

# Commune d'Ermenonville-la-Grande

Eure-et-Loir

3 place de la Mairie - 28120 Ermenonville-la-Grande - Tél : 02 37 26 60 32

## Elaboration de la carte communale



Bureau de l'Urbanisme  
et de l'Environnement  
Reçu à la Préfecture  
le 04 JUL 2008



## RAPPORT DE PRESENTATION

- Prescription de l'élaboration de la carte communale le 19-10-2006
- Dossier soumis à enquête publique du 10-01-2008 au 11-02-2008
- Carte communale approuvée le 27-06-08

1

PHASE :  
Approbation



Le Maire

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 27 juin 2008  
approuvant la carte communale  
de la commune  
d'Ermenonville-la-Grande

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

En Perspective Urbanisme et Aménagement  
■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ e-mail : [sg@enperspective@wanadoo.fr](mailto:sg@enperspective@wanadoo.fr)

## GÉNÉRALITÉS

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| - La carte communale .....         | 4 |
| - Objet et cadre juridique .....   | 4 |
| - Contenu .....                    | 4 |
| - Le Processus d'élaboration ..... | 5 |

## PREMIERE PARTIE ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1 - Analyse du territoire communal.....                         | 7  |
| 1.1.1 - Situation géographique.....                               | 7  |
| 1.1.2 - Contexte intercommunal .....                              | 7  |
| 1.1.3 - Climatologie .....                                        | 13 |
| 1.1.4 - Le relief et la géologie .....                            | 15 |
| 1.1.5 - L'hydrographie .....                                      | 15 |
| 1.1.6 - Les unités paysagères .....                               | 16 |
| 1.1.7 - Mode d'occupation des sols .....                          | 16 |
| 1.1.8 - Trame vraie .....                                         | 17 |
| 1.1.9 - Analyse du territoire : points forts, points faibles..... | 18 |
| 1.2 - Analyse socio-économique .....                              | 26 |
| 1.2.1 - La population .....                                       | 26 |
| 1.2.2 - Le logement .....                                         | 27 |
| 1.2.3 - Les activités .....                                       | 29 |
| 1.2.4 - Les réseaux techniques .....                              | 31 |
| - Circulation / transport .....                                   | 31 |
| - Alimentation en eau potable .....                               | 31 |
| - Assainissement .....                                            | 31 |
| - Collecte et traitement des déchets solides .....                | 31 |
| 1.3 - Hypothèses et objectifs d'aménagement .....                 | 32 |

## DEUXIÈME PARTIE JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1 - Contraintes supracommunales .....                                  | 35 |
| 2.1.1 - Les servitudes d'utilité publique .....                          | 35 |
| 2.1.2 - Les contraintes .....                                            | 35 |
| 2.1.3 - Loi d'orientation pour la ville .....                            | 35 |
| 2.1.4 - Loi sur l'eau .....                                              | 36 |
| 2.1.5 - Loi de protection et prise en valeur du paysage .....            | 36 |
| 2.2 - Contraintes naturelles et prise en compte de l'environnement ..... | 37 |

## TROISIÈME PARTIE MISE EN OEUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 3.1 - Elaboration du zonage .....             | 39 |
| 3.1.1 - Les secteurs constructibles .....     | 39 |
| 3.1.2 - Les secteurs non constructibles ..... | 39 |

# GÉNÉRALITÉS

# La carte communale

## Objet et cadre juridique

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager la cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace (article L.110 du code de l'Urbanisme).

La carte communale créée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (articles L.124-1 à L.124-4 du code de l'Urbanisme), précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1.

Une carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitations agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La carte communale est approuvée, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Une fois approuvée, la carte communale est tenue à disposition du public.

Elle doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions des documents supra-communaux, comme le schéma de cohérence territorial (SCOT), la charte du parc régional, le plan de déplacements urbains et le plan local de l'habitat, s'ils existent.

## Qu'est-ce qu'une carte communale ?

La carte communale est un **document de planification urbaine**, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il est aussi la traduction d'une politique globale d'aménagement et de renouvellement.

## Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le **dossier de carte communale est composé de deux catégories de document** :

- un rapport de présentation qui expose l'état actuel, les objectifs principaux de la collectivité et justifie des dispositions prises.

Il analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique. Il explique les choix d'aménagement retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation de secteurs constructibles et non constructibles.

Enfin, il évalue les incidences des choix faits sur l'environnement et expose les moyens mis en œuvre pour sa préservation et sa mise en valeur.

- Des documents graphiques (plan de zonage, carte de situation...).

Les documents graphiques déterminent les secteurs constructibles ou non constructibles, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.



Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ne sont pas autorisés.

Les documents graphiques font apparaître la répartition des zones constructibles, mais ne figurent pas les servitudes d'utilité publique.

- Les servitudes d'utilité publique sous la forme de fiche et de plan.

Le dossier de carte communale ne comporte donc pas de règlement, ni d'emplacements réservés, ni de zones spécialisées, sauf pour les zones d'activités.

## **Processus d'élaboration**

En sa séance du 19 octobre 2006, le conseil municipal de Ermenonville-la-Grande a décidé de doter l'ensemble du territoire communal d'une carte communale.

L'objectif de la commune est de planifier son développement aux fins d'accueillir de nouveaux habitants, et ce, tout en conservant son caractère rural.

Les raisons principales qui ont motivé la commune sont les suivantes :

- De localiser l'espace urbanisable autour des secteurs actuellement bâtis de manière à former un tissu cohérent et éviter toute extension sous forme de mitage.
- De préserver les espaces agricoles.

# **PREMIÈRE PARTIE**

## **État initial du site et de l'environnement**

# 1.1 - Analyse du territoire communal

## 1.1.1 – Situation géographique

La commune de Ermenonville-La-Grande est située dans le département de l'Eure-et-Loir, à 20 km au sud ouest de Chartres. Elle est traversée ouest-est à 300 mètres au sud du bourg par l'autoroute Océane.

Le territoire communal a une superficie totale de 1125 hectares.

## 1.1.2 – Contexte intercommunal

La commune d'Ermenonville-La-Grande est rattachée à la région Centre, au département de l'Eure-et-Loir, à l'arrondissement de Chartres ainsi qu'au canton d'Illiers Combray, et appartient à la Communauté de Communes du Pays de Combray, qui regroupent 19 communes dont Illiers Combray et Baillieu-le-Pin (Groupement de communes par arrêté du 22/01/2007).

Les compétences de la communauté de communes sont :

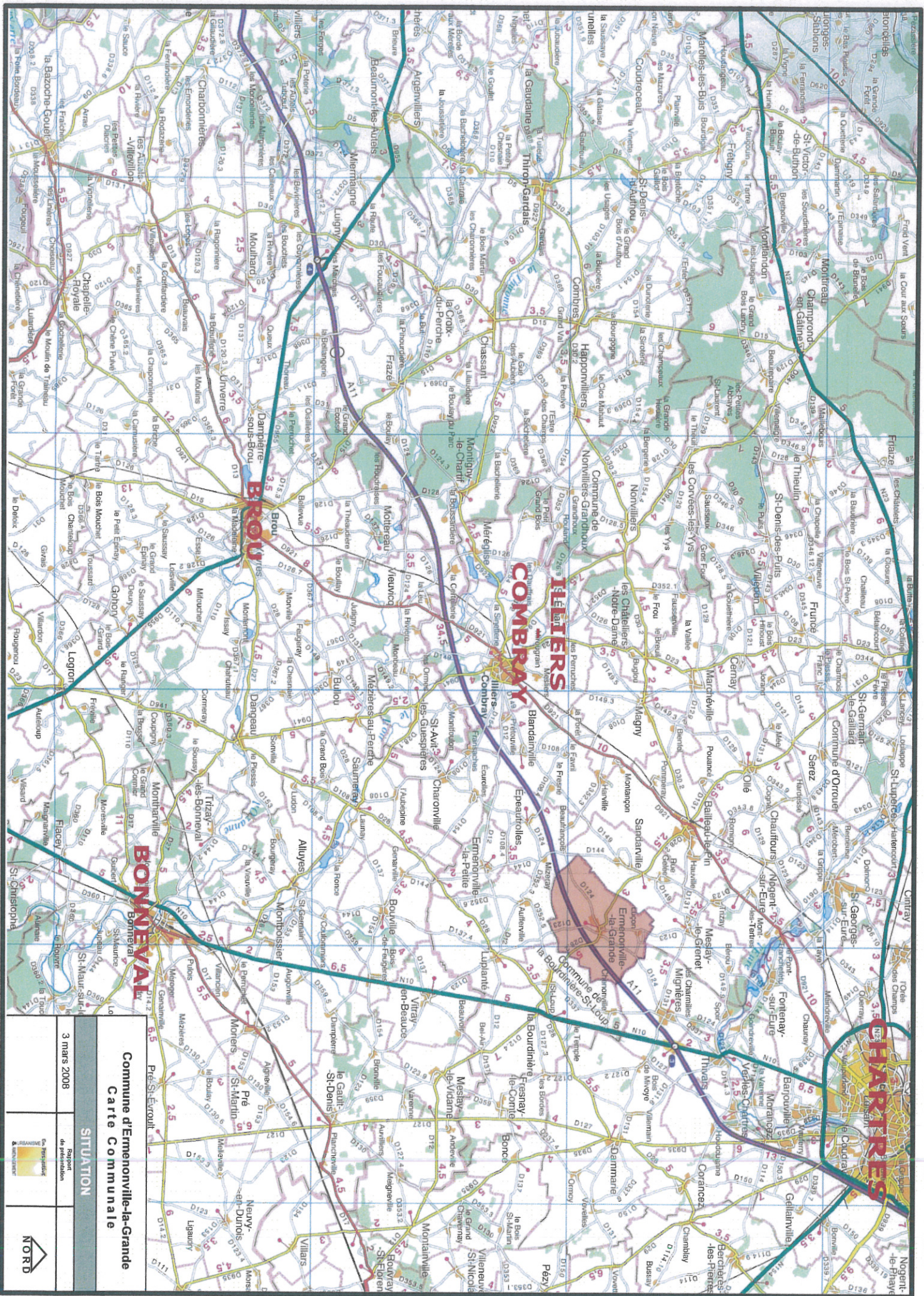
- L'aménagement de l'espace communautaire
- L'action de développement économique
- La protection et la mise en valeur de l'environnement
- La politique du logement
- La création, la gestion, l'entretien et le fonctionnement d'équipements de service
- La création, la gestion, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs

La commune d'Ermenonville-la-Grande adhère, par ailleurs, à divers syndicats :

- Syndicat Électrique Intercommunal du Pays Chartrain (RSEIPC).

- Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la région de Sandarville.
- Syndicat Intercommunal des Deux Versants (Scolaire).
- Syndicat Intercommunal pour le Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères (SIRTOM).
- Syndicat Intercommunal de Transport des Élèves vers le collège Marcel Proust (SITEC1).
- Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement et le Développement du Pays Chartrain (SIPAC).





**Commune d'Ermenonville-la-Grande**  
**Carte Communale**

**SITUATION**

3 mars 2008

Rapport de présentation

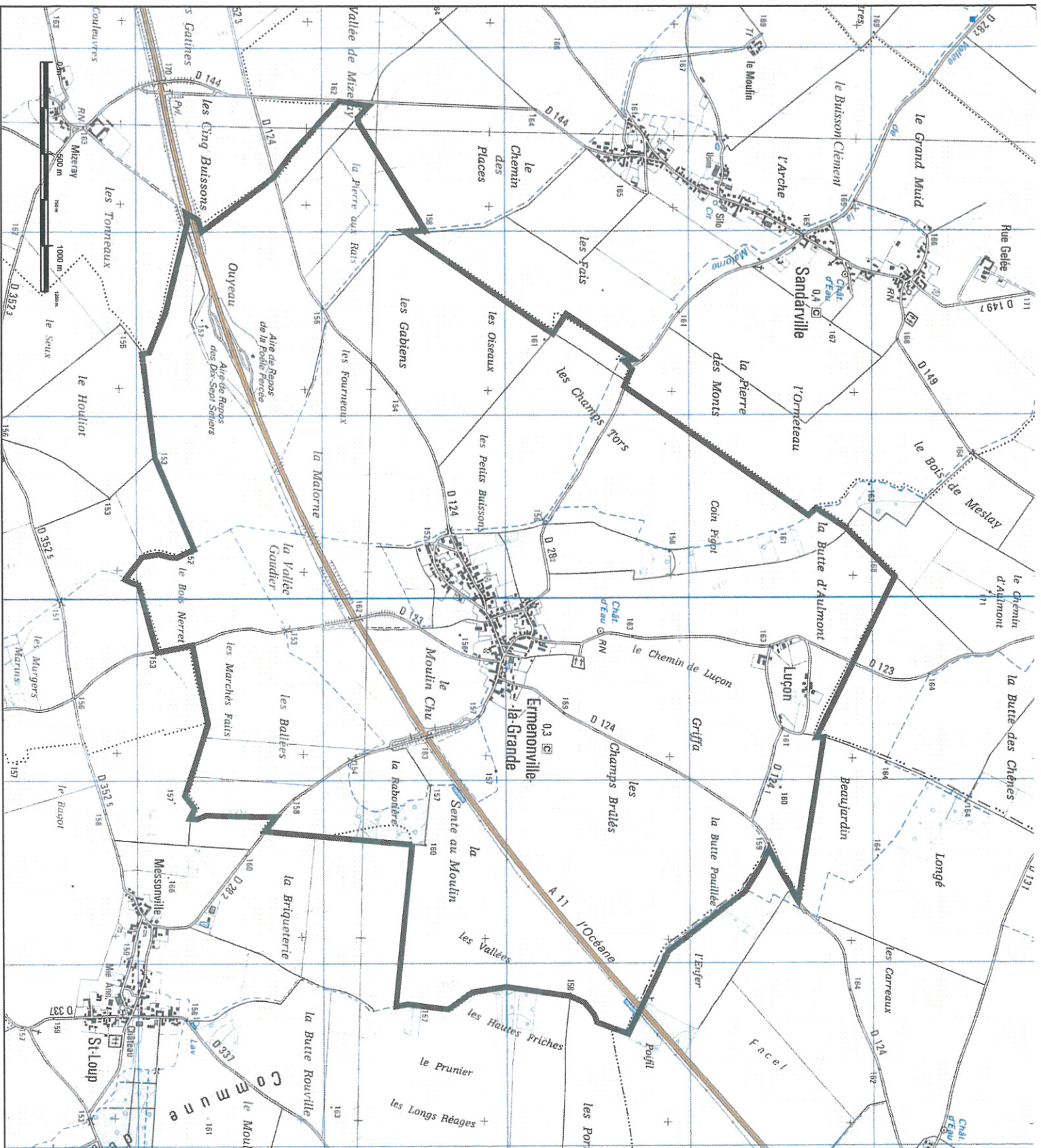
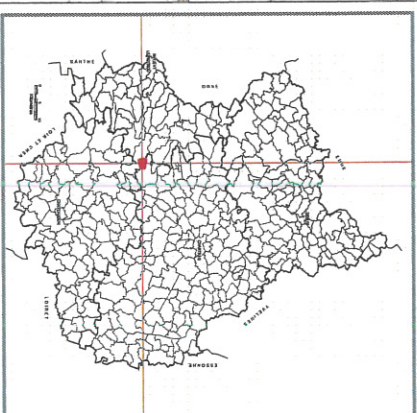


**NORD**



# Situation de la commune

Département d'Eure et Loir (28)



Département d'Eure et Loir  
Commune d'Ermenonville la Grande  
Carte Communale

## Situation

3 mars 2008

Rapport de présentation

1/20000 (A3)

EN PÉRIODE  
D'ÉTUDE  
D'ÉLABORATION  
DU PROJET  
D'AMÉNAGEMENT  
URBAIN







Département d'Eure et Loir  
**Commune d'Ermenonville la Grande**  
 Carte Communale

**Photo aérienne**

3 mars 2008

Rapport de présentation

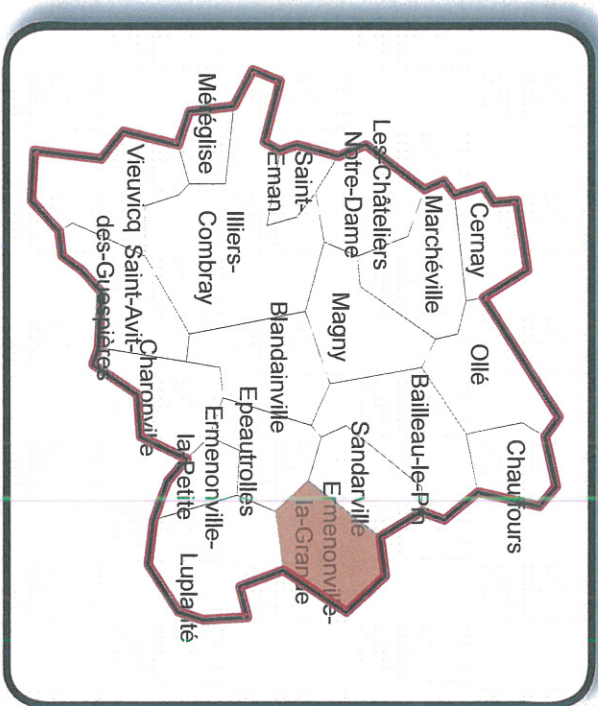
1/20000 (A3)

ER MENONVILLE  
 Services & Aménagement  
 Tél. 02 32 25 35 75 Fax 02 32 25 34 45  
 Courriel : [amenagement@ermenonville.fr](mailto:amenagement@ermenonville.fr)



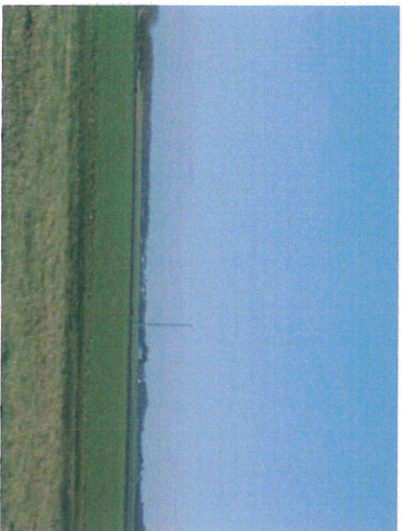


|                                                                                     |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|  | Communauté d'agglomération                |
|  | Communauté de Communes                    |
|  | Communauté de Communes du Pays de Combray |





## Paysage ouvert typique de la Beauce



## Equipements et espaces publics



## Éléments bâtis bien restaurés





### 1.1.3 – Climatologie

L'Eure-et-Loir est un département rural qui appartient pour sa plus grande partie au Bassin Parisien. Il est caractérisé par deux types de paysages : la plaine de Beauce à l'est et les collines du Perche à l'ouest. La capitale y exerce une influence grandissante en raison de la proximité de l'Île-de-France.

Les données climatiques sont issues des relevés quotidiens de Météo France. L'Eure-et-Loir présente des caractéristiques homogènes, à l'exception de la pluviométrie en raison du relief. La Beauce, protégée par les collines de Normandie, est relativement peu arrosée, tandis que le Perche reçoit des précipitations supérieures d'environ 30%.

Le secteur d'Ermenonville-la-Grande est soumis à un climat de type océanique altéré. La douceur qui définit ce climat est due à l'influence de l'océan, qui est à l'origine d'une humidité constante qui favorise les pluies régulières. De plus, les températures des masses d'eau variant peu, elles influencent la température de l'air, ce qui explique des amplitudes thermiques annuelles faibles. Du fait de l'éloignement de la commune de la côte, l'influence de l'océan est atténuée et le climat peut être qualifié de climat océanique altéré.

L'ensoleillement est maximal pendant l'été, et le maximum de jours de brouillard est observé entre octobre et janvier.

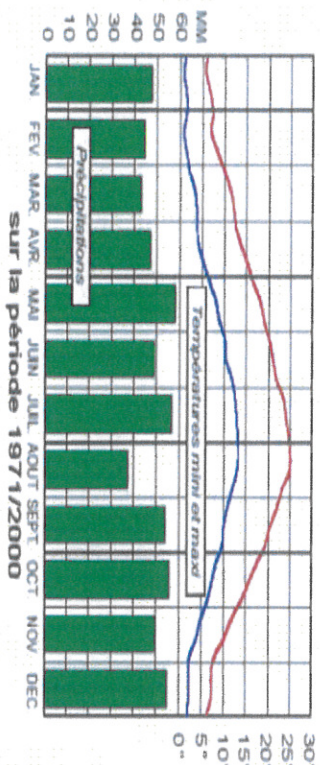
La température moyenne annuelle est de 10,3°C avec un maximum moyen de 23,5°C en juillet, et un minimum moyen en janvier de 0,6°C.

La Région est soumise à des vents de secteurs ouest et surtout sud-ouest qui sont dominants de décembre à avril.

# LE CLIMAT DANS L'EURE ET LOIR



## Normales de températures et de précipitations à Chartres-Champhol



sur la période 1971/2000

## Quelques records depuis 1946 à Chartres-Champhol

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Température la plus basse        | -18,4 °C   |
| Jour le plus froid               | 17/01/1985 |
| Année la plus froide             | 1963       |
| Température la plus élevée       | 40,1 °C    |
| Jour le plus chaud               | 29/6/1947  |
| Année la plus chaude             | 1994       |
| Hauteur maximale de pluie en 24h | 59,2 mm    |
| Jour le plus pluvieux            | 04/10/1981 |
| Année la plus sèche              | 1953       |
| Année la plus pluvieuse          | 1984       |

|                                   |                       | Jan      | Fév | Mar | Av | Mai | Jui | Juil | Ao | Sep | Oct | Nov | Déc |
|-----------------------------------|-----------------------|----------|-----|-----|----|-----|-----|------|----|-----|-----|-----|-----|
| Température minimale              | Moyenne 6,1           | 0        | 1   | 2   | 4  | 8   | 11  | 12   | 12 | 10  | 7   | 3   | 1   |
| Température maximale              | Moyenne 14,4          | 5        | 7   | 11  | 14 | 18  | 21  | 23   | 23 | 20  | 15  | 9   | 6   |
| Record de froid                   |                       | -16      | -15 | -11 | -5 | -1  | 1   | 4    | 4  | 1   | -4  | -8  | -14 |
| Record de chaleur                 |                       | 15       | 18  | 24  | 27 | 30  | 35  | 38   | 36 | 33  | 26  | 21  | 17  |
| Pourcentage d'heures ensoleillées | Moyenne 39 %          | 21       | 29  | 39  | 45 | 47  | 49  | 49   | 45 | 45  | 36  | 22  | 18  |
| Hauteur de pluie                  | Total 55 cm           | 5        | 4   | 4   | 3  | 4   | 5   | 4    | 5  | 5   | 5   | 6   | 5   |
| Nombre de jours                   | avec gelée de chaleur | 14       | 12  | 9   | 3  | 0   | 0   | 0    | 0  | 0   | 1   | 7   | 11  |
|                                   | avec pluie            | 0        | 0   | 0   | 0  | 1   | 5   | 10   | 8  | 4   | 0   | 0   | 0   |
|                                   | avec pluie importante | 15       | 13  | 11  | 12 | 12  | 11  | 11   | 11 | 12  | 12  | 14  | 15  |
|                                   | avec chute de neige   | 3        | 3   | 3   | 2  | 3   | 4   | 3    | 4  | 4   | 4   | 3   | 3   |
|                                   | avec brouillard       | 15 jours | 5   | 2   | 1  | 0   | 0   | 0    | 0  | 0   | 0   | 1   | 1   |
|                                   | avec vent violent     | 63 jours | 7   | 4   | 2  | 1   | 1   | 2    | 3  | 4   | 9   | 9   | 11  |
|                                   |                       | 36 jours | 4   | 3   | 3  | 3   | 2   | 2    | 2  | 3   | 2   | 3   | 5   |



## 1.1.4 – Relief et géologie

### Contexte géologique général

La carte géologique au 1/50 000 d'Illiers Combray nous indique les formations principales suivantes :

- Des formations quaternaires : alluvions récentes et colluvions : limons des plateaux.
- Des formations de l'ère tertiaire : argiles à silex

Les *argiles à silex* sont omniprésentes sur la totalité du territoire communal. Elles sont représentées autour du réseau hydrographique qui a découpé les limons. Les argiles à silex résultent de l'altération des formations crayeuses sous-jacentes. Dans certains cas, l'argile à silex peut avoir une trentaine de mètres d'épaisseur.

Les *limons des plateaux* recouvrent quasi systématiquement les argiles à silex. Sur la carte géologique, ils sont représentés quand ils dépassent 80 cm d'épaisseur. En général, ils ont une puissance moyenne comprise entre 1,1 et 1,7 mètres, mais ils peuvent atteindre 3 mètres d'épaisseur. Les limons ont une teinte brun sombre à brun rouge. A cause de la présence de l'argile à silex, ils s'engorgent rapidement.

Les *alluvions récentes et les colluvions* constituent une mince couche argilo sableuse issue de crues anciennes. Elles recouvrent généralement les argiles à silex sur une épaisseur n'excédant pas 2 mètres.

## 1.1.5 – Hydrographie et hydrologie

Deux fossés sont recensés sur le territoire communal. La vallée de la Malorne qui longe la départementale 282, elle scinde le bourg au niveau de l'intersection avec la départementale 124. Le second fossé, vallée Gaudier, est situé au sud-ouest du bourg, il coupe l'Océane. Il se jette dans la Malorne à Ermenonville-La-Grande.

La vallée de la Malorne est un affluent du Loir, la totalité du territoire communal appartient donc au bassin versant de la Loire.

## 1.1.6 - Unités paysagères

La majorité des surfaces des terres est consacrée à l'agriculture. Le reste du paysage est marqué par la présence de la vallée et des espaces « urbanisés ».

Le plateau agricole : espace relativement plat à vocation essentiellement agricole, composé de champs de culture ouverts. Ces espaces forment les lignes tendues du paysage beaucheron et occupent l'essentiel du territoire communal.

Les parties urbanisées :

Le territoire communal d'Ermenonville-la-Grande comprend le bourg et un hameau clairement identifiable : Luçon  
Ceux-ci restent encore des groupements d'habitations autonomes dont les limites sont clairement constituées. Ils regroupent des parties anciennes prenant la forme d'un bâti continu, construit le plus souvent avant 1975.

Le centre bourg ancien est une zone d'urbanisation dense ; il est constitué d'un tissu bâti implanté pour l'essentiel à l'alignement.

Le tissu récent : les extensions urbaines récentes sont réparties en poches accolées au bourg. De faible densité, elles sont constituées d'un tissu bâti d'habitat individuel, sous forme de pavillons.

D'autres composantes du paysage marquent également le territoire communal :

Les jardins et espaces plantés : les jardins privés donnent une véritable identité au bourg et dans une moindre mesure aux hameaux. Ces entités sont des écosystèmes très riches et sont des lieux d'accueil de l'avifaune.

## 1.1.7 - Mode d'occupation des sols

Les espaces agricoles:

Neuf exploitations agricoles ont leur siège sur la commune d'Ermenonville-la-Grande  
Elles pratiquent la culture des céréales.

L'espace agricole occupe la majeure partie du territoire communal.

Les espaces urbanisés:

L'organisation viaire du bourg est organisée autour de la rue principale.

L'organisation de ces voies a permis la constitution d'un parcellaire cohérent permettant la construction d'un bâti implanté, au regard de la voie publique, majoritairement à l'alignement. Ces dispositions permettent encore de nos jours une lecture urbaine continue et compacte.

Les parcelles sont le plus souvent agrémentées de jardins en partie arrière du front bâti.

En abord immédiat de ce tissu ancien, se sont développés depuis une vingtaine d'années des ensembles d'habitats pavillonnaires individuels. Ces ensembles constituent une frange au centre ancien et contrastent avec ce dernier.

Les équipements publics :

- La Mairie,
- Le château d'eau
- Le cimetière
- L'église



### 1.1.8 - Trame viaire

Le réseau des voies de circulation est de type radial. Les routes principales convergent vers le bourg. L'espace public central se réduit à un carrefour.

La Rd 124 constitue l'un des 2 axes majeurs de la commune. Elle relie Ermenonville-la-Grande à Mignières et par voie de conséquence à la N10 (Chartres) et à l'A11 (échangeur de Mignières / Thivars). La Rd 124 a aussi pour vocation le raccordement du territoire communal à l'ensemble du pays de Combray.<sup>2</sup> L'autre axe majeur est la Rd 28<sup>2</sup> qui permet à Ermenonville-la-Grande d'être reliée à Bailieu-le-Pin.

Globalement, la desserte du territoire communal est plutôt satisfaisante puisqu'elle offre un raccordement rapide à l'ensemble du réseau (local, départemental, national).

La commune dispose également de chemins ruraux, qui permettent le plus souvent l'accès aux parcelles agricoles.

## 1.1.9 – Analyse du territoire, points forts, points faibles

### Points forts :

- Un bourg et un hameau aux limites distinctes et clairement identifiables à l'échelle de la plaine de Beauce.
- Un espace agricole bien entretenu gage de l'appartenance à un terroir
- Un territoire accessible (trame viaire) source de potentialités de développement

### Points faibles :

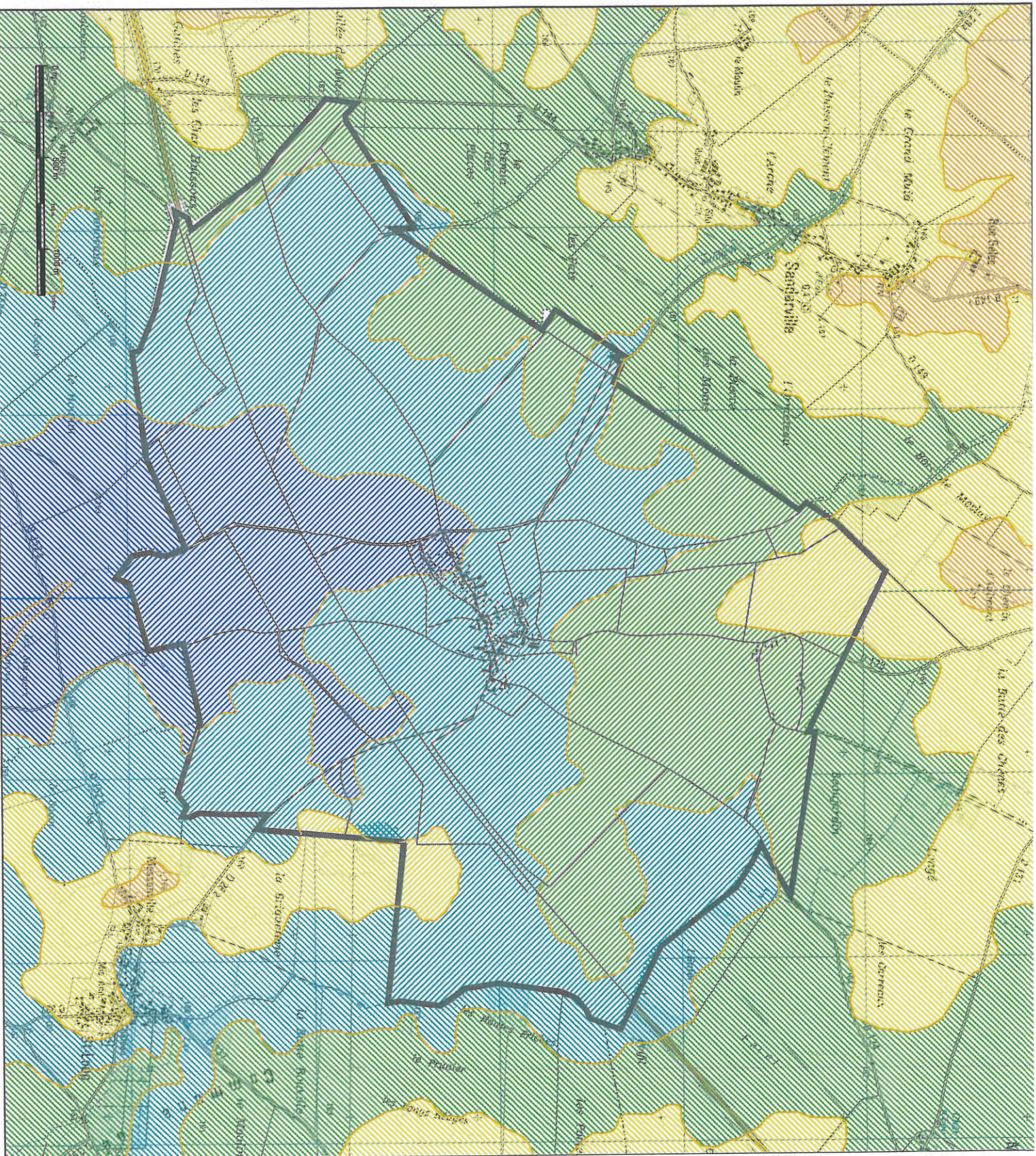
- Un début d'urbanisation sur le hameau de Luçon (pavillons)
- Un espace public concentré uniquement sur la place de la Mairie

### Enjeux:

Les enjeux de la carte communale à Ermenonville-la-Grande sont de :

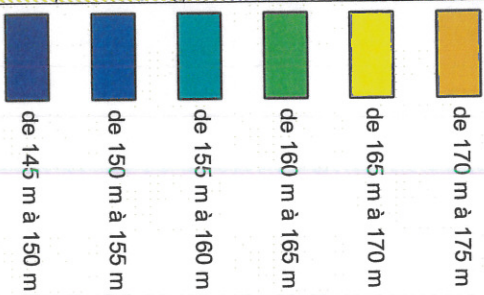
- Préserver une continuité urbaine sur l'ensemble de la commune pour créer un territoire homogène et compact.
- Valoriser les espaces en creux sur le bourg
- Valoriser le développement urbain tout en préservant l'espace cultivé et l'environnement.
- Limiter au strict nécessaire le développement urbain du hameau de Luçon.





**Légende :**

alt. maxi : 168 m  
alt. mini : 153 m  
dénivelé : 15 m



Departement d'Eure et Loir  
**Commune d'Ermenonville la Grande**  
Carte Communale

**Carte du relief**

3 mars 2008

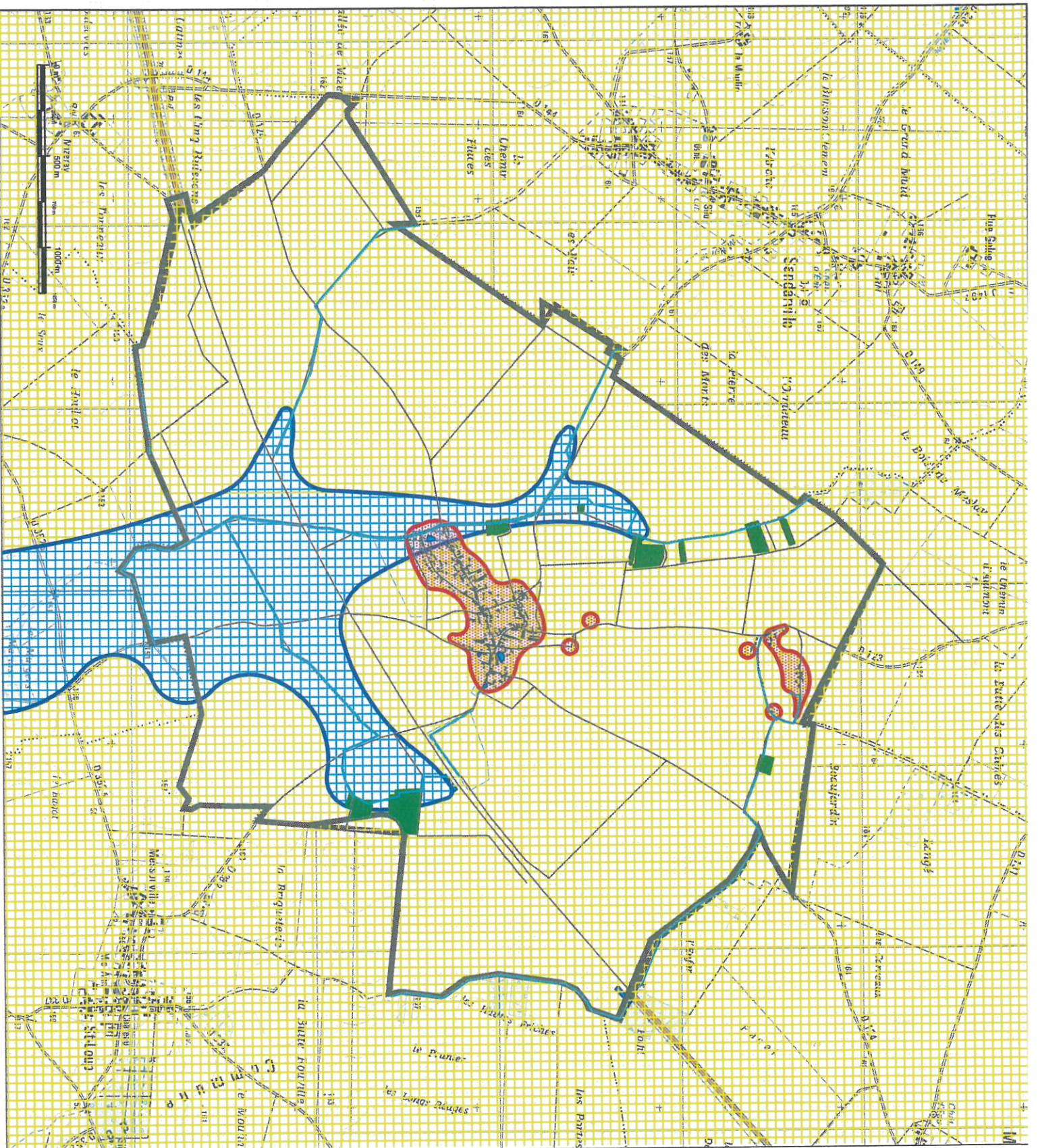
Rapport de présentation

1/20000 (A3)

Service d'Urbanisme  
et d'Aménagement  
Territorial  
Tél. 02 37 20 20 70 Fax. 02 37 20 24 46  
Courriel : urbanisme@ermenonville-la-grande.fr







# **Légende :**

-  Vallée
-  Coteau
-  Plateau
-  Bois\* (sur territoire communal)
-  Zone urbanisée\*

\* sur territoire communal

Departement d'Eure et Loir  
**Commune d'Ermenonville la Grande**  
 Carte Communale

**Unités paysagères**

3 mars 2008

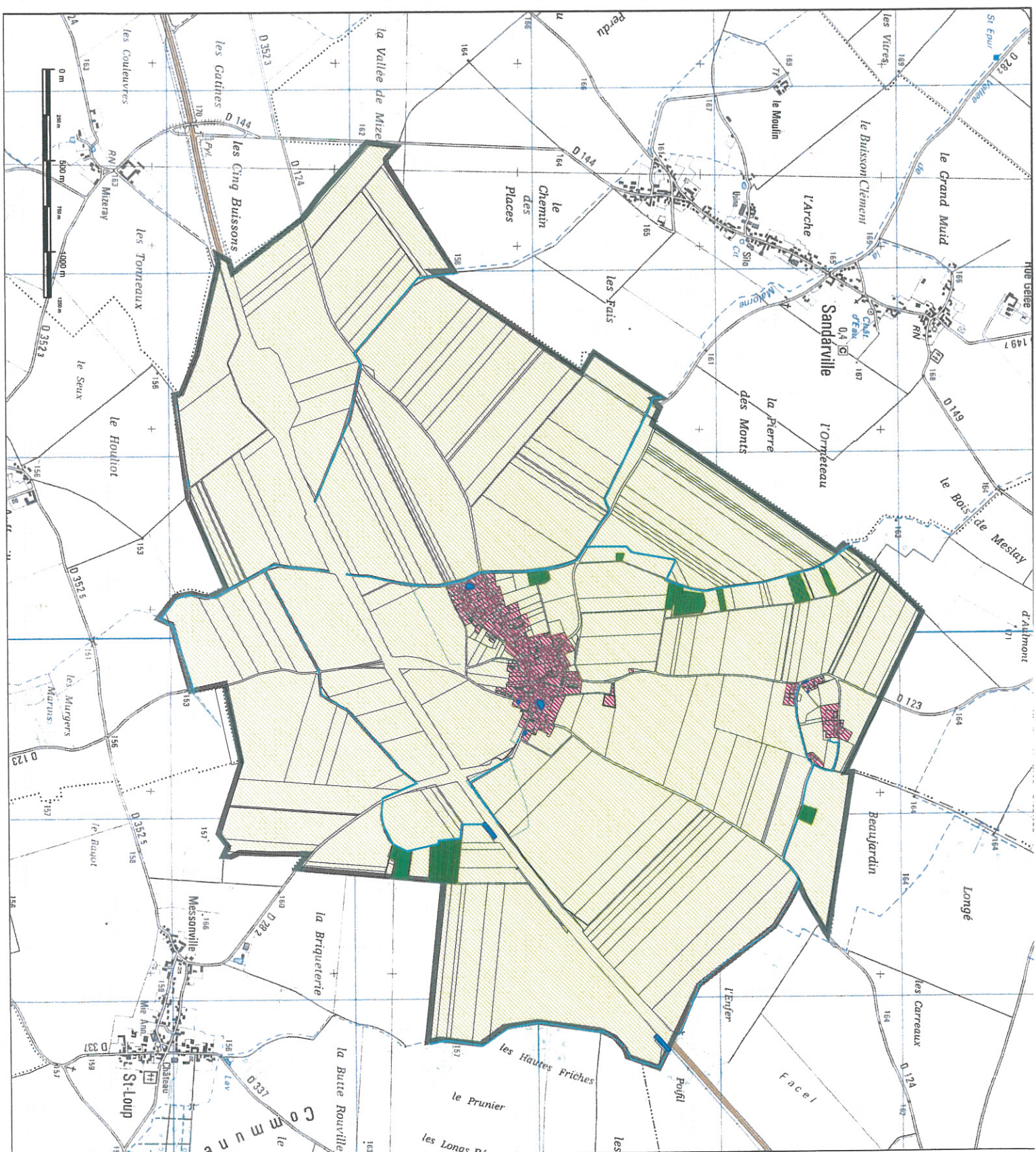
Rapport de présentation

1/20000 (A3)

EN PRESENCE  
 Mairie d'Ermenonville  
 Tél. 02 37 27 27 27 Fax 02 37 27 27 27  
 Courriel : ermenonville@eure-et-loir.fr







**Légende :**

- Espace agricole cultivé
- Bois, verger et peupleraie
- Cours d'eau et étangs
- Espaces bâtis

Département d'Eure et Loir  
**Commune d'Ermenonville la Grande**  
 Carte Communale

**Mode d'occupation des sols**

3 mars 2008

Rapport de présentation

1/20000 (A3)

EN PRESENCE  
 Mairie d'Ermenonville la Grande  
 Tél. 02 37 20 20 19 Fax. 02 37 20 44 46  
 Courriel : ermenonville@eure-et-loir.fr





















## 1.2 - Analyse socio-économique

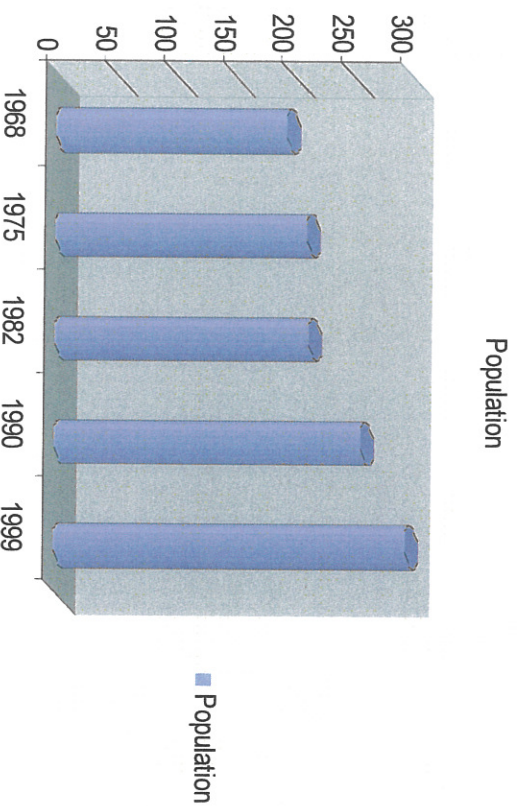
### 1.2.1 – La population

L'ensemble des chiffres analysés provient des données Insee des recensements généraux de la population de 1968, 1990 et 1999.

|                   | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|-------------------|------|------|------|------|------|
| <b>Population</b> | 196  | 214  | 216  | 260  | 300  |

Tableau : Evolution générale de la population entre 1968 et 1999

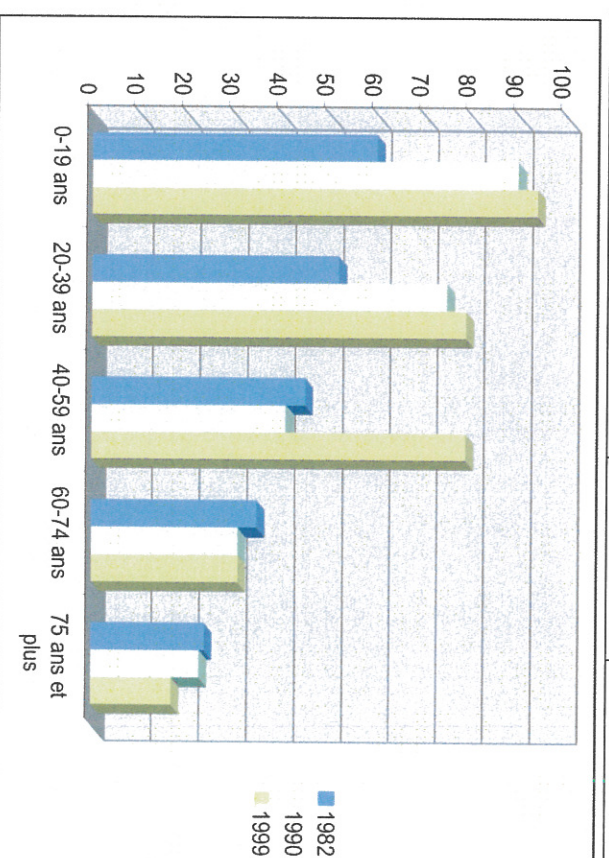
Les habitants d'Ermenonville-la-Grande sont au nombre de 300 (146 hommes et 154 femmes) au dernier recensement de 1999. Entre 1990 et 1999, la population d'Ermenonville-la-Grande est passée de 260 à 300 habitants, soit une augmentation de plus de 4 habitants par an. La population de 1982 était de 216 habitants, soit une augmentation de 84 habitants, ou près de 5 par an entre 1982 et 1999.



En 1999, la commune d'Ermenonville-la-Grande comptait 300 habitants, soit une densité de près de 25 habitants au km<sup>2</sup>. Depuis 1962, la commune voit sa population augmenter de façon sensible. En effet, en trente ans, on compte plus d'un tiers de plus d'habitants, soit une croissance moyenne d'environ 3 habitants par an. Cette croissance s'est faite de façon relativement régulière, elle a été la plus forte entre 1990 et 1999, et continue de croître ces dernières années.

Tableau : Répartition de la population par tranche d'âge entre 1982 et 1999

|                | 1982       | 1990       | 1999       |
|----------------|------------|------------|------------|
| 0-19 ans       | 60         | 90         | 94         |
| 20-39 ans      | 52         | 75         | 79         |
| 40-59 ans      | 45         | 41         | 79         |
| 60-74 ans      | 35         | 31         | 31         |
| 75 ans et plus | 24         | 23         | 17         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>216</b> | <b>260</b> | <b>300</b> |





En 1999, 158 personnes font partie de la catégorie des 19 à 59 ans soit 52,60 % de la population, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne du département. 94 personnes ont moins de 19 ans soit 31,30 %, 31 personnes ont entre 60 et 74 ans, soit 10,3%, et 17 personnes ont 75 ans et plus soit 5,60 % (7,6% pour le département).

Entre 1990 et 1999, la répartition de la population par tranche d'âge est restée sensiblement identique, même si la population, en tant que telle, a nettement augmenté. On note par ailleurs que la tranche d'âge 40-59 ans est davantage représentée.

Tableau : Variation de la population

|                            | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Naissances                 | 11        | 38        | 25        |
| Décès                      | 23        | 13        | 25        |
| Solde naturel              | -12       | 25        | 0         |
| Solde migratoire           | 14        | 19        | 40        |
| Variation de la population | 2         | 44        | 40        |

Au cours des années 90, le solde naturel (différence entre le nombre de décès et le nombre de naissances) a été nul, cependant on remarque l'importance du solde migratoire, et ce depuis plusieurs années. Ce phénomène tend à augmenter au cours des prochaines années.

Tableau : La population-les ménages

|                        | 1982 | 1990 | 1999 |
|------------------------|------|------|------|
| Population des ménages | 216  | 259  | 300  |
| Nombre de ménages      | 80   | 89   | 101  |

La taille moyenne des ménages est de 3,3 personnes, ce qui est supérieur à la moyenne départementale qui est de 2,5 personnes par foyer.

## 1.2.2 – Le logement

Sur le territoire d'Ermenonville-la-Grande, on dénombrait 125 logements en 1999, dont 101 (environ 80,8 %) de résidences principales, environ 10,4% de résidences secondaires ou logements occasionnels et 8,8% de logements vacants.

Tableau : recensement du type de logements entre 1990 et 1999

|                                          | 1990       | 1999       |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Résidences Principales                   | 89         | 101        |
| Résidences secondaires ou occasionnelles | 16         | 13         |
| Logements vacants                        | 9          | 11         |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>114</b> | <b>125</b> |

Le nombre de logements à Ermenonville-la-Grande est en augmentation (11 logements supplémentaires entre 1990 et 1999, soit une augmentation moyenne d'environ 1 logement par an) ainsi que la population (40 nouveaux habitants) alors que la tendance constatée régulièrement est seulement l'augmentation des logements et la stagnation voire la diminution du nombre d'habitants. La taille des logements n'a quasiment pas évolué de 1990 à 1999. En 1999 les « petits » logements de une et deux pièces ne représentent que 6,4 % du parc, et les « grands » logements de plus de quatre pièces concernent 73 % du parc.



Tableau : Logements en fonction du nombre de pièces

|                        | 1990      | 1999       |
|------------------------|-----------|------------|
| 1 pièce                | 1         | 0          |
| 2 pièces               | 3         | 4          |
| 3 pièces               | 19        | 16         |
| 4 pièces               | 29        | 35         |
| 5 pièces et plus       | 37        | 46         |
| <b>TOTAL Logements</b> | <b>89</b> | <b>101</b> |

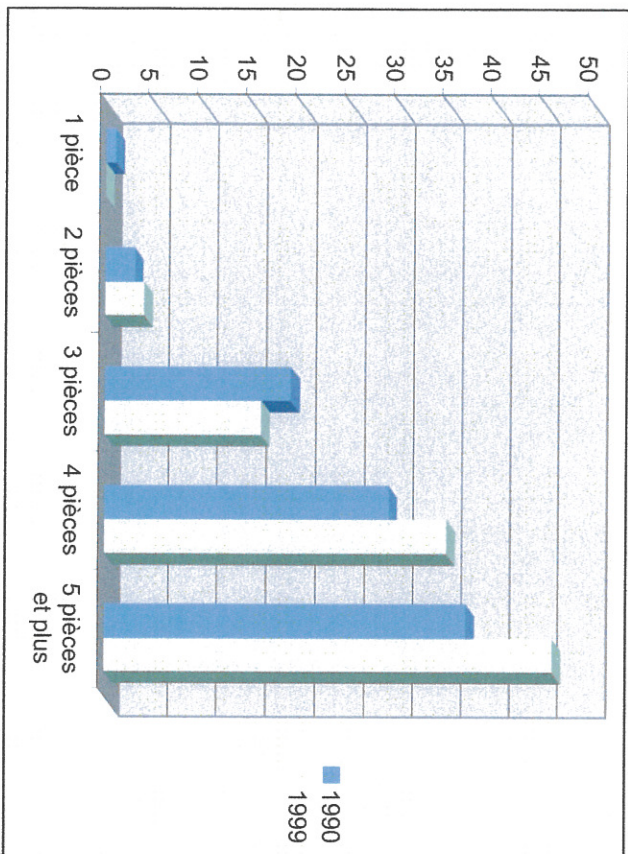


Tableau : Logements en fonction de la date d'achèvement de construction

|                    | 1990       | 1999       |
|--------------------|------------|------------|
| Avant 1949         | 85         | 85         |
| Entre 1949 et 1974 | 13         | 12         |
| Entre 1975 et 1981 | 6          | 10         |
| Entre 1981 et 1990 | 10         | 9          |
| 1990 ou après      | 0          | 9          |
| <b>TOTAL</b>       | <b>114</b> | <b>125</b> |

Le parc de logements de la commune est relativement ancien : en 1999, 68 % du parc datent d'avant 1949. Seulement 7,2% du parc a été construit après 1990. Néanmoins, 18 permis de construire ont été déposés en mairie entre 2003 et ce jour, dont 4 pour la construction d'habitations.

## 1.2.3 – Les activités

### Activités industrielles, artisanales et commerciales

- Agent d'assurance
- Vente de voitures d'occasion
- Menuisier
- Artisan, couverture en chaume
- Carreleur

### Activité agricole

On recense 9 sièges d'exploitations agricoles sur le territoire communal, il s'agit pour la plupart d'exploitations céréalières.

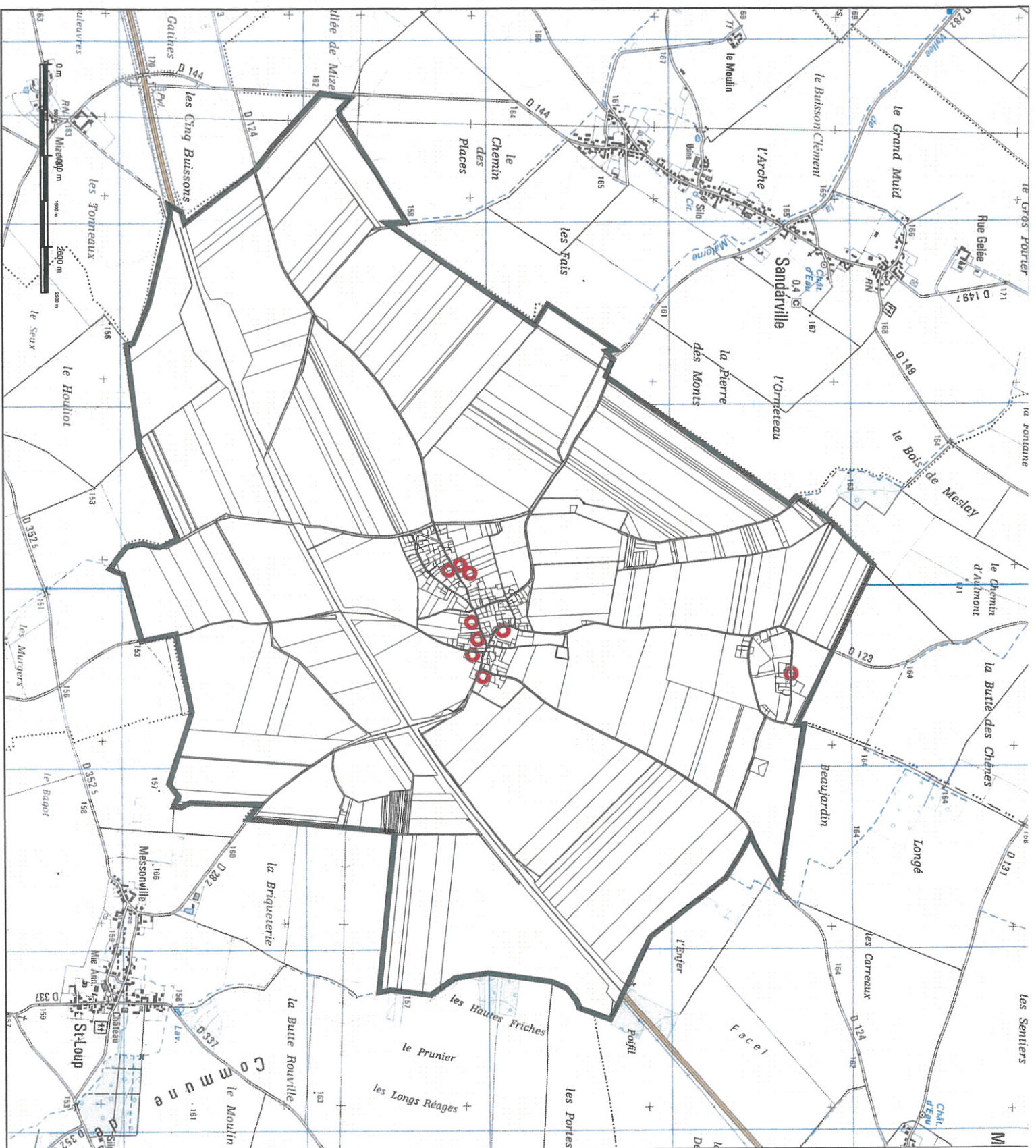
### Services et Equipements

- Mairie
- Église

### Associations

- Amicale de pompiers
- Club de la Gaïeté
- Société de Chasse
- Anciens combattants





**M** Légende :

## Sièges d'exploitation agricole en activité

Département d'Eure et Loir  
**Commune d'Ermenonville la Grande**  
 Carte Communale

## Exploitations agricoles

3 mars 2008

## Rapport de présentation

1/20000 (A3)



## 1.2.4 – Les réseaux techniques

### - Circulation/transport

Le territoire est traversé par un réseau routier départemental.

- RD28-2 du nord-ouest au sud-est de Baillieu-le-Pin à Ermenonville-la-Grande
- RD123 du nord-est au sud-ouest de Meslay-le-Grenet Luplanté
- RD124 de l'est à l'ouest de Mignières à Epeautrolles

La RD 921 reliant Chartres au sud-ouest du département via Illiers Combray et Brou passe à environ 2,5 km au nord-ouest à Baillieu-le-Pin.

L'autoroute Océane (A11/E50) traverse le territoire communal, ainsi deux aires de repos s'y sont également implantées.

### - Alimentation en eau potable

La commune d'Ermenonville-la-Grande fait partie du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le SDAGE fixe les orientations fondamentales par une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne (155 000 km<sup>2</sup>). Il a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Le SDAGE donne des préconisations traduites au travers de 7 objectifs jugés prioritaires :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- réussir la concertation notamment avec l'agriculture
- savoir mieux vivre avec les crues

La commune est également incluse dans le périmètre du SAGE du bassin versant du Loir.

Un forage situé près du hameau de Luçon assure l'alimentation en eau potable de la commune gérée en régie communale avec une facturation d'environ 14 000m<sup>3</sup> par an.

### - Assainissement

L'assainissement individuel concerne l'ensemble des habitations.

Le réseau pluvial assure la collecte de l'ensemble des habitations du bourg. Il est divisé sur deux bassins versants à l'est et à l'Ouest.

L'assainissement fait désormais partie des compétences de la communauté de communes qui préconise l'assainissement individuel pour les petites communes.

### - Collecte et traitement des déchets

Le ramassage des ordures ménagères est effectué par le SIRTOM du Pays Chartrain, qui a passé une convention avec les déchetteries existantes. De ce fait, depuis le 1<sup>er</sup> mai 1998, les habitants de la commune de Ermenonville-la-Grande ont accès à la déchetterie d'Illiers Combray, sur simple présentation d'un justificatif de domicile.

Le ramassage des ordures ménagères a lieu le jeudi.



## 1.3 - Hypothèses et objectifs d'aménagement

### 1.3.1 – Objectifs municipaux

Les objectifs de la commune de la commune sont pour l'élaboration de la carte communale sont :

- De s'adapter à la croissance démographique
- De préserver le cadre de vie de la commune
- D'orienter l'urbanisation de la commune sur le bourg
- De conserver les espaces et les jardins remarquables

### 1.3.2 – Organisation spatiale

La population d'Ermenonville-la-Grande est attachée au caractère rural de sa commune, soit pour y avoir toujours vécu, soit pour avoir choisi cette commune pour son environnement. Néanmoins, commune rurale n'est pas synonyme d'absence de développement.

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, la commune d'Ermenonville-la-Grande souhaite mieux organiser l'espace destiné aux nouvelles constructions et préserver l'espace destiné aux activités agricoles.

La commune d'Ermenonville-la-Grande a souhaité prévoir les zones destinées à la construction dans l'enceinte déjà constitué du bourg aux fins de protéger le caractère agricole et le cadre paysager de son territoire communal.

### 1.3.3 – Perspectives d'évolution

La commune d'Ermenonville-la-Grande a pour objectif d'autoriser en moyenne la construction de 3/4 logements supplémentaires par an, soit un total d'une bonne trentaine de logements pour la durée de vie de la carte communale.

L'emprise des secteurs déjà urbanisés sur l'ensemble du territoire communal est de 22,5 hectares. D'après le plan de zonage, la somme

des surfaces "libres" qui se situent en secteur constructible représente environ 3,5 hectares.

Ainsi, si l'on considère que les nouveaux terrains promus à la construction sont en moyenne d'une superficie de 1200 m<sup>2</sup> (y compris les espaces collectifs), et que les surfaces "libres" peuvent être viabilisées et aménagées, la surface globale dédiée à l'urbanisation nouvelle reste cohérente avec les objectifs municipaux (environ 30 logements en dix ans pour une population nouvelle d'environ 75 habitants).





Luçon

GN



IGN



Commune d'Ermenonville-la-Grande  
Carte Communale

POTENTIALITES CONSTRUITIBLES

3 mars 2008

Rapport  
de présentation



NORD



# **DEUXIÈME PARTIE**

## **Justification des dispositions de la carte communale**

## 2.1 – CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES

La commune d'Ermenonville-la-Grande dépend de la communauté de communes du pays de Combray. Pour l'instant, aucun schéma de cohérence territoriale n'existe sur ce territoire (SCOT).

### 2.1.1 - Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes:

**EL7:** servitudes d'alignement le long des routes départementales suivantes:

- RD 28/2 - plan d'alignement approuvé le 16 août 1860
- RD 123 - plan d'alignement approuvé le 29 mai 1891
- RD 124 - plan d'alignement approuvé le 14 octobre 1869

**L4:** servitude résultant du passage d'une ligne 90 kV Brou-Chaunay

### 2.1.2 - Les contraintes

Les contraintes affectant l'utilisation du sol sont:

- La zone de bruit lié au passage de l'autoroute A 11 l'Océane
- le forage "le chemin de Luçon"

### 2.1.3 - La loi d'orientation pour la ville (justification par rapport aux objectifs de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme)

La carte communale d'Ermenonville-la-Grande est en parfaite cohérence avec l'article L.121-1 de la loi de solidarité et renouvellement urbain qui stipule :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ; »

« 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ; »

« 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. ».



En effet, la carte communale protège les espaces naturels, agricoles et forestiers, et limite le développement urbain à des secteurs situés en continuité avec le tissu urbain existant.

## **2.1.4 – La loi sur l'eau**

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif la protection de l'eau et la lutte contre la pollution.

Les principes fondamentaux en sont :

- La reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource ;
- Article premier de la loi : "L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général" ;
- Le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique ;
- L'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines ;
- L'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

- Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage), qui sont des outils de planification élaborés en concertation par l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socio-professionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique ;
- Un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets ;
- Une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable ;
- La création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

Dans la commune d'Ermenonville-la-Grande, la carte communale a pris en considération le contexte existant pour définir le zonage d'assainissement.

## **2.1.5 – La loi sur la protection et la mise en valeur du paysage**

La richesse paysagère de la commune d'Ermenonville-la-Grande est largement prise en compte dans le projet de carte communale :

- Les espaces boisés existants sur la commune sont inconstructibles ;
- Le projet s'inscrit dans une volonté de gestion économe de l'espace ; les quelques secteurs constructibles nécessaires au développement de la commune sont situés dans la continuité du développement urbain existant.
- Les espaces agricoles sont préservés pour la très grande majorité. Seuls sont rendus constructibles quelques secteurs agricoles situés en continuité avec les secteurs déjà bâtis.

## 2.2 – CONTRAINTES NATURELLES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### *Évaluation des incidences*

Les incidences des évolutions induites par la carte communale seront limitées sur le milieu existant.

La carte communale tient compte du contexte environnemental existant, protège les milieux naturels repérés comme les plus intéressants et préconise un développement de l'urbanisation maîtrisé et organisé.

### **Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement**

La carte communale est établie de telle sorte que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui caractérisent l'état actuel de l'environnement.

Dans cette optique, il est prévu :

- La **préservation du « grand paysage »** comprenant non seulement les espaces boisés mais également les vastes plateaux agricoles permettant des vues proches et lointaines.
- La **préservation de l'espace agricole** couvrant une grande partie du territoire, qui sera protégée de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions nouvelles de tiers non agricoles.

La **réalisation de plantations**, pour une prise en compte du paysage à long terme, sera développée.

Celle-ci est prévue en limite des zones d'extension urbaine pour les intégrer au mieux dans le paysage et limiter leur impact vis-à-vis des parties « anciennes » du bourg et des hameaux, notamment par la création de haies composées d'essences locales (charme, *Rapport de présentation de la carte Communale – Ermenonville-la-Grande*

buis, fusain d'Europe, aubépine, cornouiller sanguin, érable champêtre, ...).

La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sera un facteur de protection de la biodiversité (diversité de la faune et de la flore).

### **Prise en compte de l'assainissement**

Les terrains des nouvelles zones urbaines prévues dans la carte communale seront comme les zones existantes en assainissement individuel.

### **Limitation de l'extension urbaine**

Les zones urbanisables sont proposées en continuité du tissu existant et sont organisées pour éviter l'extension linéaire et le mitage. Ainsi, la « consommation » d'espace et donc l'impact sur le milieu naturel sont limités.

L'aide au confortement des hameaux isolés, dans le respect du patrimoine architectural et paysager existant, sera poursuivi



# **TROISIÈME PARTIE**

## **Mise en œuvre de la carte communale**

### **3.1 – ÉLABORATION DU PLAN DE ZONAGE**

Le plan de zonage a délimité deux sortes de secteurs : les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

#### **3.1.1 - Les secteurs constructibles : U**

À Ermenonville-la-Grande, les secteurs constructibles recouvrent quasi exclusivement la surface "agglomérée" du bourg.

Sur le hameau de Luçon, seuls les terrains lotis à ce jour sont couverts par des secteurs constructibles afin de permettre aux résidents actuels de conserver une possibilité d'extension de leur propriété. En aucune façon, l'extension du hameau n'est envisagée pour de nouveaux terrains à bâtir.

La délimitation des secteurs constructibles correspond dès lors aux principes suivants:

- le renouvellement du tissu urbain existant du bourg,
- l'urbanisation en continuité immédiate du bâti existant aggloméré, afin de limiter la consommation de l'espace agricole environnant.

#### **3.1.2 - Les zones non constructibles**

Les secteurs non constructibles correspondent au reste du territoire communal, à vocation agricole, qui reste de ce fait protégé.