

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2024

DATE DE CONVOCATION : 08/11/2024	L'an deux mille vingt-quatre, le lundi 18 novembre à 20h30, les membres du Conseil municipal de la ville d'Épernon se sont réunis, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur François BELHOMME, Maire.				
DATE D'AFFICHAGE : 25/11/2024					
NOMBRE DE CONSEILLERS	EN EXERCICE	PRÉSENTS	POUVOIRS	VOTANTS	ABSENTS
	29	21	3	24	8
FB/TD/OR N° 2024/48	CONSTITUTION DE PARTIE CIVILE POUR ESTER EN JUSTICE				

Étaient présents : François BELHOMME, Béatrice BONVIN, Jacques GAY, Armelle THÉRON-CAPLAIN, Denis DURAND, Patricia EVENO, Jean-Paul MARCHAND, Dominique BONNET, Simone BEULÉ, Éric ROYNEL, Emmanuel SAUTEUR, Jean JOSEPH, Guy DAVID, Sylvie ROUZET, Marc BAUDELLOT, Thomas AMELOT, Bruno ESTAMPE, Roland HAMARD, Dalila DOROL, Hélène CHARRIER, Fabrice PICHARD

Excusés :

- Stéphanie RICHARD-DUHAMMEL, Pouvoir à Dominique BONNET
- Cécile COMBEAU, Pouvoir à Armelle THÉRON-CAPLAIN
- Isabelle MARCHAND, Pouvoir à Bruno ESTAMPE

Absents : Claire CLAIREMBAULT, Sonia DOKOUROFF, Christine HABEGGER, Marie-France DURAND, Philippe POISSONNIER

Secrétaire de séance : Béatrice BONVIN

Vu l'audience à venir du Tribunal Correctionnel de Chartres du 20 novembre 2024 ;

Vu l'article 2 du code de procédure pénale ;

Considérant que l'action civile devant le Tribunal Correctionnel est de nature à permettre d'obtenir, d'une part, la régularisation de la situation, et, d'autre part, l'indemnisation de ses préjudices,

Monsieur Emmanuel SAUTEUR, conseiller délégué en charge du projet centre-ville et des commerces, rappelle que Monsieur et Madame BAUDOIN sont propriétaires, depuis 2021, d'un local commercial sis 19 rue Bourgeoise à Épernon, cadastré section AE n°40.

Ce local est situé en zone UAa du PLUi de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France, dont est membre la Commune d'Épernon.

Le rez-de-chaussée du local était anciennement occupé par un service de toilettage animalier.

À la suite de son acquisition par les époux BAUDOIN, en 2021, le local fut mis en location comme logement (meublé touristique) sur la plateforme AIRBNB.

Aux termes du Règlement du PLUi s'agissant de la zone UAa, les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés « *sous conditions particulières* ».

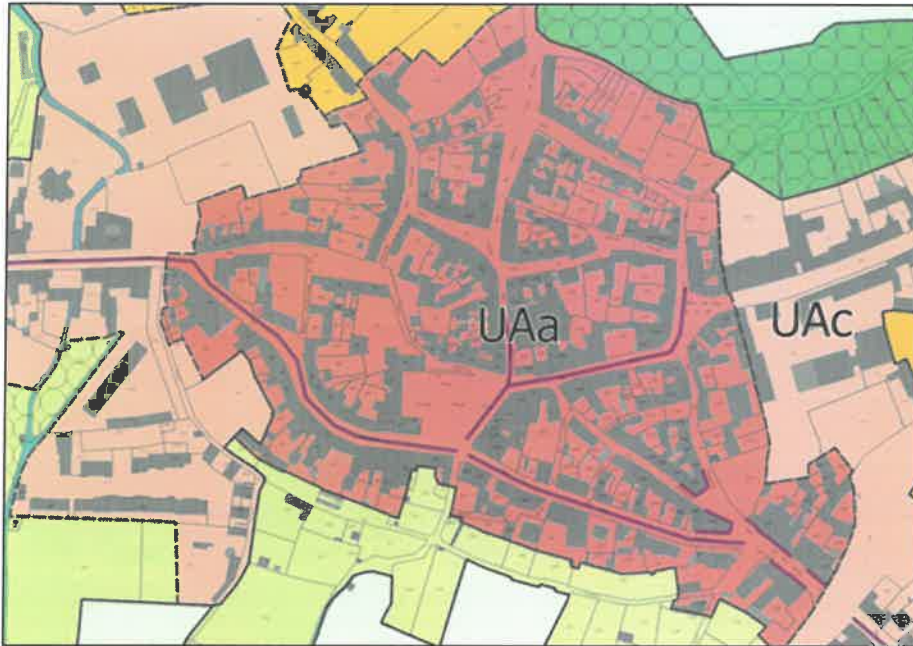
S'agissant des biens implantés en zone UAa, les « *conditions particulières* » conditionnant la sous-destination « *hébergement hôtelier et touristique* » sont les suivantes :

▪ **En UAa et UAc :**

- Les commerces si leur surface de vente n'excède pas 300 m² en UAa et 1000 m² en UAc ;
- Sur les linéaires commerçants ou marchands indiqués aux règlements graphiques, les parties de rez-de-chaussée de constructions ayant une façade sur rue devront être affectés à du commerce, des services ou équipements collectifs privés ou publics.
- L'aménagement et extensions mesurées des installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain des centres bourgs ;
- L'habitation ou l'hébergement permanent ou touristique s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes. Les aires de stationnements de moins de 20 campings-cars peuvent être tolérées dans le respect des dispositions du SPR.

Précisément, le PLUi prévoit un linéaire marchand le long de la rue Bourgeoise, permettant ainsi de protéger l'activité commerciale :

——— *Linéaires marchands à préserver*



Plan de zonage (www.ville-epernon.fr)

Sur ce linéaire commerçant, les seules activités autorisées sont « *commerce* » et « *services ou équipements collectifs privés ou publics* ».

Partant, une activité d'hébergement touristique (type AIRBNB) n'est ainsi pas autorisée dans le local appartenant aux époux BAUDOIN, indiqué au règlement graphique du PLUi comme appartenant à un linéaire commerçant.

Ainsi, un Procès-Verbal d'infraction a été établi le 17 octobre 2022, sur le fondement de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme.

Les infractions retenues au Code de l'urbanisme sont les suivantes :

- **Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire : délit prévu par les articles L421-1, R421-1 et R421-14 du Code de l'urbanisme et réprimé par les articles L.480-4-1, L.480-5 et L.480-7 dudit Code NATINF 341).**
- **Infraction aux dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal : délit prévu par les Articles L 610-1 al1, L151-2, L151-8, L151-9A42, L152-1, L174-4 du Code de l'urbanisme.**

Ce Procès-Verbal a été notifié aux époux BAUDOIN le 19 octobre 2022 et fut adressé à M. le Procureur de la République, près le Tribunal judiciaire de céans.

La Commune a donc exigé des époux BAUDOIN de cesser cette activité non-autorisée et de revenir à une destination conforme au linéaire commerçant prévu par le PLUi :

En tout état de cause, cette transformation est contraire au règlement du PLUI du Val de Drouette :
« Sur les linéaires commerçants ou marchands indiqués aux règlements graphiques, les parties de rez-de-chaussée de constructions ayant une façade sur rue devront être affectés à du commerce, des services ou équipements collectifs privés ou publics. »

Or, votre activité en tant que telle n'est constitutive ni de commerce ni de service mais d'une offre d'hébergement, ce qui ne constitue pas une affectation compatible avec notre linéaire marchand.

Ainsi, je maintiens qu'il vous faut impérativement cesser cette activité et ne puis donc accéder à votre demande de régularisation.

En l'absence de toute cessation volontaire d'activité, la Commune a mis en demeure les époux BAUDOIN d'y procéder, dans un délai de 2 mois et sous astreinte :

Suite à la transformation d'un local commercial, situé 19 rue Bourgeoise à Epernon sur une parcelle cadastrée AE n°40, en meublé de tourisme type AIRB&B, en dépit de la présence d'un linéaire commercial visant à préserver les commerces en centre-ville, un procès-verbal d'infraction a été dressé à votre encontre pour exécution de travaux non autorisés par un permis de construire : délit prévu par les articles L 421-1, R 421-1 et R 421-14 du Code de l'urbanisme, et infraction aux dispositions du plan local d'urbanisme intercommunale : délit prévu par les articles L 610-1 al1, L151-2, L151-8, L151-9A42, L152-1, L174-4 du Code de l'urbanisme.

Constatant, suite à nos échanges, l'absence de régularisation de cette situation, vous êtes mis en demeure d'y remédier d'ici deux mois jour pour jour à compter de la réception de cette lettre.

Compte tenu de votre refus manifeste de coopérer, cette mise en demeure est assortie d'une astreinte de 100 € par jour de retard observé, en application des articles L 481-1 à L 481-3 du code de l'urbanisme.

Là encore, sans succès.

L'exploitation d'une activité incompatible avec les prescriptions du PLUi est pourtant constitutive d'une infraction au sens des articles L.480-1 et suivants du code de l'urbanisme (code NATINF : 4572 - Infraction aux dispositions du Plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols).

La Commune a été rendue destinataire d'un courrier de la part du Tribunal Correctionnel de CHARTRES, précisant qu'une audience était prévue le 20 novembre 2024 à 8h30 ; Monsieur et Madame BAUDOIN sont poursuivis pour les infractions précitées.

La constitution de partie civile de la Commune d'Épernon apparaît opportune dans le cadre de cette instance, car permettant d'obtenir, d'une part, la régularisation de la situation et donc de se conformer au Règlement du PLUi s'agissant de la zone UAa et, d'autre part, l'indemnisation de son préjudice moral, à hauteur d'un euro symbolique ; elle sollicitera par ailleurs la condamnation des prévenus à lui verser la somme de 1.000€ au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Sur l'exposé présenté et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :

- **Décide** la constitution de partie civile de la Commune d'Épernon et entend à ce titre qu'il soit ordonné par le Tribunal Correctionnel de Chartres :
 - La condamnation des prévenus à régulariser la situation et donc de se conformer aux prescriptions du Règlement du PLUi s'agissant de la zone UAa ;
 - La condamnation solidaire des prévenus à lui verser la somme de 1€ au titre du préjudice moral ;
 - La condamnation solidaire des prévenus à lui verser la somme de 1.000€ au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

- **Autorise** Monsieur le Maire à représenter la Commune dans le cadre de cette instance, pour l'audience du 20 novembre 2024 et pour les autres à venir ;

- **Dit** que la Commune d'Épernon sera assistée par le Cabinet D4 AVOCATS ASSOCIES (53, rue de Turbigo – 75003 PARIS).

Fait et délibéré à Épernon,
le 18 novembre 2024



Secrétaire de séance
Béatrice BONVIN



Le Maire,
François BELHOMME

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.