

maître d'ouvrage

Commune de MITTAINVILLIERS



CARTE COMMUNALE 1 - Rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale

de l'Équipement d'Eure-et-Loir



Bureau de l'Urbanisme
et de l'Environnement
reçu à la Préfecture

Le 07 AVR. 2006



service de l'aménagement du territoire de
l'urbanisme, du logement et de l'environnement
Cité administrative 17, place de la République
28000 CHARTRES
Tél : 02 37 20 40 60

Etabli par

L'Atelier d'Urbanisme
Et d'Aménagement

Date : 01 MAR. 2006

Le Maire,
Fernand GENET,

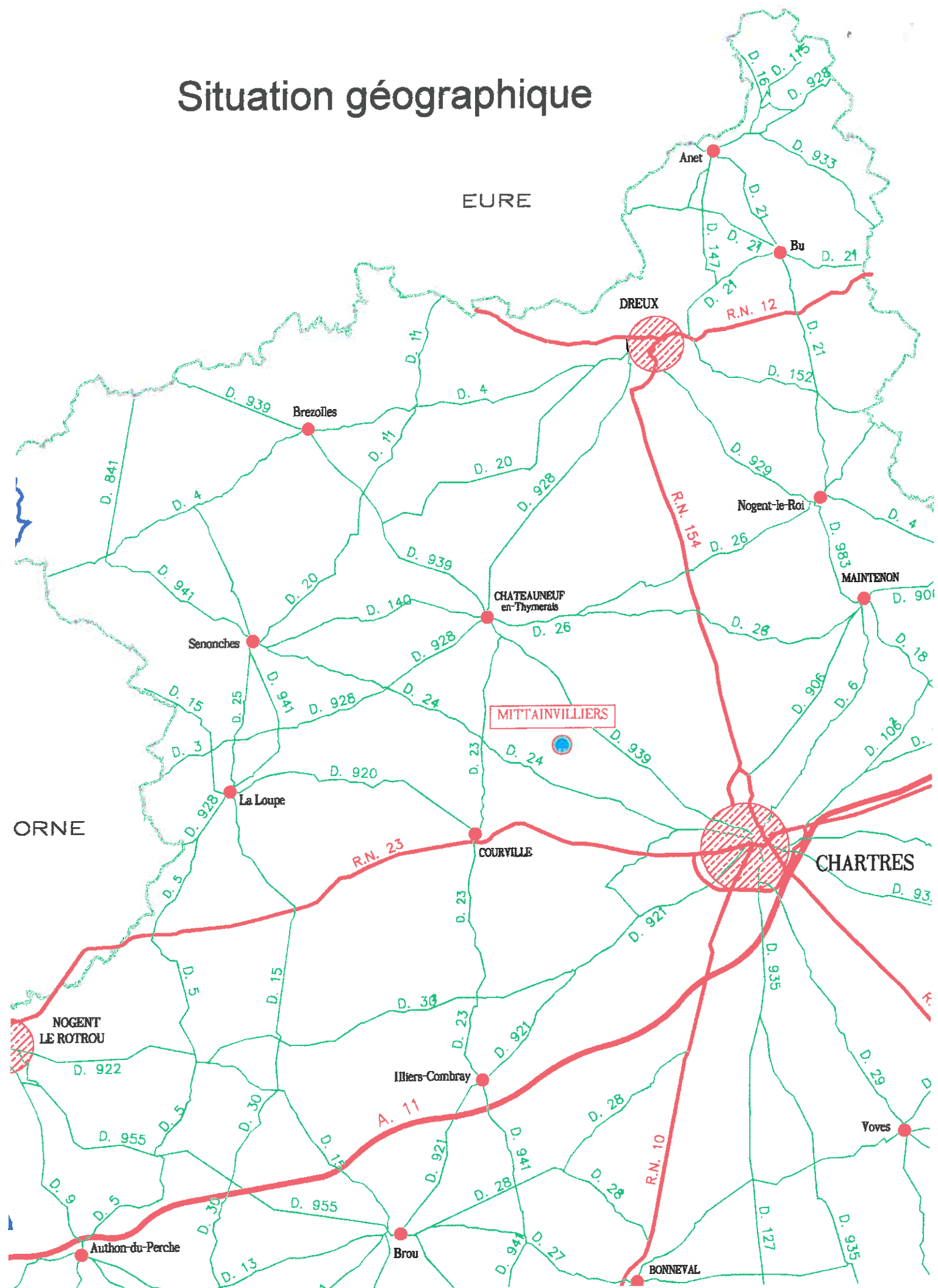


ANALYSE DE L'EXISTANT	5
A. PLANS DE SITUATION	5
B. LE CADRE LEGISLATIF FIXANT LES ORIENTATIONS NATIONALES EN URBANISME	9
1. <i>Une approche globale et intercommunale des politiques de l'habitat</i>	11
1 - 1 Une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements	11
2. <i>La protection des sites et des paysages</i>	11
2 - 1 Les monuments et sites	11
2 - 2 La préservation de la qualité des paysages	11
3. <i>Les vestiges archéologiques</i>	12
4. <i>Les abords des principaux axes routiers</i>	13
5. <i>Les déchets</i>	13
6. <i>La Loi du 03/01/1992 sur l'Eau</i>	14
7. <i>Les Servitudes d'Utilité Publique</i>	14
8. <i>Conclusion</i>	15
C. DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	16
1. <i>Situation présentation</i>	16
2. <i>Patrimoine touristique et culturel</i> :	21
3. <i>Topographie et approche paysagère</i>	23
4. <i>Occupation du sol</i>	27
5. <i>Les Equipements</i>	27
6. <i>Analyse socio-économique</i>	32
D. ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE, LES VOLONTÉS COMMUNALES	42
II. CHOIX DE DÉVELOPPEMENT	43
OUTILS COMPLÉMENTAIRES À LA CARTE COMMUNALE	44
III. ETUDE PROSPECTIVE	48
A. PERSPECTIVE ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT	48
B. LA PARTIE RÉGLEMENTAIRE	49
C. PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS DE L'ÉTAT	49
1. <i>La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)</i>	49
2. <i>Conclusion</i>	50
D. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	50

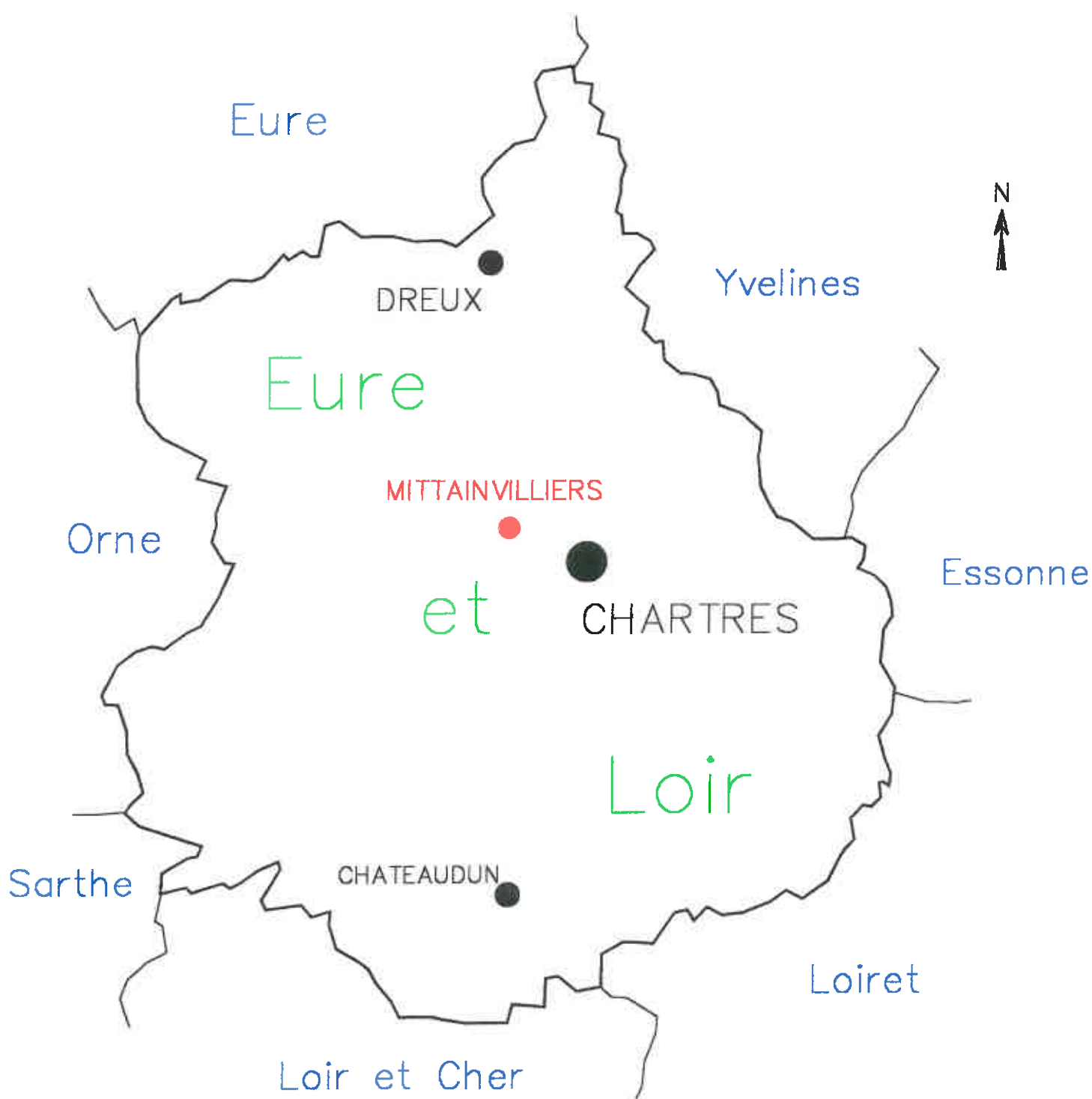
ANALYSE DE L'EXISTANT

A. PLANS DE SITUATION

Situation géographique



Situation administrative



B. LE CADRE LEGISLATIF FIXANT LES ORIENTATIONS NATIONALES EN URBANISME

Les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme fixent les grands principes de la politique nationale dans le domaine de l'urbanisme :

Article L.110 - 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 le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121.1 - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux de l'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 transports et de la gestion des eaux ;*
- 3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements 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.*

La carte communale devra également être garant de la prise en compte des lois suivantes :

- la loi Besson n° 90-449 du 31 mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement
- la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite d'orientation pour la ville
- la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages
- la loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat
- la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative à la protection de l'environnement
- la loi n° 95-115 du 4 février 1995 sur l'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire
- la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
- la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 sur l'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire
- la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, relative à la mise en œuvre du droit au logement
- la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité.

Cet ensemble législatif fixe le cadre d'intervention de toutes les communes conduisant une réflexion d'urbanisme (SCOT, PLU, carte communale).

Cependant une attention particulière est portée sur différents thèmes développés ci-après.

1. UNE APPROCHE GLOBALE ET INTERCOMMUNALE DES POLITIQUES DE L'HABITAT

La notion d'habitat inclut aujourd'hui implicitement la disposition d'un logement adapté et d'un emploi, la disponibilité d'équipements et de services couvrant des besoins multiformes (consommation, culture, loisirs, sports, etc....), l'accès à des transports diversifiés.

1 –1 Une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements

Il s'agit de prendre en compte la diversité des situations sociales et économiques de l'ensemble des habitants pour permettre à chacun l'accès à un logement correspondant à ses ressources et ses besoins en terme de localisation et de types de logement (collectif ou individuel, neuf ou ancien, locatif ou en accession à la propriété, social ou non, en résidence principale ou secondaire, etc.).

Parallèlement, il convient de renforcer l'équilibre social et démographique des communes et du bassin d'habitat, en mettant en œuvre une répartition adaptée des différents types de logement.

2. LA PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES

Cette protection vise à la fois les sites naturels et urbains et peut s'appliquer aux espaces boisés, aux vallées, aux bâtiments représentant une qualité significative, qu'ils fassent l'objet d'une protection particulière par l'application de procédure spécifique (telle que site inscrit, monument classé, secteur sauvegardé) ou qu'ils soient repérés dans le cadre d'études préalables.

2 – 1 Les monuments et sites

Bien que non protégés, certains éléments du patrimoine méritent d'être préservés ou mis en valeur.

Des éléments non protégés mais néanmoins remarquables pour la commune méritent d'être pris en considération

2 – 2 La préservation de la qualité des paysages

La carte communale doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Cette préoccupation doit transparaître dans la phase d'élaboration du projet de territoire.

En effet, la phase de réflexion préalable appuyée sur des études, en concertation avec l'ensemble des personnes publiques ou privées constitue un moment privilégié pour établir un état des lieux des paysages en identifiant les atouts du paysage local ou les éléments dévalorisants pour le cadre de vie ou l'image du territoire. Les paysages pourront être caractérisés en identifiant les différents éléments ou structures qui participent à leur et à la qualité de leur perception (vecteurs de découverte tels que chemins et routes, points de vue, rôle de la topographie, rythmes et échelles de découverte, repères visuels...)

Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.)

Le territoire communal de Mittainvilliers est couvert en partie par les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique répertoriées à l'inventaire régional du patrimoine naturel avec l'appui du Muséum d'Histoire Naturelle de Chartres :

ZNIEFF de type I

Secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable

ZNIEFF de type II

Grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes

Ce sont des Chênaies-charmaies, pelouses thermophiles, zones tourbeuses, marais à phragmites, cariçaies, cours d'eau lent

3. LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Lorsque des sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi sont recensés sur le territoire par la DRAC ils nécessitent une préservation par un zonage inconstructible.

Tous les sites sont concernés par les nouvelles dispositions législatives et réglementaires de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et de son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Il est également rappelé que les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 sur l'archéologie, relatives notamment aux découvertes fortuites sont applicables sur le territoire communal.

Selon l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être consulté pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites indiqués.

Sites archéologiques

Il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et leurs déclarations, conformément à l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, et de préciser que cette réserve est valable sur tout le territoire de la commune.

4. LES ABORDS DES PRINCIPAUX AXES ROUTIERS

Afin de maîtriser la qualité des entrées de ville et d'organiser le développement, encore trop souvent désordonné, des surfaces commerciales et des constructions à usage d'activité, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L.111.1.4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à réguler le développement urbain le long des voies. Le dispositif de cet article introduit un principe d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation, en dehors des zones déjà urbanisées des communes, principe qui s'applique sur une largeur de :

- 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière,
- 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Dans ces bandes sont interdites toutes constructions et installations, sauf exceptions prévues par la loi.

Dans ce cas, les permis de construire pourront être accompagnés d'une étude justifiant et motivant l'urbanisation future au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes."

5. LES DÉCHETS

Les documents d'urbanisme doivent également protéger le milieu naturel et valoriser les gisements de matière première et d'énergie que représentent les déchets.

En ce qui concerne la gestion des déchets produits par les ménages, qui relève de la compétence des communes, l'objectif fixé par la loi du 13 juillet 1992 est de supprimer toutes les décharges sauvages à l'échéance du 1er juillet 2002. Cette suppression doit s'accompagner de mesures de substitution (dont font partie les déchetteries).

La carte communale doit prendre en compte les projets d'implantation d'installations de traitement de déchets, qu'ils soient ou non ménagers, en liaison avec les plans départementaux et régionaux d'élimination des déchets.

6. LA LOI DU 03/01/1992 SUR L'EAU

Cette loi impose aux communes de délimiter, sur l'ensemble de leur territoire, les zones devant relever de l'assainissement individuel et celles devant relever de l'assainissement collectif.

Une étude de zonage d'assainissement est en cours.

7. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique présentes sur la commune de MITTAINVILLIERS devront être annexées à la carte communale.

a) Alignements

EL7 : Servitude relative aux alignements

- . RD 125/2 Genainvilliers (Acte administratif 25/09/1897)
- . RD 148 Chatenay (Acte administratif 12/04/1860)
- . RD 148 Mittainvilliers (Acte administratif 12/04/1860)
- . RD 342 Le Mesnil (Acte administratif 21/06/1892)
- . RD 342 Genainvilliers (Acte administratif 31/07/1897)
- . RD 342/3 Chatenay (Acte administratif 30/09/1893)
- . RD 342/4 Genainvilliers (Acte administratif 31/07/1897)

b) Faisceau hertzien

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état.

Une liaison hertzienne VER LES CHARTRES À FAVIÈRES existe sur le territoire de Mittainvilliers.

8. CONCLUSION

Le représentant de l'État souhaite que, outre les recommandations indiquées ci-dessus, l'élaboration de la carte communale soit l'occasion pour la commune d'engager une réflexion plus particulièrement sur les points suivants :

- Préserver la qualité du paysage naturel et les espaces agricoles.
- Limiter les zones d'habitat et d'activités autour des secteurs actuellement urbanisés, et de façon à former un tissu cohérent avec l'existant.
- Dimensionner les zones d'extension en fonction de l'augmentation prévisible de la population.

C. DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. SITUATION PRÉSENTATION

Mittainvilliers est une commune de 1172 ha qui comptait 390 habitants au dernier recensement général de la population de 1999. Elle en dénombre 420 à l'heure actuelle (à titre indicatif).

Elle est située dans le département d'Eure-et-Loir à 17 kilomètres de Chartres, la préfecture. La commune est rattachée à l'arrondissement de Chartres et au canton de Courville. Elle constitue la limite entre la Beauce chartraine et le Thymerais.

Le territoire communal est délimité au nord et au sud par deux bois : le bois de la Haie Porchère qui est lié au château de Vérigny et l'ensemble constitué des Bois de Fontaine, Bois du Gouvernement et Bois de Bailleau. Les limites est et ouest ont été fixées administrativement. Il n'existe pas de cours d'eau sur la commune.

**Petite commune rurale située près de Chartres.
Grande superficie. Population en augmentation.**

Une commune multipolaire

Ambiance de Mittainvilliers



Les constructions à usage d'habitation sont regroupées autour de plusieurs pôles. On en dénombre principalement quatre.

Il y a tout d'abord le bourg de Mittainvilliers. Il s'est développé de façon linéaire le long de la RD 148. Il regroupe tous les équipements municipaux : l'église, le cimetière, l'arsenal, l'école, la cantine scolaire et bien sûr la mairie. Le bourg a continué de se développer de façon linéaire, notamment le long de la RD 342⁵. Cela constitue une dispersion des zones urbaines, un certain étalement.

La topographie est aussi un obstacle à l'urbanisation de Mittainvilliers. On a vu que le territoire communal était situé sur un plateau et que deux vallées principales le traversaient. La vallée du Tronchet passe dans Mittainvilliers. Il en découle que dans la partie nord, la route RD 342 est très encaissée et la moindre construction dominerait littéralement le village.

Il n'existe pas de « dents creuses » dans l'urbanisation.

**Une urbanisation linéaire.
Des problèmes pour définir les futures zones urbanisables.**

Un exemple de compacité, Genainvilliers

C'est le pôle le plus peuplé de la commune. L'urbanisation est bien regroupée et une certaine densité s'en dégage, notamment dans la rue principale. Les maisons avec pignon sur rue donnent un caractère très rural à la commune, ce qui est un point fort, pourtant de plus en plus rare.

Rue principale de Genainvilliers



La place centrale constitue un espace public de qualité avec sa mare et son nouvel aménagement qui aurait pu être poussé davantage.

Une ferme est située à l'intérieur des zones bâties. Il sera impossible de l'exclure des PAU de la carte communale. La compacité du hameau est un point fort qu'il est important de conserver. Un étalement de l'urbanisation le long des voies viendrait dénaturer totalement l'urbanisation. Il existe beaucoup de terrains qui n'ont pas encore été urbanisés à l'intérieur des zones construites.

**Des habitations bien regroupées.
Une compacité à conserver pour préserver l'esthétique du
hameau.**

Châtenay, une compacité bipolaire

Châtenay s'est développé le long de la RD 148 sous la forme de deux pôles compacts. Il y a un pôle au sud, plus ancien avec des maisons pignon sur rue présentant une certaine volonté d'alignement et deux corps de ferme.

Partie ancienne de Châtenay au sud



Il existe un second pôle plus au nord où les constructions sont plus récentes. Ce pôle comprend la grande mare communale ainsi qu'un lotissement récent (une vingtaine d'années). Il s'est désormais assez bien inséré dans l'environnement existant, grâce à un écran végétal qui cache les façades trop claires des maisons.

Lotissement récent au nord de Châtenay



Ces deux pôles peu éloignés l'un de l'autre donnent l'impression d'une séparation. Une urbanisation linéaire le long de la voie ne suffirait pas à rapprocher ces deux zones. Le hameau aurait dès lors la forme d'un sablier alors qu'une opération d'aménagement d'ensemble permettrait d'arriver à une compacité d'ensemble et non plus bipolaire.

**Une volonté de compacité mais multipolaire.
La nécessité d'unipolariser.**

Un autre exemple de bipolarité, Le Mesnil

Le quatrième pôle urbanisé est le hameau de Le Mesnil. Il se scinde également en deux avec une zone étirée le long de la RD 342 et une zone plus compacte. Le rattachement de ces deux zones est une priorité pour ce hameau. Il faut cependant veiller à ne pas urbaniser trop près des deux fermes pour ne pas gêner les exploitants et permettre éventuellement aux exploitations de s'étendre.

Arrivée sur Le Mesnil



On a de plus une vue sur l'immensité de l'espace depuis la petite place triangulaire. On se sent protégé par les constructions situées derrière soi. L'urbanisation de cette partie tendrait à gacher l'espace et dénaturerait l'entrée du hameau.

On dénombre enfin une maison isolée au lieu-dit Blanvilliers.

Une qualité paysagère à sauvegarder.

Un lien entre deux routes passagères

La totalité des routes présentes sur la commune sont des routes départementales.

La voie de circulation accusant le plus grand trafic sur la commune est la RD 148. Il a été comptabilisé une moyenne de 420 véhicules par jour sur cette route qui traverse Mittainvilliers et Châtenay.

Elle relie la commune deux axes très importants qui se situent hors des limites du territoire communal. Il s'agit de la RD 24 et de la RD 939. Ce sont des routes de grande circulation avec 3700 véhicules par jour pour la RD 24 et plus de 6000 véhicules pour la RD 939. Ces deux routes permettent un accès direct à Chartres en 30 minutes mais surtout une proximité de Mainvilliers de l'ordre de 15 minutes.

La fréquence du trafic routier n'a pas augmenté sur la commune puisque le chiffre de 2001 est le même que celui de 2000. En revanche, le trafic de la RD 24 et de la RD 939 a progressé puisqu'il était respectivement de 2975 et de 5839. C'est la RD 24 qui a vu sa fréquentation augmenter le plus avec une hausse du trafic journalier de 25%.

Les autres routes départementales ont un trafic relativement calme. L'essentiel du trafic des mittainvillois s'effectue donc vers Fontaine la Guyon et Vêrigny.

La commune n'est de plus desservie par aucune ligne régulière de car. Les arrêts les plus proches se situent à Vêrigny, Dangers ou Fontaine la Guyon.

La commune est située entre deux routes très passagères ce qui permet aux habitants de se mouvoir sans subir trop de nuisances.

2. PATRIMOINE TOURISTIQUE ET CULTUREL :

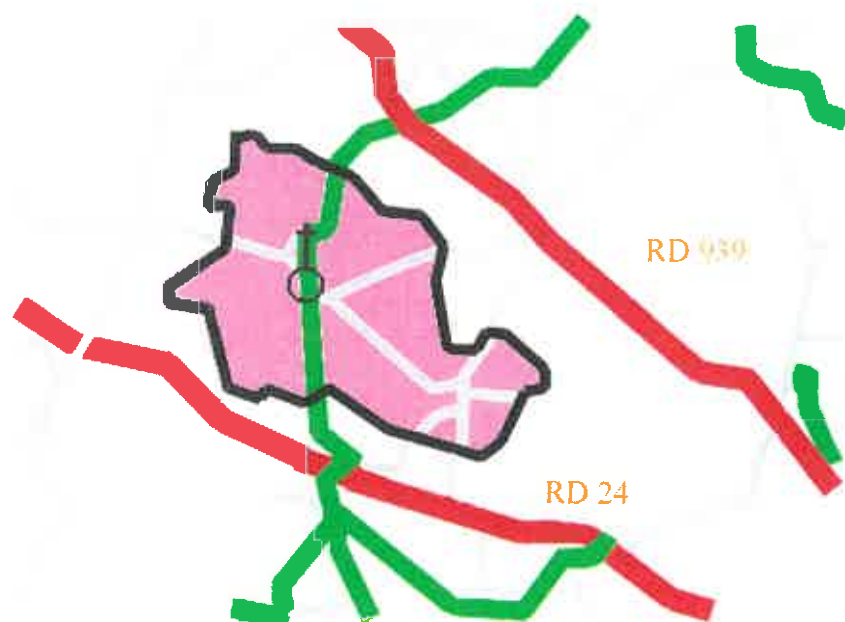
Il n'existe pas de bâtiment ancien justifiant d'une qualité architecturale sur le territoire communal. L'église de la Madeleine, située dans le bourg même de Mittainvilliers, n'est qu'une modeste église rurale.



Les origines de Mittainvilliers sont très mystérieuses. La commune aurait été fondée à l'époque germanique selon l'étymologie. Mittainvilliers viendrait du latin *mitanis villare* qui signifie « la ferme de Mitta » (du nom d'une femme germanique). Le bourg avait donc déjà une vocation agricole à cette époque.

Une deuxième hypothèse tend à dire que Mittainvilliers proviendrait de « Le Mitan », argot vieilli qui signifiait autrefois le milieu. Pour preuve, l'église se situe à peu près à 2,6 km des deux routes principales que sont la RD 24 et la RD 939. Le « centre historique » est posé au milieu d'une route reliant deux grands axes de communication du département, comme en témoigne le plan ci-après.

MITTAINVILLIERS



Une trace discrète dans l'histoire. Des origines du bourg contestées par l'étymologie.

3. TOPOGRAPHIE ET APPROCHE PAYSAGÈRE

L'ensemble du territoire communal est situé sur un plateau orienté ouest-est. Le point le plus haut est de 239 m en limite nord de la commune. Le point le plus bas est de 209 m au bois du Tronchet, en limite est de la commune.

Le plateau n'est pas de surface totalement plane. En effet, plusieurs vallées viennent bouleverser cette monotonie, ce qui a pour conséquence un effet d'ondulation du paysage. La vallée de la Miterne (au sud) et la vallée du Tronchet (à l'est) sont les deux principales. Il existe aussi plusieurs vallées secondaires. Ce sont des vallées sèches. Il n'y a donc pas de risque d'inondation sur la commune.

Les variations géologiques sont très classiques à Mittainvilliers. Une grande surface du plateau est recouverte de limons des plateaux qui est un matériel fin, plus ou moins argileux. Il est donc composé de roches sédimentaires meubles et imperméables, qui favorisent le ruissellement de l'eau en surface. Des argiles à silex opèrent la transition entre le plateau et les vallées sèches. Ce sont là aussi des roches tendres et imperméables. Les vallées sont recouvertes d'alluvions modernes et de colluvions de pente qui représentent une mince couche argilo-sableuse, déposée par le ruissellement de l'eau lors des pluies et d'une épaisseur maximale de deux mètres.

L'existence de vallées est très importante puisqu'elles déterminent l'urbanisation. Un bourg situé sur un point haut sera plus visible dans le paysage que s'il était situé en fond de vallée.



Nord de Genainvilliers

Les nouvelles constructions sont très visibles dans le paysage puisque situées sur un point haut, de couleur claire et dépourvues de toute végétation. La recherche d'une teinte plus foncée ainsi que la plantation d'un écran végétal permettraient à ces dernières de s'imbriquer plus facilement dans l'environnement existant.

Un effet d'ondulation du plateau à ne pas négliger pour l'implantation des nouvelles constructions.

Des espaces à dominante agricole

La commune étant située sur un plateau, la surface plane en résultant est idéale comme terres agricoles. La quasi-totalité des espaces non-urbanisés sont destinés à l'agriculture, céréalière de surcroît puisque la Beauce s'étend jusqu'à Mittainvilliers. On dénombre 995 hectares de terres agricoles exploitées sur les 1172 hectares que compte la commune, ce qui correspond à 85% du territoire.

La conséquence de cette hégémonie agricole est la quasi-disparition des bois sur la commune de Mittainvilliers. Il ne représente qu'à peine un dixième du territoire communal. Il ne serait donc pas inintéressant de les préserver.

La majeure partie des espaces boisés se situent hors de la commune et constituent une ceinture verte tout autour de Mittainvilliers. Ces bois sont de plus exclusivement privés et donc interdits à toute promenade en forêt le dimanche. Cela constitue donc une deuxième justification à la préservation des bois existants sur la commune.



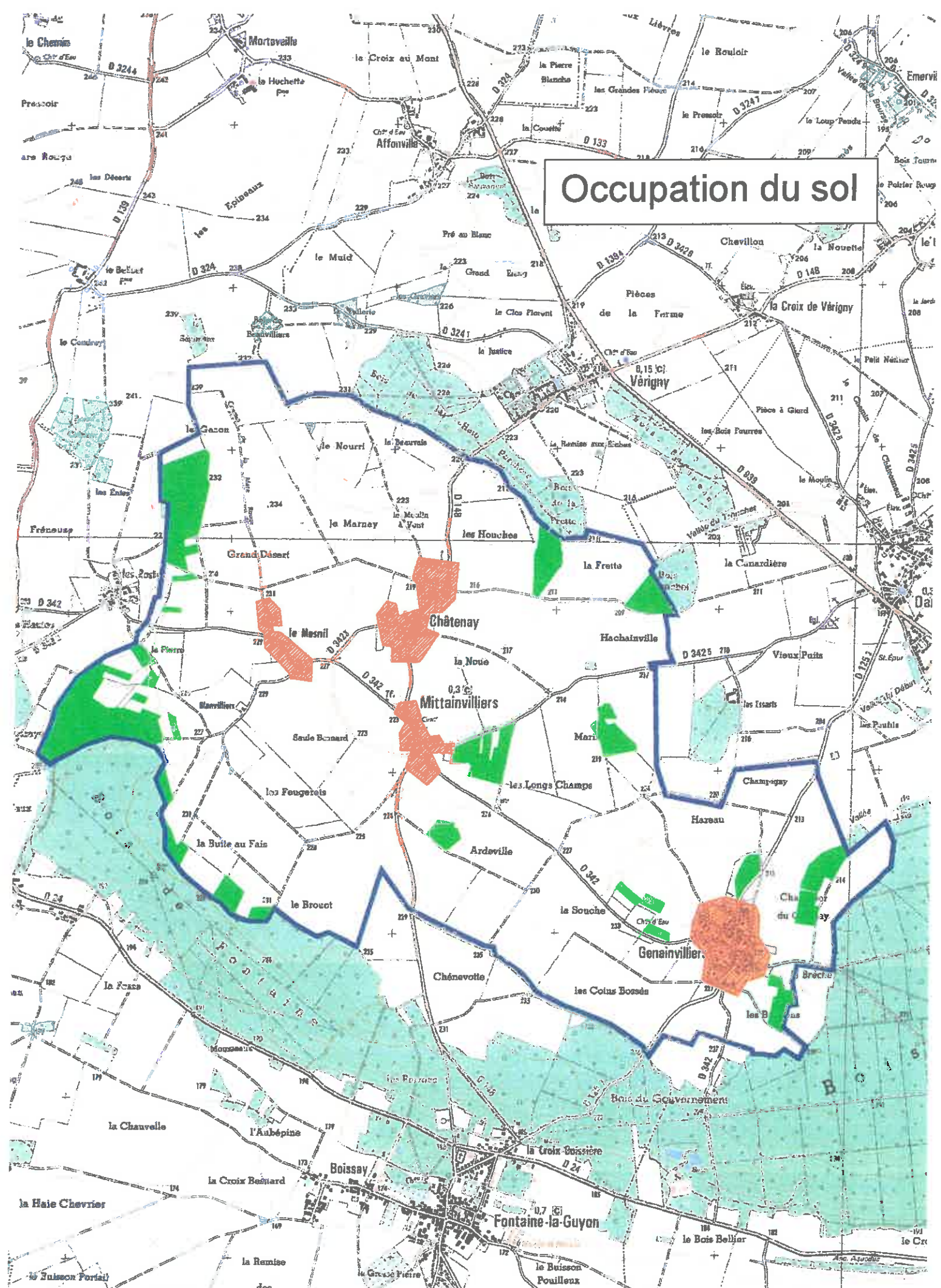
Sud de Genainvilliers

L'arrivée à Genainvilliers se fait par la traversée du Bois du Gouvernement d'où une impression d'enfermement se dégage. La sortie du bois, qui constitue également la limite communale avec Fontaine la Guyon, correspond à une ouverture sur l'immensité de l'espace. On ne voit que des champs à perte de vue et les seuls espaces boisés se situent à l'intérieur des parties urbanisées.

On dénombre six exploitations agricoles sur la commune, dont la moitié à Châtenay. Hormis celle de Genainvilliers, elles se situent à une extrémité des zones urbanisées. Elles seront donc facilement exclus des parties actuellement urbanisées de la carte communale, ceci afin de mieux les préserver.

**Des espaces exclusivement réservés à l'agriculture.
Un faible pourcentage de bois qu'il faudrait préserver.**

Occupation du sol



4. OCCUPATION DU SOL

L'habitat est regroupé au bourg ainsi que dans les hameaux.

Les corps de fermes, dont l'architecture est dans la tradition de la région, représentent un patrimoine bâti de qualité à préserver. Les constructions récentes se sont implantées dans le tissu existant.

Mittainvilliers sur les 1 172 hectares sont classés en :	
Bois	65 ha 13 a 74 ca
Eau (mares)	78 a 49 ca
Landes	14 ha 40 a 20 ca
Prés	6 ha 18 a 46 ca
Terres cultivées	1 025 ha 63 a 90 ca
Urbanisation	48 ha
Vergers	
Jardins	7 ha 27 a 59 ca
Terrains d'agrément	4 ha 67 a 78 ca
Terrains à bâtir	50 a 90 ca

Source : Cadastre 2003

Mittainvilliers est une commune rurale à vocation agricole marquée par un paysage de culture.

5. LES EQUIPEMENTS

Equipements d'infrastructures

Eau Potable

La commune de Mittainvilliers achète toute son eau au S.I.A.E.P., Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la région de Saint Aubin des Bois.

Elle se sert de sa réserve du château d'eau où arrive l'eau. Un accélérateur au château d'eau a été installé afin d'augmenter la pression, principalement pour le Mesnil.

Un surpresseur au niveau du réservoir dans la forêt est également prévu.

Elle en assure la distribution aux particuliers et facture les consommations. (Approximativement 19 812 m³ en 2002)

Les résultats des analyses montrent une eau de qualités bactériologique et chimique conformes à la réglementation pour les paramètres recherchés.

Il est toutefois, à noter l'apparition d'atrazine à une concentration inférieure à la limite de potabilité.

La défense incendie ne peut être assurée à partir du réseau dans les conditions réglementaires, dans la plupart des lieux habités de la commune.

L'alimentation en eau potable sur la commune de MITTAINVILLIERS souffre d'absence de garanties sur la ressource, la mise en pression et la distribution. La commune consciente de ces insuffisances n'envisage que des travaux limités et progressifs pour remédier à cette situation.

Assainissement

Une étude de zonage d'assainissement a été effectuée par Iris Conseil et approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15 janvier 2004.

L'assainissement autonome est retenu sur l'ensemble de la commune.

Déchets

La commune appartient au SIRTOM Syndicat intercommunal pour le ramassage et le traitement des ordures ménagères des cantons de La Loupe, Courville, Châteauneuf et Senonches.

Pour les déchets ménagers le ramassage se fait 1 fois par semaine, le mardi.

Les tontes et déchets verts doivent être déposés à la déchetterie de Courville Sur Eure, ainsi que les objets encombrants.

Des containers (verres, plastiques et papiers) situé hors agglomération :

- ❖ sur la route de Mittainvilliers à Dangers,
- ❖ à proximité du château d'eau de Genainvilliers sont à la disposition des habitants qui participent ainsi au tri sélectif.

Équipements de Superstructures

Vie scolaire :

La présence d'une école a toujours été un atout pour les petites communes rurales. Celle de Mittainvilliers existe sous la forme d'un S.I.R.P. (syndicat intercommunal de regroupement pédagogique) avec Dangers et Vérigny : de la maternelle au CM2.

Les élèves sont répartis par classe dans les différentes communes. Un car de ramassage scolaire a été mis en place. Une cantine commune, située à Mittainvilliers, assure deux services pour 75 enfants. La fréquentation de l'école est en augmentation.

Communes	Classes	Effectif
Dangers	Petite et moyenne section de maternelle	28
	Grande section de maternelle et C.P.	26
Mittainvilliers	CE1 et CE2	29
Vérigny	CM1 et CM2	23
TOTAL		106

Il existe un service de ramassage scolaire sur la commune, ainsi qu'une cantine située à Mittainvilliers qui accueille environ 75 enfants sur 2 services.

Une garderie fonctionne les jours d'école à Dangers.

Les enfants du second cycle sont scolarisés à Courville sur Eure. Le transport est assuré matin et soir.

Les lycéens et étudiants se dirigent vers Chartres, Orléans, Tours et également la région parisienne.

Équipements culturels administratifs et sportifs :

- mairie
- église
- l'arsenal

Équipement sanitaire :

Le cimetière communal est situé à côté de l'église au Bourg.

Équipements divers :

Il existe très peu de commerces et de services offerts sur le territoire communal.

6 artisans

6 sièges sociaux d'exploitations agricoles.

Associations :

La société de chasse

Association des Mittainvilliois

L'adhésion de Mittainvilliers à une structure de coopération intercommunale telle que la communauté de communes du Pays Courvillois est un avantage. Cela permet à la commune de penser son développement avec un champs de vision plus large et d'accueillir des structures qu'elle seule n'aurait pas pu financer.

La Communauté de Communes du Pays Courvillois. Créée le 1^{er} janvier 2003, elle a entre autre la charge de l'ancien syndicat intercommunal à vocation scolaire concernant le collège de Courville-sur-Eure.

La commune fait également partie de plusieurs syndicats intercommunaux :

- ❖ le S.I.R.T.O.M. (syndicat intercommunal pour le ramassage et le traitement des ordures ménagères) des cantons de La Loupe, Courville-sur-Eure, Châteauneuf-en-Thymerais et Senonches.
- ❖ le S.I.A. (syndicat intercommunal d'assainissement) de la région de Dangers réalise des travaux d'hydraulique agricole sur Mittainvilliers, Dangers, Bailleau-l'Evêque et Lèves.
- ❖ le S.E.I.P.C. (syndicat électrique intercommunal du pays chartrain)
- ❖ le S.I.A.E.P. (syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la région de Saint-Aubin-des-Bois).
- ❖ Le S.I.P.A.C. (syndicat intercommunal pour l'aménagement et le développement du pays chartrain).
- ❖ Le S.I.Z.A. (syndicat intercantonal d'aménagement et de gestion de zones d'activités). La zone en question est le parc d'activité « La Vallée du Saule ».

Une vie associative très active.

Un effectif scolaire en augmentation.

L'adhésion à une structure de coopération intercommunale.

Des habitudes urbaines

Comme toutes les petites communes rurales, beaucoup de services sont absents sur le territoire communal. Ils sont regroupés autour de trois pôles, dont deux sont très faciles d'accès. Cela ne nuit donc pas à la qualité de vie se dégageant de Mittainvilliers. Ces trois pôles sont : Fontaine la Guyon, Courville-sur-Eure et l'agglomération chartraine.

Fontaine la Guyon est une vraie petite ville située sur la RD 24. Elle est extrêmement facile d'accès pour les mittainvillois puisque commune limitrophe. Elle propose divers services essentiels à la vie de tous les jours. Ainsi, on trouve un supermarché, une poste, un café, un restaurant, un salon de coiffure et plusieurs services médicaux (médecin généraliste, infirmière, dentiste, pédicure, esthéticien, pharmacie, masseur-kinésithérapeute, un établissement pour personnes âgées).

Courville-sur-Eure, qui est plus difficile d'accès, regroupe des services administratifs ou des services occasionnels. En tant que chef lieu de canton, une gendarmerie, une trésorerie, un centre ambulancier et un centre de lutte contre l'incendie y sont assurés. On trouve aussi un garage/distributeur de carburant, des artisans (menuisier-charpentier-couvreur, plomberie-serrurerie-chauffagiste), plusieurs magasins d'alimentation, des services bancaires et quelques magasins. Le collège, auquel se rendent 18 jeunes mittainvillois, prend également place sur ce pôle.

L'agglomération chartraine regroupe tous les services. C'est un pôle très attractif puisque très facile d'accès par les deux routes départementales et bassin d'emploi pour les mittainvillois. Les services y sont diversifiés et proches du lieu de travail ce qui n'oblige pas les personnes à « courir à droite et à gauche ». De plus, il existe des interactions entre Mittainvilliers et l'agglomération chartraine. Les dernières constructions neuves sur la commune ont été commandées par des habitants de l'agglomération. Les nouveaux arrivants sur le territoire communal gardent leurs habitudes d'urbains en profitant du calme de la commune. Elle leur sert à habiter mais leur vie se situe à Chartres. Les emplois, les loisirs, les divertissements se trouvent à Chartres. Mittainvilliers voit donc sa population constamment se régénérer par l'arrivée de jeunes chartrains. De plus, ce que ces ménages recherchent à la campagne, c'est le calme et l'absence de toute nuisances. Ils savent que la commune ne leur procurera pas tous les services qu'ils avaient à portée de main à Chartres. Cependant, leur priorité n'est pas la qualité des services mais la qualité de vie. L'éloignement des services n'est qu'une partie du cadre de vie. Ce qui motive les urbains à s'installer en campagne, c'est le rejet de toute forme de nuisance de quelque nature que ce soit. Or Mittainvilliers n'accepte aucune nuisance puisque assez éloignée des routes départementales mais assez proche pour permettre une bonne desserte de la commune. Les habitants se situent ainsi à une distance raisonnable de leur lieu de travail et peuvent profiter des joies de la nature.

**Des services organisés autour de trois pôles avec une
préférence pour l'agglomération chartraine,
par habitude et par commodité**

6. ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

L'étude suivante portant sur les domaines de la démographie, du logement et de l'économie est réalisée à partir des données INSEE.

L'analyse des données permet toutefois d'avoir une représentation relativement correcte de l'évolution de la commune de MITTAINVILLIERS pendant la période 1975 - 1999 afin d'avoir une évaluation pour les années à venir.

Une population en constante augmentation

Population	1982	Evol	1990	Evol	1999	Evol	2003
Population totale	304	58	362	28	390	30	420
Dont 15 ans et plus	224	56	280	30	310		
% de 15 ans et plus	74		77		79		

Le chiffre pour 2003 est seulement donné à titre indicatif (référence communale)

La population communale est en continuelle hausse depuis 1982. Elle est à l'heure actuelle de 420 habitants. La population a donc augmenté de 38% en 20 ans. C'est une population jeune puisque le pourcentage de 15 ans et plus ne dépasse pas 80%.

Taux de variation de la pop	75-82	82-90	90-99
Taux de variation annuel	5,40%	2,21%	0,83%
dû au mouvt naturel	-0,17%	0,42%	0,39%
• naissances	0,75%	1,03%	1,19%
• décès	-0,92%	-0,61%	-0,80%
dû au solde migratoire	5,57%	1,79%	0,44%

Le taux de variation annuel de la population a fortement diminué depuis 1975. La baisse du taux de solde migratoire a contribué à cette diminution. Cependant un taux de naissances et un taux de décès en augmentation induisent un renouvellement de la population mittainvilloise.

Pop par tranche d'âge	1990		1999		Evol
Pop totale	362	100%	390	100%	0,8%
0-19 ans	111	30,7%	111	28,5%	0
20-39 ans	116	32,0%	111	28,5%	-0,5%
40-59 ans	75	20,7%	112	28,7%	4,6%
60-74 ans	41	11,3%	36	9,2%	-1,4%
75 ans et +	19	5,2%	20	5,1%	0,6%

Le nombre d'habitants de la tranche 0-19 ans est resté constant entre 1990 et 1999. La tranche 20-39 ans n'a que très faiblement diminué et la tranche 40-59 ans a augmenté. Les deux dernières tranches, recueillant les habitants les plus âgés de la commune ont soit diminué soit très faiblement augmenté. La population de Mittainvilliers est donc une population jeune. L'indice de jeunesse (part des 0-19 ans par rapport aux 60 ans et plus) reste très élevé et a augmenté depuis le recensement de 1990. Il est passé de 1,86 à 1,99 alors que le chiffre départemental pour 1999 est de 1,28 et que celui de la France ne dépasse pas 1,15.

Une population essentiellement jeune et qui ne cesse d'augmenter.

Une régénération de la population

Taille des ménages	1990		1999	
Total	121	100%	138	100%
1 personne	12	9,9%	15	10,9%
2 personnes	43	35,5%	57	41,3%
3 personnes	26	21,5%	23	16,7%
4 personnes	23	19%	26	18,8%
5 personnes	13	10,7%	14	10,1%
6 pers ou +	4	3,3%	3	2,2%

L'évolution croissante du nombre d'habitants sur la commune a entraîné une augmentation du nombre des ménages. Cette hausse a surtout touché la catégorie des ménages de deux personnes, déléstant les catégories de trois et de quatre personnes. Le nombre moyen de personnes composant le ménage a donc faibli pour passer de 3 en 1990 à 2,8 en 1999.

Age de la personne de référence	1990		1999	
Total	121	100%	138	100%
15 à 19 ans	0	0%	0	0%
20 à 24 ans	1	0,8%	1	0,7%
25 à 29 ans	14	11,6%	9	6,5%
30 à 49 ans	60	49,6%	63	45,7%
50 à 59 ans	12	9,9%	27	19,6%
60 à 74 ans	21	17,4%	23	16,7%
75 ans ou +	13	10,7%	15	10,9%

Il n'existe pas de très jeune ménage sur le territoire communal. La première réelle tranche est celle des 25-29 ans. Elle a pratiquement diminué de moitié entre 1990 et 1999.

La tranche la plus importante est celle des 30-49 ans. Elle constitue la catégorie la plus nombreuse avec plus de 45%.

Cependant, l'évolution entre les deux recensements tend en l'augmentation des tranches les plus âgées, notamment celle des 50-59 ans. Cela ne traduit pas un vieillissement de la population. Le taux de naissance tend à augmenter ces dernières années et le solde naturel est toujours positif. Cela signifie seulement que les personnes habitant Mittainvilliers s'y plaisent et veulent y rester et que la commune est assez attractive pour les jeunes couples avec ou sans enfants puisque les catégories correspondantes à ces tranches sont constantes (leur nombre ne varie pas d'un recensement à l'autre), donc sans cesse renouvelée.

On assiste donc à une mutation de la population. Les ménages installés depuis quelques années sur la commune ont vu leur taille diminuer à cause du départ des enfants. Ces derniers ont été remplacés par l'arrivée, voire constitué les jeunes couples qui permettent à la commune d'avoir toujours une population jeune.

Une commune attractive pour les jeunes couples, ce qui lui permet de régénérer sa population.

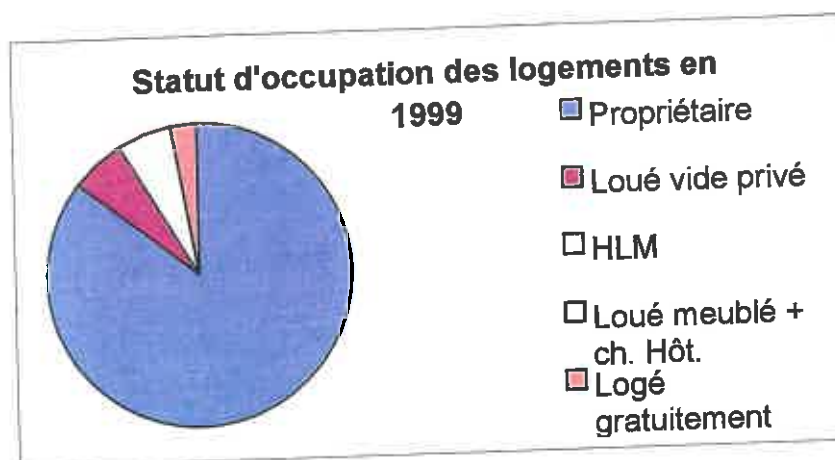
Une diversité de logements

Parc de logt	1975	1982	1990	1999
total	105	141	154	165
Résidences principales	67	99	121	139
Résidences secondaires	38	32	25	19
Dont logts occas.				0
Logts vacants	0	10	8	7

On assiste à une prise de conscience de l'attrait de Mittainvilliers. Le nombre de résidences principales est en augmentation constante depuis ces dernières années. De plus, le parc des résidences secondaires suit le chemin inverse des résidences principales : il est en constante diminution. Ces logements sont la plupart du temps transformées en résidence principale. Enfin, le nombre de logements vacants qui avait explosé en 1982 a tendance à diminuer, ce qui prouve leur réhabilitation.

Statut d'occupation	1982	1990	1999	
Total résidences principales	84	121	138	100%
Propriétaire	76	101	118	85,5%
Locataire	4	15	16	11,6%
Loué vide privé	0	6	8	5,8%
HLM	4	9	8	5,8%
Loué meublé + ch. Hôt.	0	0	0	0%
Logé gratuitement	4	5	4	2,9%

Le nombre d'accédants à la propriété est en continuelle augmentation. Les propriétaires constituent la plus grande part avec 85%. Un point fort de Mittainvilliers est sa capacité à offrir différents types de logements. La commune accueille donc des logements privés en location ainsi que des logements sociaux. Ces derniers sont très importants puisqu'ils permettent à de jeunes couples débutants dans la vie de s'installer à Mittainvilliers même (où se trouvent tous les services que la commune procure comme l'école et la cantine scolaire. Il existe donc une certaine mixité sociale sur le territoire communal, ce qui est trop rare dans les petites communes rurales.



Type de logement	1990	1999	
Maison individuelle	110	135	97,8%
Logt dans imm. coll.	0	0	0
Foyer pers âgées	0	0	0
Autres	11	3	2,2%

Comme dans beaucoup de communes rurales, la quasi-totalité des logements sont des maisons individuelles. Il n'existe pas d'immeubles collectifs ni de foyer pour personnes âgées à Mittainvilliers. Les logements HLM sont de petites maisons qui ne dénaturent pas le paysage, ce qui permet aux résidents de s'insérer dans la vie communale.

Date d'achèvement des constructions	1982	1990	1999	
Avant 1915	44	47	37	26,8%
De 1915 à 1948	0	4	8	5,8%
De 1949 à 1967	0	13	16	11,6%
De 1968 à 1974	12	12	15	10,9%
De 1975 à 1981	28	25	28	20,3%
De 1982 à 1990		20	18	13%
Depuis 1990			16	11,6%

La date d'achèvement des constructions ne permet pas d'identifier une époque précise. Les constructions ont été achevées petit à petit au fil du temps. Seule la tranche 1975-1981 est plus élevée que les autres, ce qui correspond à la date de création du lotissement à Châtenay. Les constructions ont donc été érigées de façon constante et selon une fréquence qui suit l'arrivée continue de populations sur le territoire communal.

Nombre de pièces	1982	1990	1999	
1 pièce	0	3	1	0,7%
2 pièces	12	11	12	8,7%
3 pièces	20	31	25	18,1%
4 pièces	28	28	36	26,1%
5 pièces	12	34	35	25,4%
6 pièces ou +	12	14	29	21%

Il y a peu de petits logements à Mittainvilliers.

La majorité des logements ont plus de quatre pièces. Le nombre de logements de deux pièces est constant depuis 1982, de même pour les logements de cinq pièces.

Ceux dont le nombre a augmenté sont les logements de quatre et six pièces ou plus. Les logements de quatre pièces correspondent à la définition d'un pavillon de lotissement. Il faut savoir que ce sont des pièces à vivre. Par conséquent, nos quatre pièces se répartissent en une chambre parentale, un salon-salle à manger et deux chambres pour les enfants.

**Des logements sociaux qu'il faut préserver sur le territoire communal.
Une diversité temporelle et architecturale de logements.**

Une diminution progressive des logements vacants

Vacance	1975	1982	1990	1999
Parc de logts	105	141	154	165
Logts vacants	0	10	8	7
Taux de vacance	0%	7,10%	5,20%	4,20%

Il n'existait pas de logements vacants à Mittainvilliers en 1975. Ce n'est qu'à partir de 1982 que ceux-ci sont apparus. Ce n'est qu'un accident puisque leur nombre a tendance à diminuer depuis quelques années.

Vacance en 1999	Parc total		Logts vacants		Taux de vacance
Total	165	100%	7	100%	4,2%
Nb de pièces					
1 pièce	1	0,6%	0	0%	0%
2 pièces	13	7,9%	0	0%	0%
3 pièces	29	17,6%	2	28,6%	6,9%
4 pièces	39	23,6%	0	0%	0%
5 pièces	48	29,1%	4	57,1%	8,3%
6 pièces ou +	35	21,2%	1	14,3%	2,9%
Date d'achèvement de la construction					
avant 1948	58	35,2%	4	57,1%	6,9%
1949-1967	16	9,7%	0	0%	0%
1968-1974	17	10,3%	0	0%	0%
1975-1981	32	19,4%	1	14,3%	3,1%
1982-1989	24	14,5%	2	28,6%	8,3%
1990 et après	18	10,9%	0	0%	0%

Les logements vacants sur la commune sont de grande taille pour la plupart, ce qui n'était pas le cas lors du recensement de 1990. Les logements vacants à cette époque étaient de petits logements qui ont été réhabilités voire agrandis.

La diminution du nombre de logements vacants à l'heure actuelle signifierait une arrivée de ménages assez nombreux (un logement de 5 pièces correspond généralement à 1 salon-salle à manger et 3 ou 4 chambres).

Cependant, une majorité de logements ont été achevés avant 1948. Ils n'ont pas toutes les commodités que les ménages désirent et ces derniers préfèrent construire plutôt que de se lancer dans des travaux coûteux. Le faible coût du foncier sur la commune permet aux ménages d'acheter un terrain et de s'installer à Mittainvilliers plutôt que de réhabiliter un logement vacant.

Un parc de logements vacants assez grands, majoritairement anciens et qui diminuent progressivement.

Un panel de petites activités diversifiées

Types d'établissements	Au 01/01/2002	
Total	23	100%
Agriculteur	9	39,1%
Industrie	3	13%
Bâtiment, génie civil	4	17,4%
Commerce, répar., transport	3	13%
Services	1	4,3%
Éducation, santé, social	1	4,3%
Administration	2	8,7%

Le territoire communal de Mittainvilliers offre une bonne diversité d'établissements. Comme dans toutes les petites communes rurales très marquées par l'agriculture, il y a une prédominance des exploitations agricoles. Il existe aussi plusieurs entreprises de maçonnerie.

Taille des établissements	Au 01/01/2002	
Total	23	100%
0 salariés	16	69,6%
1 à 5 salariés	6	26,1%
6 à 9 salariés	0	0%
10 à 19 salariés	1	4,3%

La majorité des établissements n'accueillent aucun salarié. On note cependant la présence de six établissements ayant entre un et cinq salariés et un établissement ayant plus de dix salariés. La commune est située à proximité de Chartres et de deux routes départementales à grande circulation, ce qui permet à une entreprise d'écouler sa production et de bénéficier d'un coût de foncier moindre et de taxe foncière et taxe professionnelle intéressante.

	1999	2000
Total créations	1	1
dont reprises	0	0
Industrie	0	0
Bâtiment	0	1
Commerce	1	0
Services	0	0

Il n'y a pas eu de reprise d'établissement ces dernières années sur le territoire communal. En revanche, il y a eu création d'établissement : un commerce en 1999 et une entreprise de Bâtiment en 2000.

La commune est donc assez attractive pour l'implantation de petits établissements puisque ceux-ci n'ont cessé d'augmenter depuis 1994. Elle permet également à ceux existants de se maintenir. Les activités agricoles faisant partie des établissements, un agriculteur peut partir à la retraite en laissant une exploitation florissante à reprendre. La reprise d'un établissement ne signifie pas forcément une perte de bénéfice pour l'entreprise. L'activité peut être en pleine expansion au moment de la reprise de l'établissement.

	1982		1990		1999	
Pop active	145		179		209	
Taux d'activité total		64,7%		63,9%		67,4%
Salariés					175	
Cadres et professions intellectuelles supérieures					15	7,7%
Professions intermédiaires					37	19,1%
Employés et ouvriers					101	52,1%
Position professionnelle non déclarée					22	11,3%
Non salariés (régime déclaratif)					19	9,8%
Chômeurs	10	6,9%	12	6,7%	14	6,7%
Pop active comptabilisée au lieu d'emploi					72	37%

La population active au lieu de résidence est en constante augmentation depuis les derniers recensements. Cela permet à la commune d'avoir un taux d'activité de 67,4% contre 57,9% pour le département. Les salariés sont composés pour majorité d'employés et d'ouvriers. La catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures reste faible et les professions intermédiaires se trouvent sur les bases départementales (18%). Les non salariés, qui regroupent les indépendants, les employeurs et les aides soignantes, représentent une faible part de la population active.

Le taux de chômage est relativement constant ces dernières années avec 6,7%, ce qui n'empêche pas le nombre de chômeurs de faiblement augmenter. Cependant, le taux de chômage reste en deçà des 10,9% du département.

La population active comptabilisée au lieu d'emploi est assez importante à Mittainvilliers puisqu'elle représente plus d'un tiers de la population active totale. Elle est composée pour les deux tiers d'hommes. Les salariés sont en majorité à temps complet et les non salariés sont pour la plupart des indépendants.

Une diversité d'établissements.

Une commune très attractive pour l'implantation de petites activités.

Dans le bassin d'emploi chartrain

	1982		1990		1999	
Pop active ayant un emploi	135		166		194	
dont travaillant dans la zone	44	32,60%	44	26,50%	20	10,30%
dont travaillant hors département	5	3,70%	19	11,40%	24	12,40%

Le chiffre constant de population travaillant dans la zone a diminué de moitié en 1999. A l'inverse, le nombre de personnes travaillant hors département est en augmentation. Les actifs de Mittainvilliers ont donc tendance à converger vers un pôle d'attraction de l'emploi comme l'agglomération chartraine.

Navette domicile travail	1982		1990		1999	
Population ayant un emploi	135	100%	166	100%	194	100%
Navettes domicile travail dans						
• la même commune	44	32,6%	44	26,5%	20	10,3%
• une commune différente	91	67,4%	122	73,5%	174	89,7%
• de la même unité urbaine	0	0%	0	0%	0	0%
• de la même zone d'emploi			95	57,2%	135	69,6%
• du même département	86	63,7%	103	62%	150	77,3%
• de la même région					152	78,4%
• autres cas					22	11,3%

La majorité des trajets domicile travail des actifs mittainvillois s'effectue vers une commune différente.

Il existe plusieurs zones d'activités à proximité de la commune comme Dangers, Bailleau l'Évêque, Courville-sur-Eure, Mainvilliers, Lucé. Cependant, l'attractivité des actifs se situe au niveau de l'agglomération chartraine.

En effet, Mittainvilliers est très proche de Chartres : 30 minutes suffisent pour s'y rendre. De plus, l'agglomération regroupe également la zone d'activité de Mainvilliers, distante de Mittainvilliers de seulement 15 minutes.

Les deux routes départementales RD 939 et RD 24 sont très empruntées par les habitants. L'agglomération chartraine offre une grande diversité d'emplois, plus ou moins qualifiés avec des niveaux de compétences plus ou moins accrus. La desserte par les deux routes est très importante puisqu'elle permet à des urbains de venir s'installer à la campagne et profiter des espaces que procure la commune en gardant leur ancien emploi.

Les nouveaux arrivants ont amélioré leur qualité de vie en ne subissant plus les agressions de la ville.

De plus, Mittainvilliers est une commune relativement calme. Elle n'est traversée par aucune route de grande circulation ce qui diminue les nuisances mais est suffisamment proche pour permettre un temps de parcours relativement court entre le travail et le domicile. Une personne habitant à La Madeleine met autant de temps à se rendre dans la zone artisanale de Mainvilliers qu'un mittainvillois pour un trajet deux fois plus court et un cadre de vie moins agréable.

**Une proximité temporelle avec l'agglomération englobe
la commune dans le bassin d'emploi chartrain.**

D. ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE, LES VOLONTÉS COMMUNALES

A Mittainvilliers, la délivrance des autorisations d'occuper le sol est soumise aux règles générales d'urbanisme et aboutit à une instruction au cas par cas des demandes de permis de construire.

Suite à la loi Solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000, la commune de Mittainvilliers a, par délibération du 18 juin 2003 reçu en préfecture le 8 juillet 2003, prescrit l'élaboration d'une carte communale afin de pouvoir exercer un contrôle sur la dimension urbanistique qu'elle souhaite donner à son territoire.

En effet, la commune, qui connaît une certaine pression foncière et souhaite un développement modéré de son territoire, désire délimiter les secteurs où les constructions seraient autorisées et ceux où elles ne le seraient pas, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Étant donné le caractère rural de la commune, la carte communale semble être l'outil le mieux adapté pour la gestion de l'urbanisme.

Les objectifs principaux recherchés par la commission municipale d'urbanisme lors de cette élaboration furent :

- ❖ Conserver le caractère rural de la commune.
- ❖ Garder une certaine maîtrise du développement du territoire communal.
- ❖ Prendre en compte les paysages naturels de la commune et les mettre en valeur.
- ❖ Exiger une cohérence dans l'urbanisation des futures zones constructibles par rapport aux secteurs déjà urbanisés.
- ❖ Ne pas densifier trop rapidement le bâti.
- ❖ Réaliser un aménagement d'ensemble cohérent sur les futures zones ouvertes à l'urbanisation.

II. CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

Il n'y a pas une volonté globale de développement, mais chaque secteur urbanisé a fait l'objet d'un intérêt particulier, compte tenu de sa forme et de l'environnement existant. Un examen au cas par cas du bourg et de ses hameaux est donc essentiel.

Chaque exploitation sera exclue, si possible des Parties actuellement urbanisées de la commune afin de leur permettre de s'étendre et de pouvoir éventuellement développer leur activité.

Mittainvilliers

Le bourg s'est développé de façon linéaire le long des principales voies de circulation. Continuer ce type d'urbanisation ne ferait qu'empirer l'étalement existant.

De plus, la partie sud du bourg accueille la présence d'une ferme. Urbaniser tout contre celle-ci viendrait à bloquer son développement futur et serait contraire à la volonté de la carte communale qui justement protège les exploitations agricoles.

Enfin, une urbanisation vers le nord semble inconcevable de par l'encaissement de la route et dominance altimétrique du terrain. Une construction sur ce terrain dominerait l'ensemble du bourg et serait visible de très loin.

Toutefois la municipalité a décidé d'ouvrir une zone permettant d'accueillir de nouvelles constructions en continuité du chemin départemental 342, après la ferme actuellement en activité.

Le Mesnil

Le Mesnil est un petit hameau où l'urbanisation s'est développée de façon bipolaire. Il est essentiel que par souci de cohérence, ces deux secteurs urbanisés soient regroupés. Cependant, deux fermes ont été exclues, toujours par souci de protection de l'activité agricole, et la zone future d'urbanisation est suffisamment en retrait pour ne pas bloquer une éventuelle extension de l'une ou l'autre des exploitations.

Il a été souhaité également de laisser vierge la partie est car une perspective paysagère se dégage de la petite place triangulaire située à l'entrée hameau. La prise en compte des paysages naturels et leur mise en valeur est un objectif communal.

Il a donc été décidé, hormis les zones déjà urbanisées, une zone d'extension de l'habitat qui ne bloque pas l'éventuel développement des exploitations agricoles et qui permet une densification du hameau.

Blainvilliers

Il a été décidé d'admettre la maison isolée dans les Parties actuellement urbanisées de la commune en se limitant aux seuls contours de la parcelle pour ne pas se voir doter d'un quatrième hameau et recentrer l'urbanisation autour des quatre secteurs déjà urbanisés.

Châtenay

Le hameau de Châtenay est urbanisé autour de deux pôles : un pôle sud plus ancien et un pôle nord plus récent. Une volonté communale a été de densifier ce hameau en rattachant les deux secteurs bâtis.

Il n'est pas opportun dans l'immédiat d'ouvrir une zone d'extension de l'habitat au nord. Cela étalerait encore l'urbanisation le long de la voie et n'aurait aucun effet sur la densification du hameau. De plus, le lotissement est parfaitement intégré dans le paysage et de nouvelles constructions dénatureraient l'entrée du hameau. Il est cependant opportun de remplir les dents creuses situées au nord est de Châtenay.

Le rattachement des deux secteurs bâtis nécessite l'ouverture de zones suffisamment profondes pour ne pas avoir un hameau en forme de sablier. Une urbanisation le long de la rue principale aurait cette conséquence.

Cependant, l'ouverture d'une telle zone nécessite un aménagement d'ensemble cohérent. La carte communale ne permet pas la maîtrise du foncier. Elle permet seulement de délimiter les secteurs urbanisés de la commune et ceux qui ne le sont pas. Pour aménager ces zones, la commune dispose d'outils autres que la carte communale.

OUTILS COMPLÉMENTAIRES À LA CARTE COMMUNALE

L'achat à l'amiable

C'est la première possibilité pour la commune. Elle peut acheter elle-même les terrains, après avoir traité avec les propriétaires et réaliser elle-même l'opération d'ensemble. Elle peut aussi rétrocéder les terrains à un aménageur pour qu'il réalise l'opération.

Le droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est la possibilité reconnue à une personne de se substituer à l'acquéreur d'un immeuble ou d'un terrain dans le cas d'une vente volontaire. Depuis la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 donne la possibilité aux communes se dotées d'une carte communale d'instaurer un droit de préemption urbain sur des secteurs déterminés du territoire communal. Une délibération du conseil municipal suffit à instaurer ce droit, en précisant pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée. La commune peut, si elle n'a pas les moyens financiers d'acquérir, déléguer son droit à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation ou à une société d'économie mixte bénéficiant d'une concession d'aménagement. Les terrains ainsi acquis pourront être aménagés par la commune ou par le délégataire du droit de préemption.

La participation pour voirie et réseaux

C'est un outil instauré par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003.

Le conseil municipal peut décider, pour créer une voie nouvelle ou aménager une voie publique existante, de mettre à la charge des propriétaires des terrains nouvellement desservis tout ou partie des travaux correspondants.

Ces travaux sont l'équipement de la voirie (chaussée, trottoirs, ...) et les équipements en réseaux (dispositif d'écoulement des eaux pluviales, éclairage public, eau potable, électricité, assainissement, éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication. Les propriétaires concernés sont ceux dont les terrains nouvellement desservis sont situés dans une bande de 80m de part et d'autre de la voie. C'est en général à la commune qu'est versée la P.V.R. Elle est perçue à compter de la délivrance du permis de construire.

Une convention peut être instaurée entre les propriétaires et la commune. Ces derniers s'acquittent de cette taxe sans avoir déposé de demande d'autorisation de construire. La convention leur garantit la constructibilité de leur terrain pendant 5 ans et la réalisation des équipements publics financés par la P.V.R. dans le délai fixé par la convention.

La P.V.R. est instaurée par deux délibérations en conseil municipal :

- ✓ une de principe instaurant la P.V.R. sur l'ensemble du territoire communal,
- ✓ une spécifique pour chaque voie que le conseil municipal décide d'aménager.

La seconde délibération détermine le montant total des études, acquisitions foncières et travaux nécessaires à l'aménagement de la voie, toutes taxes comprises et déduction faite des subventions obtenues, la part de ce montant que la municipalité souhaite mettre à la charge des propriétaires, la surface totale des terrains concernés, le montant exigible par mètre carré de terrain.



Exemple d'aménagement possible de la zone

Les espaces publics sont disséminés un peu partout dans la zone et le tracé des routes a été fait de façon sinusoïdale. Les terrains sont en moyenne de 800 m² et il a été recherché une non cohérence pour l'implantation des maisons, par rapport à l'environnement existant. Ce qui fait le charme de la commune, c'est sa possibilité à proposer toutes sortes de maisons et toutes sortes d'implantations pour celles-ci (à l'alignement, pignon sur rue, en retrait...). Il a été volontairement laissé des départs de voirie afin de relier les prochaines zones à ce secteur et avoir une unicité dans l'urbanisation et non pas des rues se terminant en impasse, comme c'est le cas dans beaucoup d'opérations.

Il est donc important que la commune acquière ou fasse acquérir, à l'amiable ou par voie de préemption l'ensemble des terrains afin d'y réaliser une opération cohérente sur l'ensemble de la zone. La municipalité peut, pour aménager la zone, recourir à la P.V.R.

Il a donc été décidé d'inclure une grande zone dans les Parties actuellement urbanisées de la commune sous condition d'y faire une opération d'ensemble. Il existe également quelques dents creuses à l'intérieur du hameau.

Genainvilliers

Genainvilliers est un hameau très compact, ce qui est un avantage. Il a été décidé de garder cette compacité et de ne pas s'étaler le long des voies. Hormis les zones déjà urbanisées, il a été souhaité deux secteurs d'extension de l'habitat.

La première se situe rue de la Chainay afin de terminer l'urbanisation le long de cette voie en se limitant au virage. (La P.V.R. pourra également être instaurée afin de l'aménager pour desservir les futures constructions).

La seconde se situe rue du château d'eau et permettrait de faire trois lots et soigner l'entrée ouest du hameau.

III. ETUDE PROSPECTIVE

A. PERSPECTIVE ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

Une volonté communale d'organiser l'espace :

Compte tenu des résultats des derniers recensements et dans le souci de participer au développement de sa commune, la municipalité souhaite une ligne directrice de gestion du droit des sols par l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Cette volonté de gestion de l'espace devra notamment s'attacher à préserver les grandes terres agricoles et les massifs boisés ou bosquets en maîtrisant l'urbanisation et en évitant de ce fait des coûts trop onéreux de développement des équipements publics pour un budget communal limité.

Sans vouloir effectuer ici une étude exhaustive des possibilités d'évolution démographique de la commune, nous pouvons déduire que la faible taille de la commune ne permet pas la recherche de résultats statistiques mais les études menées dans le cadre de l'élaboration de la carte communale permettent de supposer que la demande en logements pour les 10 années à venir est de l'ordre de 2 logements par an.

Le choix des zones à urbaniser a donc été dicté par divers critères :

- ◆ éviter un développement trop rapide tout en renforçant l'urbanisation du bourg pour y développer une vie sociale plus forte
- ◆ volonté communale de combler les vides existants dans le bâti,
- ◆ prise en considération des possibilités de futures constructions sans compromettre les zones naturelles et agricoles
- ◆ maîtriser l'urbanisation future pour qu'elle reste compatible avec les possibilités financières de la commune.

L'analyse a donc permis de définir les zones sur le territoire communal susceptibles d'accueillir de nouvelles installations. Elles se situent principalement dans les parties actuellement urbanisées.

Ces zones sont représentées en couleur sur le document graphique joint au dossier de la carte communale.

Sur l'ensemble des "zones colorées", la part de surface non bâtie représente environ une possibilité d'extension d'une trentaine de constructions.

Il existe également dans le hameau, ainsi qu'au bourg quelques dents creuses pouvant accueillir d'éventuelles constructions neuves.

B. LA PARTIE REGLEMENTAIRE

Les articles R 111-2 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal.

C. PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT

1. LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU)

La loi SRU du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 traduisent la volonté du législateur de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire.

Pour répondre à cet objectif la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1.

La carte communale, après un rapport de présentation, comprend un ou des documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers (Article R 124-1 du code de l'urbanisme).

Ils délimitent 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 et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les documents graphiques peuvent délimiter des zones réservées à l'implantation d'activités (R 124-3).

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le Préfet (article L124-2). Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Dans le document dit "Dossier Préparatoire", le représentant de l'État indique les prescriptions nationales, les contraintes, les servitudes d'utilité publique et les projets d'intérêt général qu'il convient de prendre en compte lors de l'élaboration de la carte communale de MITTAINVILLIERS.

2. CONCLUSION

La commune, lors des études menées pour l'élaboration de sa carte communale, est restée particulièrement vigilante aux différentes recommandations que le représentant de l'État lui avait communiquées dans son document de "Dossier Préparatoire". L'élaboration conjointe a permis d'obtenir un document prenant en compte l'intérêt général et les volontés communales.

D. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

Le conseil municipal de MITTAINVILLIERS a prescrit par DCM du 18 juin 2003 l'élaboration d'une carte communale. L'étude de cette carte a été menée par la Direction Départementale de l'Équipement.

Les conclusions et orientations prises pour gérer l'espace communal et maîtriser l'urbanisation ont été soumises à l'avis des personnes publiques ainsi qu'à la Chambre d'Agriculture lors d'une réunion de concertation qui s'est tenue en Mairie le 3 septembre 2004.

Après avoir pris en compte les différentes remarques émises lors de cette réunion, le Conseil Municipal a décidé de mettre à l'enquête publique le document. Cette enquête s'est déroulée du 6 janvier 2005 au 7 février 2005.

Après avoir pris en compte les différentes remarques du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal a décidé d'approuver le dossier par une délibération en date du XXXX

Les dispositions de la carte communale sont applicables à compter de la date de délibération du Conseil Municipal approuvant le dossier et après que le Préfet, par la prise d'un arrêté, ait fait connaître son accord sur ces dispositions.

L'approbation de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'article R 124-8 du Code de l'Urbanisme.