avec les capacités actuelles de la commune en termes de services publics et d'augmentation des flux de circulation ?
- 5** : Le caractère rural et villageois de CRESPIERES auquel les habitants sont profondément attachés ne risque-t-il pas, à terme, d'être altéré par la multiplication de programmes immobiliers (hameaux, lotissements) en périphérie du centre ?
- 6** : Quels sont les praticiens médicaux et paramédicaux appelés à exercer leurs activités au sein de la future maison médicale ? Quelles garanties quant à leur implantation effective ? Le transfert de la pharmacie du centre village vers le pôle médical est-il indispensable à la pérennité de ce commerce ?
- 7** : Quelles complémentarités et synergies positives sont envisageables avec les offres et structures médicales déjà présentes au niveau des collectivités voisines ? Une concurrence stérile voire une « cannibalisation » potentielles des services et de la clientèle ont-elles été prises en compte ?
- 8** : Combien de logements nouveaux dont sociaux sont prévus par le futur programme immobilier ?
- 9** : Quelles sont les procédures d'acquisition du foncier AUm 2 et 3, dont la commune n'est pas propriétaire pour réaliser le programme immobilier ? Chronologie prévisionnelle du phasage de réalisation complète du projet ?
- 10** : Quelle est l'origine et la base réglementaire de la densité moyenne de 18 habitations/ha ? Comment ce ratio sera-t-il modulé en fonction de l'espace disponible ?

11 : Quelles sont les mesures à caractère d'intégration paysagère prévues afin d'améliorer les perspectives visuelles de l'entrée ouest du village, à l'issue de la réalisation du projet ?

12 : Le nombre d'emplacements de stationnement prévu pour les besoins de l'activité de la maison médicale n'est-il pas disproportionné ?

13 : En matière d'aménagement et de construction des nouveaux habitats, quelles dispositions d'implantation sont prévues pour constituer des zones tampon arborées et herbacées suffisantes par rapport aux parcelles déjà urbanisées et éviter tout vis-à-vis ?

14 : Quels principes architecturaux et esthétiques seront appliqués à ces nouvelles constructions ?

15 : La future voie nouvelle traversant la zone AUm1 sera-t-elle traversante ou interrompue à la circulation automobile afin de ne constituer que deux voies d'accès indépendantes, l'une au nord, l'autre au sud ?

16 : Quels sont les principes de la rétrocession de l'espace public vers des acteurs extérieurs ?

17 : La consommation de terres agricoles aurait-elle pu être réduite ?

18 : Les biens immobiliers contigus au projet risquent-ils une dévalorisation ponctuelle ou définitive ?

19 : L'aménagement du secteur des Mathurins est-il susceptible d'aggraver les phénomènes d'inondation et de ruissellement, en particulier rue d'Herbeville ? Des mesures compensatoires sont-elles prévues ?

20 : La concertation préalable en amont de l'enquête a-t-elle été suffisante? Les dossiers mis à la disposition du Public auraient-ils pu être plus complets ?

21 : Interdiction d'ICPE sur le secteur ?

REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Les réponses du Maître d'Ouvrage figurent en police de caractère **rouge**

Les appréciations du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées figurent en police de caractère **bleu**

1 : Comment justifier l'intérêt général du projet ?

Cresprières a été lors à l'élaboration du SCOT (instance supérieure au PLU) choisi pour être Pôle Médical de l'intercommunalité et doit donc construire une maison médicale afin de palier à la pénurie d'offre médicale sur le territoire.

Le SCOT est effectivement un document supra communal d'urbanisme qui s'impose au PLU.

Les réponses aux questions 6,7 et 12 ci-après précisent les conditions d'implantation et de fonctionnement de ce futur équipement

2 : L'effectif de référence de population date de 2014 ; quelle est son évolution depuis et la démographie actuelle ? Quelles projections sont prévues d'ici 2020 et sur quelles hypothèses prévisionnelles ?

L'effectif de référence de la population date de 2015 (dernier recensement – une baisse de la population – a été constatée). Le SCOT nous impose pourtant une évolution des logements de 1,5 % par an soit 10 logements par an. La réalisation des Mathurins en OAP permet de configurer une évolution progressive sans atteinte à un éventuel manque de structure communale. L'achèvement de ce projet permettra d'atteindre l'objectif de 2000 habitants.

Dont acte

3 : Le projet immobilier des Mathurins est-il le dernier envisageable au niveau du territoire communal ou d'autres opérations futures de même nature sont-elles prévisibles ?

Oui, le projet des Mathurins est le dernier. En effet, lors de la réalisation du dernier PLU, nous avons décidé que celui-ci permettrait d'atteindre l'objectif désiré. Aucun autre terrain constructible ne peut recevoir un nouveau lotissement.

Autrement dit, seules de nouvelles opérations ponctuelles (lotissements de parcelles, urbanisation de « dents creuses » permettront d'atteindre les objectifs démographiques fixés

4 : Ce surcroît de population et d'activités est-il compatible avec les capacités actuelles de la commune en termes de services publics et d'augmentation des flux de circulation ?

Ce surcroît de population est tout à fait compatible car cela a été anticipé. Ecole neuve avec réserve de classes, station d'épuration neuve, à 67% de ses capacités actuellement, et le personnel de la mairie est suffisant en nombre. Concernant le flux de circulation. Le projet a lieu le long du bâti côté ouest, et deux accès permettront d'y accéder en ne passant pas par le centre-ville. Accès côté rue d'Herbeville et RD 307 (un tourne à gauche sera installé).

Réponse satisfaisante pour ce qui concerne les capacités d'accueil des nouveaux habitants.

S'agissant des futurs flux de circulation induits par l'aménagement de ce secteur, voir la réponse à la question 15 ci-après.

5 : Le caractère rural et villageois de CRESPIERES auquel les habitants sont profondément attachés ne risque-t-il pas, à terme, d'être altéré par la multiplication de programmes immobiliers (hameaux, lotissements) en périphérie du centre ?

Le caractère rural sera préservé. L'objectif de 2000 habitants (l'équivalent de Chavenay) est raisonnable et définitif pour les 10 ans qui viennent. Le surcroît de la population dans les années 1980 fut bien plus violent (augmentation de près de 35% de la population sans que les structures ne soient adaptées). Enfin, depuis 2008, nous nous sommes attachés à conserver au maximum les terrains agricoles. Le projet des Mathurins n'utilisera que 18 millièmes de la surface de Crespières.

Dont acte. Les dispositions architecturales et paysagères qui seront adoptées pour l'aménagement de ce secteur conditionneront largement le respect de cet objectif

6 : Quels sont les praticiens médicaux et paramédicaux appelés à exercer leurs activités au sein de la future maison médicale ? Quelles garanties quant à leur implantation effective ? Le transfert de la pharmacie du centre village vers le pôle médical est-il indispensable à la pérennité de ce commerce ?

Nous avons actuellement l'assurance de la présence de 7 praticiens différents qui vont d'un pédiatre en passant par un dentiste, podologue etc... Le transfert de la pharmacie est nécessaire pour plusieurs raisons. Elle n'est pas aux normes et de nombreux rappels des services de l'Etat les confirment. Sa survie financière est également un souci majeur. Elle doit donc être implantée dans un lieu où passent 10 000 voitures par jour et à proximité de nombreux praticiens et de places de parking. Toutes les études montrent que les pharmacies de village disparaissent, tout comme ce que l'on appelait autrefois les médecins de famille. Je ne peux évidemment pas détailler le bilan financier de la pharmacie, mais je peux vous assurer que si rien n'est fait, celle-ci disparaîtra rapidement. Actuellement son maintien dans le village n'est dû qu'au projet des Mathurins.

Les arguments qui militent en faveur du transfert de la pharmacie sont recevables.

Si sept praticiens sont réellement appelés à exercer au sein de la future maison médicale, alors la pertinence de celle-ci est avérée

7 : Quelles complémentarités et synergies positives sont envisageables avec les offres et structures médicales déjà présentes au niveau des collectivités voisines ? Une concurrence stérile voire une « cannibalisation » potentielles des services et de la clientèle ont-elles été prises en compte ?

Il n'y a pas de « cannibalisation » des services. 2 pôles : St Nom et Maule où des projets sont autosatisfaisant pour les deux villes concernées et respectent la volonté du SCOT. Crespières a été désignée comme 3^{ème} pôle médical. Sur le territoire il n'y a pas d'autre maison médicale. Celle de Mareil n'en étant pas une (un demi médecin et un kiné). Parler d'une concurrence stérile alors que le manque de praticiens est évident sur notre territoire ne me semble pas justifié. Il suffit pour cela de relire les propos de notre Ministre de la Santé où elle décrit précisément ce que doit être le devenir des maisons médicales pluridisciplinaires ainsi que de leur proximité professionnelle avec les CHI.

M'étant rendu sur le site de MAREIL, j'ai pu personnellement constater que le pôle médical comportait largement plus d' « un demi médecin et d'un kiné » ; le risque d'une surabondance et d'une concentration de l'offre au sein d'un territoire somme toute limité avec comme corollaire potentiel l'étiollement de la présence de certaines spécialités médicales dans d'autres territoires n'est pas exclu. En revanche la perspective d'implantation d'un pédiatre et d'un dentiste est positive et souhaitable.

8 : Combien de logements nouveaux dont sociaux sont prévus par le futur programme immobilier ?

Le nombre de logements prévus correspond à l'obligation que nous avons de construire pendant 1 mandat (10 logements par an). Chiffre que nous n'atteindrons pas aux Mathurins. La prévision actuelle est de 50 logements environ, étalée sur 6 ans. Le nombre de logements sociaux en prévision est de 7 à 10. Chiffre non arrêté à l'heure actuelle.

Dont acte

9 : Quelles sont les procédures d'acquisition du foncier AUm 2 et 3, dont la commune n'est pas propriétaire, pour réaliser le programme immobilier ? Chronologie prévisionnelle du phasage de réalisation complète du projet ?

Il s'agit d'une OAP. Donc un phasage espacé. Crespières a prévu 3 phases. Chaque nouvelle phase ne pourra être commencée qu'après rétrocession des voiries de la phase précédente. Il n'est pas question pour la ville d'acquérir les terrains privés. Mais les projets qui seront élaborés ne pourront se faire qu'avec l'accord du Conseil Municipal.

Effectivement, la réalisation d'une OAP s'effectue de façon phasée avec l'assentiment de l'ensemble des parties concernées, dont les propriétaires fonciers.

10 : Quelle est l'origine et la base réglementaire de la densité moyenne de 18 habitations/ha ? Comment ce ratio sera-t-il modulé en fonction de l'espace disponible ?

L'origine est l'obligation imposée et écrite en toutes lettres dans le SCOT. Toutefois, il s'agit de la moyenne d'un projet. Ceci nous permet grâce aux logements prévus et donc avec une densité plus forte de permettre à la zone résidentielle des maisons individuelles de bénéficier de terrains plus grands (700 à 900m²).

Réponse satisfaisante

11 : Quelles sont les mesures à caractère d'intégration paysagère prévues afin d'améliorer les perspectives visuelles de l'entrée ouest du village, à l'issue de la réalisation du projet ?

L'intégration paysagère se fera avec l'obligation de plantations qui figureront sur le permis de construire, ainsi que l'implantation d'une lisière boisée à l'entrée du village (en venant de Mareil-sur-Mauldre) ainsi que d'un mur en pierre. Afin de créer le « pendant » de l'entrée du village côté est.

Réponse satisfaisante

12 : Le nombre d'emplacements de stationnement prévu pour les besoins de l'activité de la maison médicale n'est-il pas disproportionné ?

Le nombre de stationnement sera conforme au règlement obligatoire. Auquel il faut ajouter les parkings réservés aux futurs praticiens. Par conséquent rien de disproportionné.

Je suis réservé sur cette réponse ; la probabilité pour que 50 patients fréquentent simultanément les services de la maison médicale apparaît infime, même en prenant en compte les emplacements des praticiens et ceux réservés aux personnes handicapées.

Si trop de places sont inoccupées en permanence, elles finiront par être utilisées à des fins de parking résidentiel par les nouveaux riverains voisins, ce qui pourrait nuire au bon fonctionnement de la maison médicale.

Une estimation plus affinée des besoins réels en matière de places de parking dédiées aux activités médicales et paramédicales, en prenant en compte les prescriptions réglementaires en la matière, devrait être engagée ; si celle-ci conclut à la réduction du nombre d'emplacements nécessaires, alors l'espace ainsi récupéré gagnera à être utilisé à des fins d'aménagement paysager complémentaire

Une recommandation est édictée en ce sens au niveau des conclusions du présent rapport

13 : En matière d'aménagement et de construction des nouveaux habitats, quelles dispositions d'implantation sont prévues pour constituer des zones tampon arborées et herbacées suffisantes par rapport aux parcelles déjà urbanisées et éviter tout vis-à-vis ?

Les constructions se feront dans la 1^{ère} moitié des terrains côté voie de desserte. Aucune construction ne se fera dans la 2^{ème} moitié en fond de parcelle côté voisin.

Dont acte

14 : Quels principes architecturaux et esthétiques seront appliqués à ces nouvelles constructions ?

Les principes architecturaux et esthétiques sont des appréciations subjectives. Les permis avant dépôt seront vus par la commission d'urbanisme et soumis au règlement du Plan local d'Urbanisme par le centre d'instruction des sols de Gally Mauldre situé à Feucherolles

Bien entendu, ces aspects seront évoqués et définis dans le cadre de la future procédure liée à l'instruction des permis de construire et d'aménager

15 : La future voie nouvelle traversant la zone AUm1 sera-t-elle traversante ou interrompue à la circulation automobile afin de ne constituer que deux voies d'accès indépendantes, l'une au nord, l'autre au sud ?

La voie naturelle traversera mais des chicanes et des ralentisseurs empêcheront toutes vitesses excessives.

Sur ce point, deux options sont envisageables :

- La future voie est traversante (double sens ?, sens unique ?) et devient, de fait, voie de transit ou parfois un raccourci.
- Elle est dissociée pour la circulation automobile en deux tronçons avec, au nord, un accès limité au parking de la maison médicale et au sud, une desserte exclusive des nouvelles habitations.

Ces deux options possèdent chacune leurs avantages et inconvénients. Il conviendra de les étudier avec attention avant d'arrêter un choix.

Une recommandation est édictée en ce sens au niveau des conclusions du présent rapport

16 : Quels sont les principes de la rétrocession de l'espace public vers des acteurs extérieurs ?

La question est ambiguë, j'espère répondre dans le sens souhaité.

L'espace public ? ou propriété privée de la commune ? Si c'est le dernier cas deux solutions :

- Vente de gré à gré après avis de la commission qui transmet son rapport au Conseil ou mise en concurrence de plusieurs concurrents.
Avec vote au conseil du choix qui sera retenu.

- L'espace public c'est autre chose. Exemple, nous avons voté lors du précédent mandat pour que les chemins soient inaliénables nous les avons rendus publics.

Le terme « rétrocession de l'espace public » figure en page 27 de la notice de présentation du projet ; il a été relevé par des habitants et j'ai retransmis cette question sans commentaires au Maître d'Ouvrage.

Il faut entendre par là que l'opération (ou plutôt les opérations successives) de rétrocession de l'espace public se rapportent aux préalables indispensables pour engager une nouvelle phase du projet tel que prévu par l'OAP, après réalisation de la précédente.

17 : La consommation de terres agricoles aurait-elle pu être réduite ?

La consommation du projet des Mathurins représente 18 millièmes de la surface de Crespières.

De plus, en dix ans c'est la seule surface agricole consommée. Pour rappel « Les Tilleuls » sont sur une surface impropre à l'agriculture.

Effectivement, la réalisation du projet n'exige qu'une consommation minimale de terres agricoles.

18 : Les biens immobiliers contigus au projet risquent-ils une dévalorisation ponctuelle ou définitive ?

Aucunement, toutes les études prouvent que la dynamique profite à terme aux biens contigus. La non construction au fond des parcelles côté voisin est un gage de tranquillité et de cohérence. C'eût été différent si le projet antérieur de 2007 avait été réalisé. A savoir, un hôtel deux étoiles, piscine et tennis et une zone artisanale en lieu et place du projet actuel.

L'expérience démontre que la dépréciation d'un bien immobilier lié à la réalisation d'un nouveau programme voisin n'est que temporaire et est liée aux nuisances du chantier.

Passé cette phase, le marché retrouve ses niveaux antérieurs et même subit une hausse si l'intégration architecturale et paysagère du projet est réussie, améliorant ainsi l'environnement et le cadre de vie.

19 : L'aménagement du secteur des Mathurins est-il susceptible d'aggraver les phénomènes d'inondation et de ruissellement, en particulier rue d'Herbeville ? Des mesures compensatoires sont-elles prévues ?

Aucune crainte à ce sujet. Chaque projet est soumis à un projet de rétention d'eau souterrain comme cela a été fait aux Tilleuls et sous la place du centre-ville.

Dont acte mais ces mesures préventives (infiltration à la parcelle ?, bassin de rétention des eaux pluviales ?) devront largement être présentées et expliquées en temps opportun, au niveau du plan de zonage d'assainissement.

20 : La concertation préalable en amont de l'enquête a-t-elle été suffisante ? Les dossiers mis à la disposition du Public auraient-ils pu être plus complets ?

Toutes concertations pour un projet comme celui-ci sont soumises à des obligations très strictes. Pour cela, nous avons confiés ces tâches à une société agréée et nous avons sollicité l'aide du CIG (Centre Interdépartementale de Gestion). Tout a été fait en conformité avec les règles établies et obligatoires. D'ailleurs Monsieur l'Enquêteur public(SIC) a vérifié la conformité légale.

La composition du dossier d'enquête soumis à la consultation du Public répondait au minimum réglementaire requis.

En matière de concertation et de communication, il est courant d'estimer que le pétitionnaire n'en fait jamais assez...

Cependant, les éléments d'information se rapportant au projet mis à la disposition du Public (dossier »papier « et en ligne) étaient de nature à éclairer de façon suffisante celui-ci sur les dispositions et les enjeux du projet

21 : Interdiction d'ICPE sur le secteur ?

Interdiction d'ICPE sur le secteur confirmé

L'acronyme ICPE signifie « installation classée pour la protection de l'environnement ». Il s'agit de sites industriels ou artisanaux dont les activités et les situations accidentelles sont susceptibles d'affecter le voisinage et les milieux de l'environnement.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Le projet soumis à la présente enquête publique comporte deux composantes distinctes :

- 1) La création d'une maison médicale à l'entrée ouest du village en bordure de la RD 307, destinée à accueillir diverses activités médicales et paramédicales ainsi que la pharmacie du village
- 2) Au sud des parcelles impliquées, un ensemble immobilier diversifié (individuel et semi collectif) d'environ 30 à 50 logements dont une part de sociaux

*

* *

L'intérêt de constituer un pôle médical à cet emplacement n'est pas niable et répond à une prescription du SCOT.

Il permet d'accueillir, de nouveau, un médecin généraliste qui fait actuellement défaut et d'assurer la pérennité de la pharmacie située en centre village.

En effet, le transfert de cette officine vers son nouvel emplacement la rendra beaucoup plus visible (en particulier pour les usagers de la RD 307) et lui permettra de capter une clientèle supplémentaire par rapport à son bassin de chalandise pour l'instant limité aux seuls besoins d'un effectif de population de moins de 2 000 habitants, ce qui paraît insuffisant en terme de rentabilité.

Par ailleurs, l'arrivée de nouvelles spécialités telles que pédiatre et dentiste, diversifie et complète positivement l'offre médicale de proximité.

D'autres activités paramédicales (infirmières, kinésithérapeutes) sont plus largement présentes au niveau de structures voisines de même nature ; on peut supposer qu'à terme, un équilibre s'instaurera en termes de partage d'activités et de clientèle.

*

* *

Le projet d'aménagement des Mathurins vise comme objectif principal de diversifier l'offre de logements sur le territoire communal afin, notamment, de permettre à des primo accédant de s'implanter à CRESPIERES et de bénéficier de son cadre et de sa qualité de vie.

Le coût moyen du foncier de cette commune est souvent dissuasif, en particulier pour les jeunes ménages, ce qui nuit, à terme, aux équilibres sociodémographiques de ce territoire et au renouvellement de la population indispensable pour assurer la vitalité de ce village et le maintien de l'ensemble de ses services locaux.

L'édification de logements accessibles à ces catégories répond à de tels enjeux sans remettre en cause le caractère rural et villageois de cette commune.

Le site des Mathurins représente une des dernières opportunités, voire la dernière, pour réaliser un programme immobilier significatif. Le développement futur de l'urbanisme local reposera désormais sur des opérations ponctuelles de densification et de lotissement de parcelles déjà construites.

Enfin, un soin particulier sera apporté à l'intégration paysagère et architecturale de l'entrée ouest du village afin de la rendre aussi attrayante que son entrée est (espaces arborés, édification de murs à l'ancienne...)

De ce qui précède, et considérant que :

- ❖ Le projet est conforme aux dispositions et prescriptions des documents supra communaux d'urbanisme (SDRIF, SCOT) auxquelles le PLU doit souscrire
- ❖ Le projet est quasiment sans incidences sur les principes du PADD
- ❖ Le projet répond à de réels besoins de ce territoire sans en altérer ses fondamentaux sociaux, patrimoniaux et écologiques
- ❖ Le Public s'est largement exprimé au cours de l'enquête et le Maître d'ouvrage a répondu à l'ensemble des questions et avis formulés.

J'émetts l'avis suivant :**FAVORABLE*****Assorti des deux recommandations suivantes :***

Recommandation n°1 : Le Maître d'ouvrage évaluera de façon précise et argumentée les besoins réels en capacité de stationnement nécessaires à l'activité de la maison médicale

Recommandation n° 2 : Le Maître d'ouvrage, en concertation avec les riverains concernés, déterminera le rôle et la configuration de la voie nouvelle créée sur le site des Mathurins (traversante ou en double impasse)

Fait à St Germain en Laye le 9 octobre 2018

Michel GENESCO

Commissaire-enquêteur près le TA de Versailles

MODIFICATION n°1 DU PLU

INTRODUCTION ET CONTEXTE

La commune de CRESPIERES a engagé une procédure de modification de son PLU afin d'adapter certaines dispositions d'urbanisme local, et notamment :

- La suppression d'un élément de paysage dont la protection est injustifiée (*)
- Le repositionnement d'un élément de patrimoine bâti à protéger sur l'édifice concerné
- L'extension de la protection d'un mur ancien déclassé par erreur au cours de la dernière révision
- L'instauration d'une protection d'un mur ancien et d'un élément de paysage à mettre en valeur rue du Moncel
- Des précisions sur les dispositions applicables aux éléments protégés

(*) Voir chapitre sur l'avis des PPA ci-après

La présence de murs anciens de clôture de propriétés représente un aspect particulièrement emblématique qui s'attache à l'esthétique générale du centre de ce village, qu'il convient effectivement de préserver et de mettre en valeur.

Les quelques avis recueillis sur ce sujet montrent l'adhésion du Public quant à cet objectif.

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE

Le dossier soumis à la consultation du Public comprenait les pièces suivantes :

- Arrêté municipal portant ouverture et organisation de l'enquête publique
- Notice de présentation
- Avis des personnes publiques associées (PPA)

Il est considéré que la composition du dossier relatif à cette modification de PLU était conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que l'information du Public était complète et accessible

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

- La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**CDPENAF**) ne rend pas d'avis sur le projet car la commune de CRESPIERES est intégrée au SCOT Gally-Mauldre.
- Direction départementale des territoires (**DDT**)

Indique que selon les dispositions de l'article L.153-31 du code de l'Urbanisme, le déclassement d'un espace protégé au PLU ne peut s'effectuer que dans le cadre d'une procédure de révision de celui-ci et non par le biais d'une modification tel qu'envisagé.

De plus, ce projet était insuffisamment justifié au niveau de la notice de présentation.

Par conséquent, ce point particulier est soustrait, au plan légal, du périmètre de la présente enquête ; il pourra être repris dans le cadre d'une future révision du PLU.

Cependant, attendu qu'il figurait au sein du dossier d'enquête mis à la disposition du Public, les avis exprimés à son égard (un seul) sont pris en compte

AVIS RECUEILLIS DE LA PART DU PUBLIC

Seuls trois avis ont été exprimés concernant le projet de modification du PLU ; ce faible effectif s'explique, d'une part, en raison du caractère mineur et ponctuel des points faisant l'objet du projet et, d'autre part, par le fait que l'autre projet de l'enquête (aménagement du site des Mathurins) a suscité la quasi-totalité des avis du Public compte tenu de son importance et de ses impacts.

Nom	Date	Observations
M. JAUSSAUD	21/9	Les murs du pourtour du château sont-ils à protéger ?
Mme LEVASSEUR	27/9	Approuve le principe du classement des murs anciens S'interroge sur les raisons de la suppression de la protection des parcelles situées au carrefour de la RD

REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

la protection des murs anciens concerne-t-elle tout le pourtour du parc du château ?

Oui les murs anciens sont protégés sur le pourtour du château

Dont acte

pour quelle raison déclasser la parcelle située au carrefour de la RD classifiée EBC ?

Il n'y a pas de parcelle EBC à cet endroit. Il est actuellement classé en « éléments de paysage » ce qui est absurde car bordé d'immenses thuyas (interdit à Crespières) et d'arbres anachroniques (bouleaux, etc ...) à Crespières.

De plus, cet état actuel est dû à une erreur graphique lors de l'ancienne modification du Plan Local d'Urbanisme (facilement vérifiable).

Pour m'être déplacé personnellement à proximité du site en question, j'ai pu constater qu'il ne présentait pas de caractère floristique et paysager digne d'intérêt.

Une telle anomalie de classification pourra être corrigée ultérieurement à la faveur d'une révision du PLU

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Les points du PLU soumis à modification dans le cadre de la présente enquête publique, par leur caractère ponctuel et limité, n'ont pas suscité, a contrario du dossier de déclaration de projet, de mobilisation notable de la part du Public

L'extension de la protection des murs anciens, élément emblématique du faciès de ce village, a recueilli l'adhésion

La correction d'une anomalie de classification de parcelle sera effectuée dans le cadre d'une future **révision** du PLU

De ce qui précède, j'émetts l'avis suivant :

FAVORABLE

Sans réserve ni recommandation

Fait à St Germain en Laye le 9 octobre 2018

Michel GENESCO

Commissaire-enquêteur près le TA de Versailles

ANNEXES

- **PUBLICATIONS LEGALES**
- **ATTESTATION DE PARUTIONS**
- **AFFICHE D'INFORMATION**
- **INFORMATIONS EN LIGNE SUR LE SITE DE LA MUNICIPALITE**