



# MAIRIE DE MITTAINVILLIERS-VÉRIGNY

28190 MITTAINVILLIERS-VÉRIGNY

Tél 02.37.22.50.67

Adresse mail : [contact@mittainvilliers-verigny.fr](mailto:contact@mittainvilliers-verigny.fr)

---

*Département d'Eure et Loir  
Arrondissement de Chartres  
Canton d'Illiers-Combray*

---

## Procès-Verbal du Conseil Municipal du 10 Septembre à 20h

Convocation du 2 Septembre 2024

Le 10 Septembre deux mil vingt-quatre à 20h,

Se sont réunis les membres du conseil municipal sous la présidence de *Monsieur TACHAT Mickaël*, Maire.

### Étaient présents :

*Mesdames DROCHON Véronique, DUBESSET Angélique, GONDOUIN Aurélie, TOUSSAINT Sylvie.*

*Messieurs AME Laurent, de BOUILLÉ Pierre, BOUTICOURT Damien, DUBOIS Max GIRARD Raymond LAVAU Jérôme, LHOTE David, METIVIER Julien ROUSSEAU Nicolas conseillers municipaux.*

### Étaient absents excusés :

*Madame BAILLAU Amélie pouvoir à Madame DUBESSET Angélique  
Monsieur BAILLAU Brice pouvoir à Monsieur METIVIER Julien  
Madame COULON Gwénaëlle*

Formant la majorité des membres en exercice

Monsieur DUBOIS Max a été désigné secrétaire de séance.

Conformément à l'article L 2121-18 du Code Général des Collectivités Territoriales, la séance a été publique.

Monsieur le Maire constatant le quorum atteint, déclare la séance ouverte et soumet le procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 25 juin 2024 à l'approbation de l'Assemblée.

Le procès-verbal de la séance du 25 juin 2024 est approuvé à l'unanimité.

\*\*\*\*\*

### ➤ **PLU : Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables doit être organisé dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire se félicite de la qualité des échanges lors des différentes réunions de la commission PLU où chacun a pu s'exprimer et échanger dans un esprit constructif.

Monsieur le Maire laisse la parole à Monsieur Mathieu PICHON du cabinet Gilson pour présenter le projet d'aménagement et de développement durables et invite les membres du Conseil Municipal à s'exprimer par la suite.

Monsieur PICHON Mathieu commence son intervention en rappelant que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables est une des étapes fortes de l'élaboration du PLU de la commune pour le Conseil Municipal. En effet, au-delà de l'exercice contraint qu'il représente, il sert de bilan à l'urbanisation au sens large de la commune et permet d'orienter les étapes suivantes du document d'urbanisme à la fois dans le respect d'une situation existante tout en mettant en avant les principes qui érigeront le plan local d'urbanisme.

Dans un second temps, le conseil municipal se prononcera pour arrêter le projet de PLU qui correspondra à la volonté des élus tout en prenant en compte l'avis des personnes publiques associées notamment l'État.

Après cette phase centrée sur l'intérêt général, une enquête publique sera menée pour prendre en compte les intérêts particuliers et l'avis d'autres acteurs associés tout en restant dans un contexte règlementaire assez contraint.

Le Conseil Municipal se prononcera ensuite sur l'approbation du PLU qui reprendra le projet arrêté et certains amendements issus de l'enquête publique. A la suite de cela les autorisations d'urbanisme (Permis de Construire, Déclaration Préalable, etc.) devront être conformes avec le PLU.

Monsieur PICHON Mathieu insiste donc sur l'importance de trouver le bon dosage dans le règlement du PLU afin de permettre aux riverains d'agir tout en assurant un contrôle notamment qualitatif de l'urbanisation.

Monsieur PICHON Mathieu commence sa présentation par l'étude de densification, jointe en annexe.

Monsieur PICHON Mathieu rappelle le contexte réglementaire : L'article 192 de la loi Climat et Résilience (2021) et ses décrets d'application fixent l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ou ZAN) en 2050, grâce à l'équilibre entre le total des surfaces artificialisées et renaturées

L'objectif pour la décennie 2021-2031 (données du 01/01/2021 au 31/12/2030) est de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie 2011-2021 (données du 01/01/2011 au 31/12/2020)

La commune ayant consommé 2,1 Ha sur la période 2011-2021, elle a donc le droit de consommer 1,05Ha sur la période 2021-2031 sachant que 0,8Ha ont déjà été consommés depuis 2021. Il reste donc environ 0.25Ha disponibles sur cette période et environ 0,35 Ha sur la période 2031-2034.

Monsieur PICHON explique que la collectivité a donc peu de possibilités d'extension dans le cadre de son PLU (env. 6000m<sup>2</sup>) et que le choix de ses zones d'extension sera la volonté des élus.

Monsieur le Maire explique que le principe de consommer la moitié de ce qui a été consommé est une « prime aux voyous » car les communes relativement vertueuses comme Mittainvilliers-Vérigny sont défavorisées par rapport à des communes qui se sont fortement urbanisées en expansion.

Monsieur PICHON explique que la commune doit valoriser le tissu urbain existant avec la reprise des maisons anciennes et le renouvellement urbain.

Suite à son étude, Monsieur PICHON Mathieu expose que la commune ne dispose d'aucun logement vacant au sens urbanistique du terme et dispose d'un potentiel maximal de 8 logements possibles en renouvellement urbain (parcelle AH 116 acquise par la commune).

Monsieur PICHON Mathieu présente ensuite sur les différents hameaux de la commune les dents creuses identifiées tant en rappelant les caractéristiques d'une dent creuse :

- plusieurs buffers de 25m (zone de 25 m autour du bâti existant) se croisent sur la parcelle,
- la parcelle se situe dans l'enveloppe urbaine.

*NB : L'enveloppe urbaine n'est pas dessinée dans les lieux-dits et les hameaux non constitués*

Si ces parcelles sont construites, cela sera considéré comme de l'extension :

- Les buffers ne se croisent pas sur la parcelle.
- On ne peut pas inclure ces parcelles dans l'enveloppe urbaine.

Monsieur PICHON Mathieu explique qu'il est important de guider la temporalité de l'urbanisation afin de maîtriser les équipements publics, par exemple pour éviter des pics de fréquentation à l'école certaines années suivis d'années de disette.

Monsieur BOUTICOURT Damien souhaite savoir pourquoi certaines parcelles ont directement été intégrées comme dents creuses et pas d'autres.

Monsieur PICHON Mathieu répond que le projet proposé est issu des équilibres et des réflexions qui sont apparus lors de l'étude. Celle-ci prend aussi en compte l'historique de la commune

Madame GONDOUIN Aurélie souhaite revenir sur la notion d'enveloppe urbaine.

Monsieur PICHON Mathieu explique qu'il s'agit ici d'une zone de développement possible comme à Genainvilliers par exemple. Monsieur PICHON Mathieu précise sa réponse en prenant l'exemple inverse de Vérigny dans lequel il n'y a pas d'action possible.

Monsieur PICHON passe ensuite à la présentation du projet d'aménagement et de développement durables en lui-même en détaillant les orientations générales du projet :

- Améliorer le renouvellement de population régulier et pérenne

Monsieur le Maire précise au Conseil Municipal qu'il existe déjà un phénomène de renouvellement naturel puisque 2 à 3 familles par an quittent la commune quand les enfants grandissent pour se rapprocher du pôle urbain.

- Faciliter l'accès aux équipements, aux services, à l'emploi...
- Participer aux nécessaires efforts pour s'adapter aux changements climatiques et les atténuer

Monsieur le Maire explique au Conseil Municipal que l'aspect environnemental est de plus en plus important dans les décisions à l'échelle communautaire et prend l'exemple de la mise en place d'une trame noire. Celle-ci a pour objectif de réduire ou supprimer la pollution lumineuse nocturne, pour respecter encore davantage la biodiversité et préserver un patrimoine faunistique et floristique riche et de plus en plus diversifié à l'échelle de Chartres Métropole.

Monsieur BOUTICOURT Damien s'interroge sur la pertinence de liaisons douces en milieu rural.

Monsieur le Maire répond que le PADD doit être vu comme un document de réflexion pour les élus d'aujourd'hui et de demain et que certaines actions sont tout à fait adaptables à nos communes. Ainsi, Monsieur le Maire se refuse à s'interdire une réflexion sur la place de la voiture sur des routes transversales peu usitées qui pourraient devenir un jour des lieux de promenade sécurisés pour les familles et les enfants avec un coût réduit pour la collectivité.

Monsieur le Maire expose également la possibilité de créer un jour un cheminement piétons sécurisé entre la Mairie et la Vérymittaine.

Monsieur PICHON Mathieu complète la réponse en expliquant que le PADD n'est pas un programme de travaux mais plutôt une philosophie à long terme.

Monsieur PICHON Mathieu insiste également sur l'intérêt pour le tourisme de mettre en place ce type d'équipement avec, par exemple, la Véloscénie ou la mise en valeur des cônes de vues de la cathédrale.

Monsieur le Maire souhaite que le Conseil Municipal se saisisse à la fois de la dimension d'ensemble de ce document qui dresse un véritable bilan et perspective de l'urbanisation de la commune mais également de sa temporalité qui offre une vue à moyen terme ou à long terme là où les décisions habituelles sont plutôt sur du court terme.

Monsieur le Maire insiste sur l'importance pour un Conseil Municipal de continuer à avoir des idées,, et de travailler autour avec l'une des principales qualités de l' élu local : le volontarisme.

- Valoriser l'identité du Thymerais

Monsieur PICHON Mathieu précise que cette notion d'identité permet de s'inscrire dans un territoire et son histoire mais ne doit pas être une « mise sous cloche ». Il indique qu'il conduira le Conseil Municipal vers des règles raisonnables qui permettront à la commune de vivre et de se développer en harmonie avec son terroir.

A la suite de cette présentation, Monsieur le Maire interroge le Conseil Municipal pour avoir son avis.

Monsieur LHOTE David souhaite savoir si une piste cyclable est prévue vers Fontaine la Guyon.

Monsieur le Maire explique que ce projet n'est pas à l'ordre du jour et qu'il pourra faire parti des nombreuses discussions des Conseils Municipaux à venir.

Monsieur le Maire précise que s'il ne faut pas confondre la volonté ou la perspective d'un projet avec sa réalisation effective, les élus se doivent de « penser demain », en insistant sur l'importance à ses yeux de la vision par les élus de la commune et de son évolution. Pour étayer son propos, Monsieur le Maire cite en exemple le déploiement de l'éclairage LED ou la réflexion menée sur la ressource en eau.

Madame GONDOUIN Aurélie souhaite revenir sur la notion de valorisation des entrées de village.

Monsieur PICHON Mathieu explique qu'il s'agit de conserver les identités et d'améliorer les entrées de bourgs. Il cite en exemple la réflexion que mène les élus sur la parcelle à l'entrée de Genainvilliers dans le cadre de la requalification de cette parcelle.

Monsieur PICHON Mathieu rappelle que le PADD sert de base à la réflexion et ne la contraint pas.

Monsieur le Maire explique aux élus qu'il faut voir le PADD comme ayant pour objectif la création de points de vigilance. Monsieur le Maire continue son explication en rappelant que le PADD est un cadre du PLU qui lui-même sera un outil à la disposition des élus.

Monsieur le Maire rappelle que tout sera à faire ou à décliner une fois l'outil mis en place et que toutes les pistes ouvertes ne seront pas exploitées.

Monsieur le Maire souligne enfin l'importance du PLU pour protéger la population d'éventuelles dérives individuelles d'élus à l'avenir en établissant des règles communes le plus claires possible.

Monsieur LAVAU Jérôme souhaite savoir ce qui se passerait si la commune ne se dotait pas d'un PLU.

Monsieur PICHON Mathieu explique que progressivement l'état bloquerait les projets.

Monsieur le Maire souligne le propos en prenant l'exemple de projets sur l'ancienne commune de Vérigny qui dépend encore du RNU. Ceux-ci bien qu'acceptés par la Mairie ont été rejetés par les services de la Préfecture.

Monsieur METIVIER Julien souhaite connaître les possibilités de construction dans la future zone Agricole.

Monsieur le Maire explique qu'il y sera possible, dans le respect des règles qui seront établies, de faire des aménagements complémentaires de type extension ou abri de jardin par exemple mais pas de construire une maison neuve.

Monsieur PICHON Mathieu explique qu'il y a toujours possibilités d'effectuer des réparations ou une remise en état après un sinistre.

Monsieur LHOTE David souhaite savoir s'il y aura une rétroactivité des règles mises en place.

Monsieur le Maire répond par la négative.

Madame DUBESSET Angélique s'interroge sur la notion de Thymerais à Mittainvilliers-Vérigny.

Monsieur PICHON Mathieu explique qu'il s'est appuyé sur la région naturelle mais que ce terme est peut-être à revoir.

Monsieur le Maire rappelle la spécificité de notre commune à la confluence des régions naturelles (Perche/Beauce/Thymerais) mais aussi administratives (agglomération, canton, arrondissement, etc.) et que cet aspect fait justement partie de notre identité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus d'interventions sollicitées, la séance est levée à 22h25.