

Département d'Eure-et-Loir, commune de

## **Corancez**

### **1<sup>re</sup> modification du plan local d'urbanisme**

Pos initial approuvé le 28 août 1990  
1<sup>re</sup> modification approuvée le 12 septembre 1995  
2<sup>e</sup> modification approuvée le 27 novembre 2001  
Plu prescrit le 20 mai 2008 , arrêté le 12 juin 2012, approuvé le 11 juin 2013  
- 1<sup>re</sup> modification approuvée le 24 mai 2016

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 24 mai 2016 approuvant la 1<sup>re</sup> modification du plan local d'urbanisme de la commune de Corancez

## **Notice de présentation**

Date :  
4 mai 2016

Phase :  
Approbation

**1**

### **Mairie de Corancez (28630)**

Tel. : 02 37 26 06 17 / fax : 02 37 26 08 27 / e-mail :

[mairie.corancez@wanadoo.fr](mailto:mairie.corancez@wanadoo.fr)

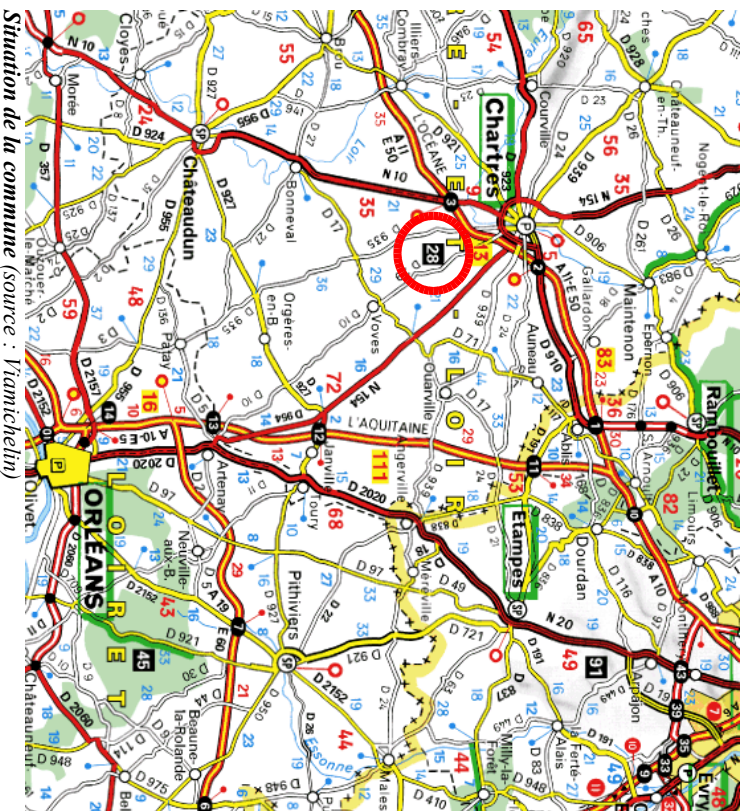
Agence Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage 2, rue des Côtes 28000 Chartres

# 1 – Contexte

C'est le 11 juin 2013 que la commune de Corancez a approuvé l'élaboration de son plan local d'urbanisme.

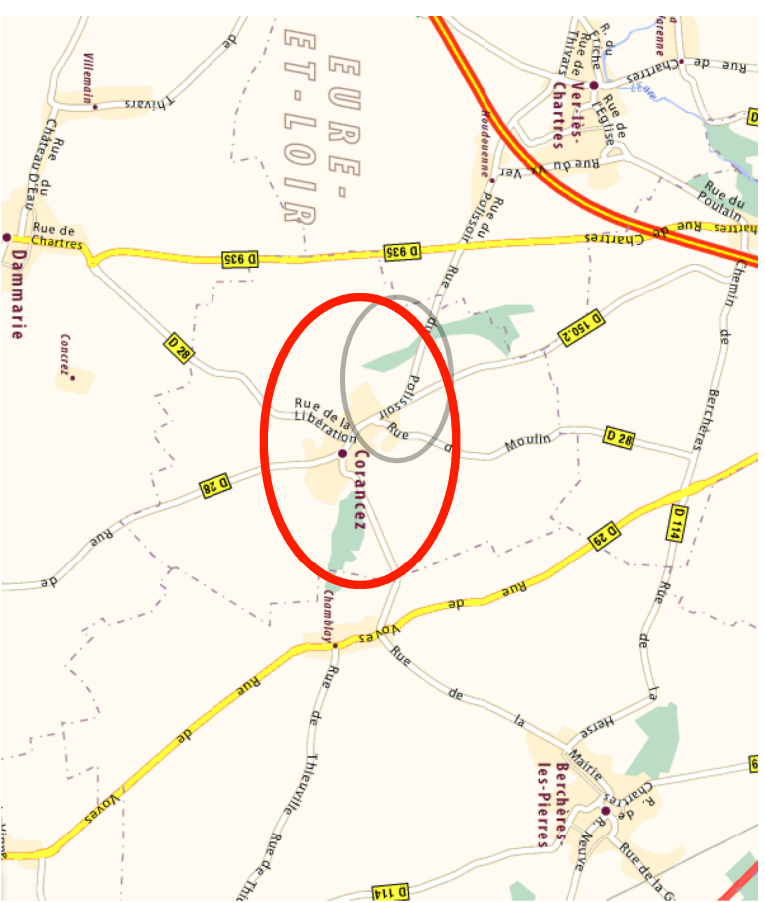
La commune engage la 1<sup>re</sup> modification, à procédure simplifiée, pour faire évoluer son plan local d'urbanisme en corrigeant :

- les orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser afin de tenir compte de l'évolution des projets communaux dans ce secteur du territoire communal,
- en fonction des récentes évolutions législatives, le règlement écrit notamment par rapport au coefficient d'occupation des sols et pour mieux intégrer la place de la voiture dans le centre bourg et non plus dans la seule zone AU.



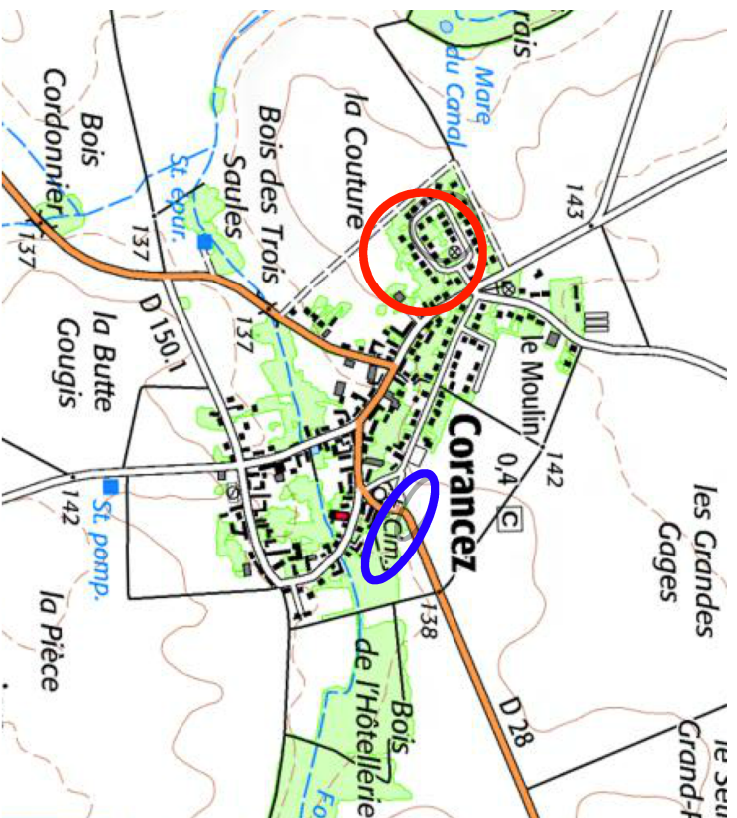
Situation de la commune (source : Viamichelin)

# 2 – Diagnostic



Situation de la commune (source : Viamichelin)

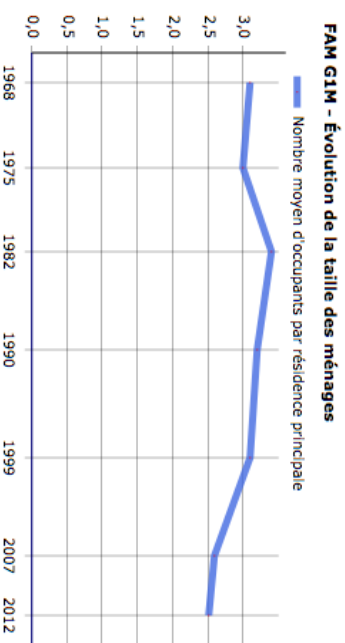
Située en périphérie de l'agglomération chartreuse, à 5 km de la rocade et à 9 km du centre ville de Chartres, la commune comprend 397 habitants (en 2012), sur une superficie de 680 hectares.



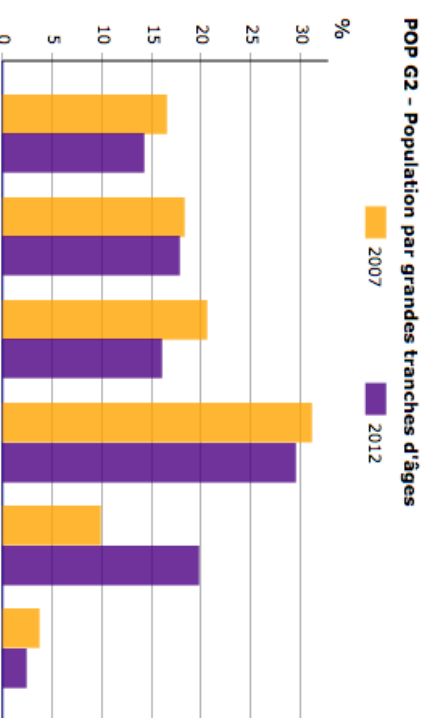
Carte IGN montrant l'urbanisation du bourg

Depuis la fin du siècle dernier, Corancez connaît une baisse du nombre d'habitants et par voie de conséquence un vieillissement net de sa population. Cette raison est l'une des raisons pour lesquelles Corancez souhaite corriger son orientation d'aménagement et de programmation afin d'accélérer la construction de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État, aptes à rajourner la population et à améliorer la faisabilité du « parcours résidentiel ».

| Évolution de la population             | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2009 | 2012 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|
| Population                             | 141  | 167  | 385  | 420  | 458  | 411  | 397  |
| Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> ) | 20,7 | 24,6 | 56,6 | 61,8 | 67,4 | 60,4 | 58,4 |



Le graphique ci-dessus, extrait du site de l'Insee, montre que le nombre d'occupants en moyenne par ménage baisse très régulièrement depuis les années 1980 en montrant toutefois un petit ralentissement du sans doute au « turn over » dans l'important lotissement à l'entrée ouest du village, visible sur la carte ci-contre (cercle rouge), opération réalisée à la fin des années 1970. L'opération du centre bourg projetée est située par l'ellipse bleue.



Le graphique ci-dessus montre que le vieillissement est vraiment net, la tranche des 60 à 74 ans ayant doublé entre 2007 et 2012.

| <b>LOG T2 - Catégories et types de logements</b>        |             |              |             |              |  |  |
|---|-------------|--------------|-------------|--------------|--|--|
|   | <b>2012</b> | <b>%</b>     | <b>2007</b> | <b>%</b>     |  |  |
| <b>Ensemble</b>   | <b>178</b>  | <b>100,0</b> | <b>174</b>  | <b>100,0</b> |  |  |
| <i>Résidences principales</i>                           | 161         | 90,1         | 157         | 90,2         |  |  |
| <i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i> | 8           | 4,4          | 9           | 5,2          |  |  |
| <i>Logements vacants</i>                                | 10          | 5,5          | 8           | 4,6          |  |  |
|   |             |              |             |              |  |  |
| <i>Maisons</i>  | 175         | 98,3         | 170         | 97,7         |  |  |
| <i>Appartements</i>                                     | 3           | 1,7          | 3           | 1,7          |  |  |

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Le tableau ci-dessus montre que les logements vacants et les résidences secondaires sont en proportion modérée et qu'il ne faut pas attendre un potentiel important pour le passage des ces deux catégories de logements en résidences principales. Le tableau ci-dessous montre que les quantités de résidences secondaires et logements vacants ont toujours été très stables.

| <b>LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie</b> |             |             |             |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   | <b>1968</b> | <b>1975</b> | <b>1982</b> | <b>1990</b> | <b>1999</b> | <b>2007</b> | <b>2012</b> |
| <b>Ensemble</b>   | 65          | 69          | 127         | 150         | 165         | 174         | 178         |
| <i>Résidences principales</i>                                   | 46          | 55          | 114         | 130         | 148         | 157         | 161         |
| <i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>         | 10          | 7           | 11          | 8           | 8           | 9           | 8           |
| <i>Logements vacants</i>  | 9           | 7           | 2           | 12          | 9           | 8           | 10          |

### 3 – Exposé des choix retenus

La commune de Corancez souhaite enrayer le vieillissement de sa population et profiter de ses atouts pour offrir des logements diversifiés tout en améliorant le centre du village. L'opération d'urbanisation prévue au plan local d'urbanisme est en effet située à deux pas de l'église, de la mairie, de la salle des fêtes et des aires de jeux qui la complètent.

Une vaste aire de stationnement est prévue à l'actuel schéma d'aménagement joint au dossier de plan local d'urbanisme : cette aire n'est plus envisagée par la commune qui préfère mieux exploiter l'espace public :

Corancez – 1<sup>er</sup> modification du Plu – Dossier de présentation

- d'une part en rendant possible la mutualisation des stationnements (les places des logements sur le domaine public, sous utilisées la journée seront occupées par les véhicules des personnes se rendant aux cérémonies de l'église ou du cinquième), ce qui limitera la place de la voiture dans l'aménagement,
- d'autre part en mettant à sens unique la rue de la Baguetterie, où se trouve la salle des fêtes, ce qui apportera un bon nombre de places supplémentaires et permettra de réduire d'autant la vaste aire de stationnement prévue initialement ce qui aura pour conséquence également de limiter les nuisances sonores.

## 4 – Présentation des corrections proposées par la modification simplifiée et leurs justifications

### Orientation d'aménagement et de programmation

Secteur au nord est du bourg, entre l'église et la rue du Moulin

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement :

« Les affectations

L'ensemble de l'aménagement devra comporter un minimum de 10% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. ... »

Justification : la commune souhaite accueillir rapidement des logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État sans attendre la réalisation de la 2<sup>e</sup> tranche afin d'apporter rapidement à une population susceptible de rejoindre la moyenne communale des logements de qualité. Il s'agit aussi pour les élus de participer aux efforts de la collectivité y compris dans un petit village et d'y faciliter le « parcours résidentiel ».

« La composition

*Les terrains seront desservis par trois accès possibles piétons ou véhicules (à sens unique ou non) : l'un sur la rue du Vaziot, l'autre sur l'emprise du chemin rural n° 5 dit du Vaziot, le dernier à proximité de l'église. Les accès aux parcelles existant rue des Gages seront maintenus.*

Justification : la commune souhaite privilégier la circulation des piétons et cyclistes plutôt que celle des véhicules et en conséquence adapte les principes d'accès.

*Un espace destiné au stationnement d'une capacité maximale de 50 à 60 places sera aménagé en liaison avec la salle des fêtes. Il sera planté d'arbres pour assurer l'ombrage et marquer la composition paysagère. Ce stationnement pourra servir dans le cadre du co-voiturage et pour les cérémonies à l'église.*

Justification : dans la mesure où la rue de la Baguetterie sera mise à sens unique, cette voie offrira un plus grand nombre de places de stationnement sur le domaine public ; de plus, les élus ne souhaitent pas mobiliser un espace trop important au stationnement et préfèrent disposer des places de façon plus dispersée afin de répondre mieux à la demande quotidienne, des résidents d'une part et des visiteurs lors de cérémonies à l'église d'autre part.

*Le schéma d'aménagement est supprimé et remplacé par un nouveau schéma.*

Justification : il s'agit d'assurer la cohérence des règles et dessinées et en conséquence le schéma ancien doit être remplacé ; de plus, il faut noter que l'ancien schéma, trop précis, n'affiche pas suffisamment la nécessaire économie d'espace sur laquelle les récentes dispositions législatives - publiées en mars 2014- insistent fortement notamment avec la disparition du coefficient d'occupation des sols. Le nouveau schéma répond à la cohérence de l'opération et n'affiche que les points essentiels ; il intègre la disparition du coefficient d'occupation des sols dont l'ancien tenait compte en affichant des superficies de parcelles cohérentes avec la limitation du coefficient d'occupation des sols.

### **Règlement écrit**

Chapitre II - Règles applicables au secteur IAU

Article 12 de la zone concernée, il sera modifié ce qui suit :

*« Constructions à destination d'habitation*

*La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> dégagement compris (cette superficie est plus importante pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite).*

*- il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement, en plus de l'éventuel garage. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir sur le futur espace public au moins 1,2 place de stationnement par logement ; ces places ne pourront être affectées à une construction. »*

Justification : il s'agit d'une correction pour tenir compte de la future organisation de la circulation et du stationnement dans le centre bourg, la rue de la Baguetterie étant prévue de passer à sens unique ce qui aura pour but d'assurer une meilleure sécurité au carrefour rue de la Baguetterie et Rd 28. De plus, ces dispositions traduisent le fait que la circulation des véhicules sera empêchée entre l'église et le futur quartier, les véhicules ne pourront plus passer que par le sud de l'église, de façon à réduire fortement leur vitesses et à mieux assurer à la fois la qualité paysagère d'entrée du village et la sécurité de tous les usagers.

Article 14 de la zone concernée, il sera modifié ce qui suit :

Article non réglementé.

Justification : il s'agit d'une correction formelle pour tenir compte des récentes dispositions législatives -publiées en mars 2014- ayant fait disparaître notamment le coefficient d'occupation des sols. Seule la zone IAU était affectée d'un coefficient d'occupation des sols.

### **Autres pièces du dossier plan local d'urbanisme**

Aucun changement ne leur est apporté.

## Conclusion

En conclusion, conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>, il s'avère que les corrections proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme approuvé, elles ne réduisent ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

\*\*\*\*\*

### 1 Article L123-13-1

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.*

### *Article L123-13-3*

*I.- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, le projet de modification peut, à l'initiative [...] du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. II.- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...]*

*A l'issue de la mise à disposition, [...] le maire en présente le bilan devant [...] le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.*