

Commune de

Corancez

(Eure-et-Loir)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos initial approuvé le 28 août 1990
1^{re} modification approuvée le 12
septembre 1995
2^e modification approuvée le 27 novembre
2001

Plu prescrit le 20 mai 2008
Plu arrêté le 12 juin 2012
Plu approuvé le 11 juin 2013



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 11 juin 2013
approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Corancez

Le maire, Bernard Servin

Projet d'aménagement et de développement durables

Date :

5 juin 2013

Phase :

Approbation

2

Mairie de **Corancez** (28630)

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

e-mail : mairie.corancez@wanadoo.fr

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

A quoi sert le présent document, le projet d'aménagement et de développement durable ? Et que cachent ces mots, « développement durable », pour vous qui habitez Corancez ? Encore un concept à la mode ? Et puis, en quoi mon pavillon, ma voiture, mes trajets domicile-travail peuvent-ils influencer sur le cadre de vie du reste de mes concitoyens ? Pourquoi mon espace naturel serait-il rare, fragile, à protéger alors que j'y vis tous les jours ?

Cela dit, une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante : « *un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.* » Intéressant et plein de bon sens.

Le projet d'aménagement et de développement durable peut concerner des thèmes comme l'**environnement** au sens large, le **social**, l'**économique**... Il propose des actions concrètes sur l'espace public et privé, des actions traduisant la politique de développement, comme par exemple le seuil démographique attendu par les élus. Ce document expose les actions que l'équipe municipale a décidé de rendre possibles ou d'empêcher par le biais du plan local d'urbanisme.

Tout augmente

Voitures particulières : 5 millions en 1960, 19 millions en 1980, 31 millions en 2010. Le trajet moyen de chaque Français pour se rendre à son travail est en augmentation croissante : 15 kilomètres en 1975, 19 en 1999, 26 aujourd'hui. Cette moyenne masque une fracture sociale : un cadre parcourt en moyenne 18 kilomètres, un ouvrier 40.

Autoroutes : 174 kilomètres en 1960, 5 251 en 1980, près de 12 000 en 2010. Le réseau est presque totalement privatisé. Le produit des péages s'élève à plus de 7 milliards d'euros.

Ronds-points : la France importe le carrefour giratoire, dit « rond-point anglais », en 1984. On en compte plus de 30 000 : la moitié du total mondial... et trois fois plus qu'au Royaume-Uni.

Pavillons : sur les 437 000 logements mis en chantier en 2007 (record historique, le chiffre est retombé à 330 000 en 2009), plus de la moitié sont des maisons individuelles (construites sans architecte à 95 %). Moins de 10 000 maisons sont écologiques. ***Hypermarchés*** : 2 en 1960, 115 en 1970, 407 en 1980, plus de 1 400 en 2010. La création de surface commerciale a atteint un nouveau record en 2009 (4 millions de mètres carrés, dont 80 % en périphérie) en totale contradiction avec le Grenelle de l'Environnement.

Sols urbanisés : les surfaces agricoles ont diminué de 50 000 hectares par an dans les années 80, du double dans les années 90. La moitié des sols urbanisés, proches des villes, constituaient les meilleures terres agricoles.

in Télérama 10 février 2010

De longue date, l'un des ennemis, pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics, est la consommation d'espace¹ et l'allongement des trajets qui en résultent². Signalons qu'aujourd'hui en France 320 milliards de kilomètres sont parcourus par an ; ce chiffre est en augmentation régulière de 3 % par an depuis les années soixante-dix. En union européenne, les surfaces naturelles et agricoles diminuent de 2 % tous les dix ans du fait de l'urbanisation. Pour répondre à ces soucis, des comparatifs sur de nombreuses villes de taille variées tant en France qu'en Europe ont établi que la densité optimale semble être de 20 à 50 habitants à l'hectare.

Alors ce que l'on peut avancer est que le développement durable, à Corancez, c'est d'abord protéger le patrimoine naturel, mettre en valeur son patrimoine bâti, les transmettre aux générations ultérieures tout en continuant à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace, dans un esprit de « mixité sociale ». Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « *Lettre au maire de mon village* » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « *Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* »

Les objectifs traduits dans le Plu de Corancez sont détaillés maintenant.

¹ 600 km², soit six fois celle de Paris, c'est la superficie des terrains agricoles et naturels consommés chaque année sur le territoire français par l'urbanisation, source Ifen. En 20 ans, la population a cru de 10 % et la ville de 40 %, cet écart manifeste témoigne de l'étalement urbain lié notamment à la forte demande en maisons individuelles, source Scees-Insee.

² Même chez nous en France, la pollution de l'air tue. Une étude a montré, comparant les villes peu denses d'Île-de-France de deuxième couronne et le centre de Paris, que la distance moyenne des trajets quotidiens est multipliée par 2, la consommation d'énergie par 3,2, l'émission de CO² par 5,2, l'émission d'oxyde d'azote par 6,7 et de poussières par 7,2 !

1 . Prévoir le Corancez de demain

CONSTAT ET ENJEUX

Corancez perd des habitants et sa population vieillit, le nombre d'occupants moyen par ménage diminuant à cause de la décohabitation³. Les différentes tranches d'âges ne sont pas équilibrées notamment parce qu'un important lotissement a été créé dans les années 1970.

OBJECTIFS

- renouer avec la **croissance démographique** et s'inscrire dans la dynamique du Scot⁴ ;
- s'inscrire dans une optique d'une croissance moyenne de 0,5 % par an ce qui porterait à quelque 20 à 30 habitants supplémentaires en plus du maintien du point mort démographique⁵ ;
- rendre possible la **diversification du parc de logements** pour l'adapter :
 - à la population vieillissante
 - pour l'accueil de nouveaux habitants de la tranche d'âge des 30 – 45 ans et notamment des jeunes ménages
 - pour créer quelques logements sociaux.

2 . Prévoir une urbanisation cohérente, rester un village calme, tranquille et verdoyant

CONSTAT ET ENJEUX

Corancez est un village qui a su garder son caractère campagnard lié à l'agriculture beauceronne. Il se présente comme une « île arborée » au milieu de la plaine agricole. Les constructions dans le bourg sont bien groupées, le territoire ne présente ni mitage⁶ ni extension linéaire. Les espaces publics sont peu adaptés à l'usage actuel de la voiture.

OBJECTIFS

- Pour éviter de s'étirer sur les terres agricoles, le « **renouvellement urbain**⁷ » est indispensable mais il devra être cohérent et maîtrisé, en préservant le caractère du village et en tenant compte des contraintes du village ancien : sécurité des piétons, circulation des véhicules y compris agricoles, difficultés de stationner sur l'espace public... ;
- le phasage des **opérations d'urbanisation** est indispensable pour éviter les pics de croissance et de décroissance du nombre d'habitants ; par ailleurs, les opérations

³ La **décohabitation** définit une personne qui quitte le foyer pour s'installer ailleurs : par exemple, un jeune adulte qui habite en dehors de chez ses parents.

⁴ **Scot** : il s'agit du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine que le Plu de Corancez doit respecter.

⁵ Le **point mort démographique** se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires

⁶ Le **mitage** correspond à une dispersion mal contrôlée de constructions implantées en zone rurale voire en périphérie d'agglomération, entraînant détérioration du paysage, contraintes à l'exploitation agricole, pollutions du milieu naturel, surcoûts liés à l'entretien des réseaux, surcoûts liés aux trajets personnels...

⁷ Le **renouvellement urbain** conjugue réhabilitation, démolition, construction de logements et d'équipements et poursuite de l'amélioration du parc immobilier dans un objectif de développement durable. Son ambition est multiple : désenclaver, améliorer la qualité de la vie quotidienne et la qualité patrimoniale dans un objectif de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines.

- d'aménagement d'ensemble⁸ ne devront pas être conçues comme des urbanisations en « bulle » ;
- le Plu impose l'**harmonisation des volumes** des constructions futures avec celles des constructions existantes : il s'agit de respecter la forme urbaine⁹ du village et d'en concevoir les extensions dans un gabarit identique à l'existant
 - certains **cœurs d'îlots** assurent tranquillité et qualité de vie : ils sont préservés pour maintenir ces fonctions ;
 - plusieurs **boisements** encadrent le village et l'accrochent au paysage : ils sont préservés ;
 - les **arbres** caractérisent le village et sa silhouette : tant sur espace public que privé le plan local d'urbanisme impose la plantation de sujets adaptés au site et respecter l'esprit du lieu.

3 . Améliorer la qualité de vie des habitants

CONSTAT ET ENJEUX

Corancez manque d'atouts pour attirer une population jeune. Le nombre d'emplois offerts sur le territoire communal est très faible, ce qui oblige les travailleurs à se déplacer. Les rues anciennes sont occupées par le stationnement parasite et la circulation des piétons n'est pas forcément commode. Par sa situation en « bulle » et en sortie de village, le lotissement du clos Corancez paraît excentré.

OBJECTIFS

- rendre possible l'installation ou la construction d'**équipements** qui attirent et fixent une population jeune :
- réhabiliter la **salle des fêtes**, poursuivre l'aménagement de ses espaces extérieurs
 - réfléchir au **partage de l'espace public** dans les **parties anciennes** du village : privilégier les usagers faibles comme les piétons et les cyclistes, prendre en compte l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pour les personnes à mobilité réduite, organiser la place de la voiture en termes de circulation et de stationnement,
- renforcer le **lien social** :
 - en « accrochant » mieux le clos Corancez au village ancien
 - en variant les possibilités d'accueil des tranches d'âges sur la commune
 - en diversifiant la typologie des logements (grands et petits, locatifs ou non...) ;
- accepter dans le tissu bâti des **activités économiques compatibles** avec le village ;
- participer à l'amélioration de la qualité de l'eau potable.

4 . Préserver les atouts naturels de Corancez

CONSTAT ET ENJEUX

La nature est très diversifiée à Corancez : du champ cultivé au boisement peu entretenu en passant par la mosaïque de jardins ou les mares et les « vallées ». La plateau agricole autorise de très beaux points de vue vers la cathédrale de Chartres.

⁸ Le terme **opération d'aménagement d'ensemble** correspond à différentes procédures d'urbanisation et d'aménagement. Il peut s'agir notamment d'un lotissement, d'une zone d'aménagement concerté, d'un programme d'aménagement d'ensemble, d'un projet urbain partenarial... ces opérations étant destinées à assurer une cohérence aux constructions et à leur offrir un cadre qui les structure.

⁹ La **forme urbaine** qualifie les éléments composants le tissu urbain tels que le parcellaire, l'espace public, les jardins, l'implantation du bâti et ses volumes...

OBJECTIFS

- le Plu préserve les boisements existants pour leurs qualités paysagères, cynégétiques, biologiques ;
- le Plu préserve les corridors biologiques¹⁰ ;
- le Plu préserve les vues sur la plaine agricole, sur la cathédrale ;
- le Plu préserve les cœurs d'îlots pour leur apport de biodiversité la « nature en ville¹¹ ».

5 . Préserver les atouts patrimoniaux de Corancez

CONSTAT ET ENJEUX

Corancez, village de Beauce, possède un patrimoine local (les spécialistes disent *vernaculaire*) très intéressant : le vieux village, les vieilles maisons, les murs de clôture, l'église Saint-Laurent, la mare communale, le polissoir classé monument historique...

OBJECTIFS

- le Plu préserve le bâti beauceron le plus typique car il constitue le caractère de ce village préservé par le temps ;
- le Plu préserve les murs de clôture les plus intéressantes (par leur aspect et par leur situation) ;
- le Plu préserve l'ensemble église et cimetière ;
- le Plu préserve la mare communale ;
- le Plu préserve le polissoir et permet sa mise en valeur ;
- le paysage agricole est *vide* et ce vide est préservé par le plan local d'urbanisme.

5 . Participer à la limitation des gaz à effet de serre (Ges)

- développer des circulations douces ;
- permettre l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- inciter à une urbanisation économe en énergie.

¹⁰ Un **corridor écologique** définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie.

¹¹ La **nature en ville** n'est pas qu'un élément de décor urbain ou villageois mais une notion qui fait référence aux rapports que l'homme entretient avec l'environnement domestique et sauvage. La mosaïque des milieux – jardins en friche, jardins très entretenus, jardins très tranquilles, potagers, parcs, végétation rase ou arborée, arbres jeunes et vieux, multitude de micro milieux... – est la richesse constitutive de la nature en ville. Laquelle est un peu l'antithèse des espaces verts sans âme ni biodiversité, dont la maintenance est banale (mauvais entretien des arbres et arbustes par des tailles inadaptées, abus de pesticides, pauvreté des espèces introduites, fréquentation excessive...). La « nature en ville » s'appréhende sous des aspects culturel, paysager, faunistique, floristique, esthétique et comme un milieu de vie au sens écologique du terme. La ville est un milieu de vie, la nature est une composante de la ville. Cette nature est un maillon indispensable des trames verte et bleue pour la circulation des espèces, condition de leur survie et de leur développement.