



## **CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2024 à 20h30  
SALLE DES TOURELLES**



## **PROCÈS-VERBAL**

<b>DATE DE CONVOCATION :</b> 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.		
<b>DATE D’AFFICHAGE :</b> 25/11/2024			
<b>NOMBRE DE CONSEILLERS</b>	<b>EN EXERCICE</b>	<b>PRÉSENTS</b>	<b>POUVOIRS</b>
	<b>29</b>	<b>21</b>	<b>3</b>
<b>FB/TD/OR / 10-2024</b>	<b>COMPTE RENDU DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 NOVEMBRE 2024</b>		

**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 BAUDELOT, 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

## ORDRE DU JOUR

- I – APPROBATION DES PROCÈS-VERBAUX DES SÉANCES DES CONSEILS MUNICIPAUX DES 16 ET 30 SEPTEMBRE 2024
  
- II – DÉCISIONS DANS LE CADRE DES DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS CONSENTIES AU MAIRE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL
  - 2.1 – Arrêtés permanents pris du 1<sup>er</sup> septembre au 31 octobre 2024
  - 2.2 – Arrêtés provisoires pris du 1<sup>er</sup> septembre au 31 octobre 2024
  - 2.3 – Avenant au marché à procédure adaptée (MAPA) de restauration scolaire
  - 2.4 – Avenants au marché à procédure adaptée (MAPA) de rénovation de l'espace culturel « Les Prairiales »
  
- III – FINANCES
  - 3.1 – Fixation de la durée d'amortissement des biens – nomenclature M57
  - 3.2 – Indemnités de gardiennage de l'église – Année 2025
  - 3.3 – Créances éteintes
  - 3.4 – Révision des tarifs communaux – Année 2025
  - 3.5 – Création de tarifs de location des salles du 1<sup>er</sup> étage – Maison du Cadran Solaire
  - 3.6 – Création de tarifs de location de la salle de réunion – Maison des Aironcelles
  
- IV – JARDINS COMMUNAUX
  - 4.1 – Modification du règlement d'occupation

**V – INTERCOMMUNALITÉ**

5.1 – Approbation du rapport de la CLECT (Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées) du 26 septembre 2024

**VI – CONTENTIEUX**

6.1 – Constitution de partie civile pour ester en justice

**VII– INFORMATIONS DIVERSES**

7.1 – Rapport d'activité 2023 de la CCPEIDF

7.2 – Planning prévisionnel 2025 des conseils municipaux]

Monsieur le Maire demande l'autorisation d'ajouter un point à l'ordre du jour concernant un dossier AIRBNB.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) regrette que le dossier n'ait pas été traité dans les délais en raison de vacances. Le modèle de délibération est accessible très facilement. Cela s'est déjà produit et il aurait apprécié, en tant que Président d'un Groupe, d'être informé. Cela aurait permis davantage d'échanges.

Au regard du dossier, il est question d'une astreinte de 100 € par jour, une fois le délai dépassé. Cette astreinte n'a pas été mise en place, mais il demande combien cela aurait représenté. Le dossier date de 2022. Il est indiqué une condamnation solidaire d'un montant de 1 € et demande si les 1 000 € correspondent aux frais d'avocat si la Commune perd. Généralement, la moyenne s'élève à 3 000 €.

Monsieur le Maire confirme.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) votera la délibération, mais il a hésité, car il est impossible de travailler de cette façon.

L'ajout du point 6 à l'ordre du jour est approuvé à l'unanimité.

## I – Approbation des procès-verbaux des séances du conseil municipal des 16 et 30 septembre 2024

Les procès-verbaux sont approuvés à l'unanimité.

## II – Décisions dans le cadre des délégations de pouvoirs consenties au Maire par le conseil municipal

### **2.1– Arrêtés permanents pris du 1<sup>er</sup> septembre au 31 octobre 2024**

03/10/2024	17	DGS	Souscription de prêt Banque des Territoires
------------	----	-----	---

### **2.2– Arrêtés provisoires pris du 1<sup>er</sup> septembre au 31 octobre 2024**

02/09/2024	211	PM	Occupation du domaine public Place Aristide Briand le 17 septembre 2024 de 09h00 à 17h00 (CCI)
04/09/2024	212	AG	Renouvellement concession N° 2179 – SECTION B2-494 – Famille TROUFLEAU
05/09/2024	213	CTM	2 places de stationnement PMR (côté Poste) de la place Aristide Briand neutralisées pour la mise en place du monte-meuble à compter du 09/09/2024 pour 3 jours (DÉMÉNAGEMENT 28)
05/09/2024	214	CTM	Places de stationnement face au 1 Place Aristide Briand neutralisées pour le camion effectuant le remplacement du distributeur de billets de la Caisse d'Épargne (TRANSPORTS ITS)
05/09/2024	215	CTM	Rue de la Tourneuve barrée en partie haute, déviation par la rue du Gros Pavé à compter du 16/09/2024 pour une durée de 30 jours (INEO Réseaux Centre Vernouillet)
07/09/2024	216	AG	Autorisation suite à une cession d'un taxi : M. Francky Ferhat BAYRAM
13/09/2024	217	AG	Autorisation d'exploitation du stationnement et de conduite du véhicule taxi EH-510-BW suite un contrat de location gérance

16/09/2024	218	CTM	3 places de stationnement au droit du 8 rue Péju neutralisées et réservées au camion de déménagement le 30/10/2024 (DÉMÉNAGEMENT JUMEAU)
16/09/2024	219	CTM	Places de stationnement au droit du 14 rue du marché à l'Avoine réservées au véhicule de déménagement le 28/09/2024 (Mme AVET Flore)
19/09/2024	220	PM	Réglementation d'occupation du domaine public Place du Forum rassemblement de voitures les 27/09, 18/10, 17/11 et 06/12/2024
26/09/2024	221	PM	Réglementation de la circulation et du stationnement chemin de la Savonnière, chemin des Prés et la sente de la Savonnière Cross du Collège le jeudi 17 octobre 2024 de 13h30 à 15h30
19/06/2024	222	PM	Déambulation et occupation du domaine public « Épernon Patrimoine et Alentours » le dimanche 15 septembre 2024 de 14h30 à 16h30
19/09/2024	223	CTM	3 places de stationnement au droit du 4 rue Paul Painlevé neutralisées et réservées aux véhicules effectuant les travaux. Piétons déviés sur le trottoir opposé à compter du 23/09/2024 pour 15 jours (GIARAMIDARO Stéphanie)
19/09/2024	224	CTM	Chaussée rétrécie avec circulation alternée 66 route de Boulard. Véhicules autorisés à rouler sur le trottoir face au n° 66 le 25/09/2024 (ENTREPRISE DABREK)
19/09/2024	225	PM	Réglementation de déambulation et de circulation manifestation OCTOBRE ROSE le samedi 19 octobre 2024 de 14h00 à 16h00
19/09/2024	226	CTM	3 places de stationnement au droit du 10 Place du Change neutralisées et réservées au camion de déménagement le 29/11/2024 (DÉMÉNAGEMENT JUMEAU)
19/09/2024	227	AG	Renouvellement concession n° 1412 – SECTION B3-660 : Famille THIVET
24/09/2024	228	AG	Attribution Caverne n° 18 : Famille JEGAT
25/09/2024	229	CTM	Chaussée rétrécie avec circulation alternée 26 Bis rue de Cady à compter du 30/09/2024 pour 10 jours (Bruno DEHU Bâtiment)
25/09/2024	230	CTM	Stationnement interdit sur 2 places de stationnement au droit du 2 rue Paul Painlevé le 30/09/2024 (PIZZERIA BELLAROSA)
26/09/2024	231	CTM	Chaussée rétrécie avec circulation alternée angle rue de Savonnière, rue des Grands Moulins à compter du 30/09/2024 pour 1 semaine (INEO Réseaux Centre Vernouillet)
26/09/2024	232	CTM	Chaussée rétrécie avec circulation alternée Avenue de la Prairie à compter du 7/10/2024 pour 30 jours (CIRCET)
30/09/2024	233	CTM	3 places de stationnement au droit du 24 rue des Vergers neutralisées et réservées aux véhicules de déménagement les 5 et 6/10/2024 (BARON Gwendoline)
30/09/2024	234	CTM	Chaussée rétrécie avec circulation alternée Chemin de la Ferme de Croix à compter du 3/10/2024 pour 21 jours (INEO Réseaux Centre Vernouillet)

01/10/2024	235	CTM	Chaussée rétrécie avec circulation alternée 66 route de Boulard. Véhicules autorisés à rouler sur le trottoir face au n° 66 le 3/10/2024 (ENTREPRISE DABREK)
03/10/2024	236	CTM	2 places de stationnement au droit des 2 et 4 rue aux Juifs neutralisées et réservées au véhicule de déménagement le 19/10/2024 (Mme VERGNON Véronique)
04/10/2024	237	CTM	Installation d'un échafaudage sur le trottoir - piétons déviés sur trottoir opposé 39 rue de la Madeleine. Véhicule effectuant les travaux

			autorisé à stationner au droit du 35 rue de la Madeleine si besoin à compter du 11/10/2024 pour 15 jours (HORIZON RENOV 28)
05/10/2024	238	AG	Autorisation d'ouverture de débit de boissons temporaire le 3 novembre 2024 : Amicale Épernon Basket (bourse aux jouets et vêtements enfants)
07/10/2024	239	CTM	Chaussée rétrécie avec autorisation de stationnement du camion de déménagement sur le bateau du 6 bis rue Normande le 12/10/2024 (M. PAYEN Roger)
08/10/2024	240	CTM	Autorisation d'installation d'un échafaudage à l'angle du 6 rue Drouet et de la rue du Malconseil, Piétons déviés sur trottoir opposé à compter du 14/10/2024 pour 2 mois (Entreprise E.L.I.C.E)
10/10/2024	241	CTM	Chaussée rétrécie avec circulation alternée Chemin de la Tourneuve à compter du 16/10/2024 pour 25 jours (INEO Réseaux Centre Vernouillet)
10/10/2024	242	CTM	Autorisation de dépose de bennes sur la rue du Quillier à l'angle de la rue du Malconseil à compter du 23/10/2024 pour 1 semaine (Entreprise E.L.I.C.E)
15/10/2024	243	CTM	Places de stationnement au droit du 7 rue du Château réservées aux véhicules effectuant le déménagement le 14/11/2024 (LES DÉMÉNAGEURS BRETONS)
15/10/2024	244	PM	Autorisation d'occupation place du forum, M. Abel FLEURY, cirque W. ZAVATTA du lundi 21/10 au jeudi 24/10/2024
16/10/2024	245	CTM	4 places de stationnement au droit du 19 rue de l'Avenir réservées pour le camion de déménagement le 09/12/2024 (DÉMÉNAGEMENTS JUMEAU)
17/10/2024	246	CTM	Chaussée rétrécie avec circulation alternée 27 rue de Cady à compter du 28/10/2024 pour 2 jours (JULIEN TP)
17/10/2024	247	CTM	2 places de stationnement au droit du 6 rue du Château seront neutralisées et réservées au véhicule de déménagement le 28/10/2024 (M. BERNARD Gabriel)
18/10/2024	248	PM	Restriction temporaire de circulation le 18/10/2024 suite inondations avenue de la Prairie, rue du Grand Moulin, rue de savonnière, rue du Grand Pont, rue Péju, rue de Crochet, ruelle des Prés, chemin des Prés et chemin de la Savonnière
21/10/2024	249	CTM	Autorisation de déposer une roulotte de chantier au niveau du parking 20 rue de la Diane et une benne de chantier le long de la clôture en rentrant à droite Impasse des Lilas à compter du 07/11/2024 pour 84 jours (COLAS BÂTIMENT)

22/10/2024	250	PM	Annule et remplace l'arrêté n° 225-2024 – Réglementation de déambulation et de circulation manifestation OCTOBRE ROSE le samedi 16 novembre 2024 de 14h00 à 16h00 organisée par le centre de soins du Prieuré Saint-Thomas.
22/10/2024	251	CTM	Stationnement du véhicule de déménagement autorisé sur le trottoir au 38 rue du Prieuré Saint Thomas le 19/11/2024 (MME SALIOT MATHILDE)
22/10/2024	252	CTM	Stationnement sur 4 places au droit du 14 rue des Grands Moulins réservé aux véhicules de l'entreprise effectuant le déchargement de matériaux le 30/10/2024 (ENTREPRISE ALLARD)
23/10/2024	253	CTM	Stationnement sur 3 places au droit du 39 rue du Grand Pont réservé au véhicule de l'entreprise effectuant l'aspiration de l'eau dans les caves le 25/10/2024 (ENTREPRISE ASV)
23/10/2024	254	CTM	Chaussée rétrécie avec circulation alternée 6-8-10 rue Bourgeoise à compter du 4/11/2024 pour 30 jours (EIFFAGE ROUTE IDF)

23/10/2024	255	CTM	Chaussée rétrécie avec circulation alternée rue de Savonnière à compter du 4/11/2024 pour 45 jours (EIFFAGE ROUTE IDF)
23/10/2024	256	CTM	Autorisation de dépose d'une benne rue Drouet à compter du 24/10/2024 pour 1 semaine (Entreprise E.L.I.C.E)
24/10/2024	257	CTM	Chaussée rétrécie avec circulation alternée rue de Savonnière à compter du 4/11/2024 pour 1 semaine (INEO Réseaux Centre Vernouillet)
25/10/2024	258	PM	Chaussée rétrécie avec circulation alternée 20 ter rue de Crochet à compter du 04/11/2024 pour 20 jours (Bruno DEHU Bâtiment)
25/10/2024	259	PM	Autorisation d'occuper le domaine public pour intervention de M. Christophe Masson pour maintenance des enceintes de la sonorisation communale avec nacelle le mardi 5 novembre 2024
29/10/2024	260	PM	Autorisation de dépose d'une benne rue Drouet à compter du 31/10/2024 pour 1 semaine (Entreprise E.L.I.C.E)

### **2.3 – Avenant – Marché à Procédure Adaptée (MAPA) : restauration scolaire**

En raison des perturbations liées au COVID, la date d'effet du MAPA avait été fixée au 08 mars 2021 et son terme au 07 mars 2025.

Pour des raisons d'organisation, et avant la mise en place du futur marché, il a été décidé de prolonger le marché en cours jusqu'au 31 juillet 2025 par la signature d'un avenant.

### **2.4 – Avenants – Marché à Procédure Adaptée (MAPA) : rénovation de l'espace culturel Les Prairiales**

Ces avenants ont été présentés et étudiés en commission travaux/urbanisme du 05/11/2024.

- **Avenant n° 1 au lot n° 02 – Isolation thermique par l'extérieur**

Il a été signé l'avenant n° 1 avec le titulaire du marché, ISOLBA, 6 route de Voves, 28800 BONNEVAL pour intégrer :

- Le remplacement de l'isolation en vide sanitaire Knauf Therm dalle par une projection d'isolant thermique en laine Isotherm Eurisol.

INCIDENCE FINANCIÈRE	MONTANT HT	MONTANT TTC
Montant du marché initial	264 475.92 €	317 371.10 €
Montant du présent avenant	0 €	0 €
Nouveau montant du marché	264 475.92 €	317 371.10 €
Soit un taux de diminution arrondi de :		0 %

- **Avenant n° 3 au lot n° 08 – Plâtrerie/Faux plafonds**

Il a été signé l'avenant n° 3 avec le titulaire du marché, SAMUEL FERNANDES, 4 rue de la Garenne, 28100 DREUX pour intégrer :

- en moins-value, le remplacement des dalles plafond Blanka Activy par des dalles Ekla RockFon (-8 760.00 € HT),

INCIDENCE FINANCIÈRE	MONTANT HT	MONTANT TTC
Montant du marché initial	112 819.65 €	135 383.58 €
Montant de l'avenant n° 1	3 315.00 €	3 978.00 €
Montant de l'avenant n° 2	- 3 489.00 €	- 4 186.80 €

Montant du présent avenant	- 8 760.00 €	- 10 512.00 €
Nouveau montant du marché	103 885.65 €	124 662.78 €
Soit un taux de diminution arrondi de :		- 7.92 %

- **Avenant n° 3 au lot n° 15 – Chauffage, ventilation, plomberie, sanitaire**

Il a été signé l'avenant n° 3 avec le titulaire du marché, NERVET BROUSSEAU, 1160 rue des Quatre Filles – 28230 ÉPERNON, pour intégrer :

- le remplacement des radiateurs des sanitaires RDC et R+1 à la demande du maître d'ouvrage.

INCIDENCE FINANCIÈRE	MONTANT HT	MONTANT TTC
Montant du marché initial	515 000.00 €	618 000.00 €
Montant de l'avenant n° 1	- 527.73 €	- 633.28 €
Montant de l'avenant n° 2	6 326.57 €	7 591.88 €
Montant du présent avenant	1 703.84 €	2 044.61 €
Nouveau montant du marché	522 502.68 €	627 003.22 €
Soit un taux d'augmentation arrondi de :		1.46 %

### **III – FINANCES**

#### ***3.1 – Fixation des durées d'amortissement des biens – M57 – Rapporteur J. GAY***

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article R.2321-1 ;

Vu l'arrêté du 21 décembre 2016 relatif à l'instruction comptable et budgétaire M57 applicable aux collectivités territoriales, aux métropoles et à leurs établissements publics administratifs ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2014/04 du 15 septembre 2014 fixant la durée d'amortissement des biens renouvelables,

Vu la délibération du conseil municipal n° 2023/66 du 12 décembre 2023 adoptant l'instruction comptable et budgétaire M57,

Vu l'avis favorable de la commission des finances du 30 octobre 2024 ;

Considérant qu'il convient de fixer les durées d'amortissement des immobilisations dans le cadre de l'instruction comptable et budgétaire M57,

Considérant l'application de la règle du prorata temporis pour les nouvelles immobilisations depuis le passage à l'instruction comptable et budgétaire M57,

M. Jacques Gay, adjoint aux Finances, expose :

La mise en place de la nomenclature comptable et budgétaire M57 implique de fixer le mode de gestion des amortissements des immobilisations. Le champ d'application reste défini par l'article R.2321-1 du Code général des collectivités territoriales qui fixe les règles applicables aux amortissements des communes.

Les durées d'amortissement des immobilisations sont fixées librement pour chaque catégorie de biens par l'assemblée délibérante, à l'exception :

- Des frais relatifs aux documents d'urbanisme qui sont amortis sur une durée maximale de 10 ans,

- Des frais d'études et frais d'insertion non suivis de réalisation qui sont amortis sur une durée maximale de 5 ans,
- Des subventions d'équipement versées qui sont amorties sur une durée de 5 ans pour les financements de biens matériels et mobiliers et sur une durée de 30 ans pour le financement des biens immobiliers.

Il est proposé de fixer les durées d'amortissement selon le tableau suivant :

BIENS OU CATÉGORIES DE BIENS	COMPTE	DURÉE
Immobilisations incorporelles		
Frais relatifs aux documents d'urbanisme	202	10 ans
Frais d'études non suivis de réalisation*	2031	1 an
Frais d'insertions non suivis de réalisation*	2033	1 an
Concessions en droits similaires, brevets, licences...	2051	2 ans
Subventions d'équipements versés		
À des organismes privés	2042	5 ans
À des organismes publics	2041	10 ans
Immobilisations corporelles		
Matériel de transport	21828	
- Véhicules légers		5 ans
- Camions, tracteurs et véhicules industriels		8 ans
Matériel et outillage de voirie	215738	10 ans
Matériel d'incendie	2156	8 ans
Autres installations, matériel et outillage technique	2158	10 ans
Agencements et aménagements de terrains (plantations...)	2121	15 ans
Agencements et aménagements de constructions	2128	15 ans
Matériel de bureau, informatique, téléphonie et reprographie	21838	4 ans
Matériel de musique	21848	5 ans
Mobilier de bureau et matériel scolaire	21841	10 ans
Autres matériels et outillages	21848	10 ans
Biens de faibles valeurs (inférieurs à 1 500 € TTC) *	-	1 an

*(\*) Les biens d'une valeur inférieure à 1 500 € TTC seront imputés en section d'investissement s'ils justifient d'un caractère de durabilité sans équivoque et seront amortis sur une durée d'un an.*

Pour les autres catégories de dépenses, la nomenclature M57 pose le principe de l'amortissement d'une immobilisation au prorata temporis. Cette disposition nécessite un changement de méthode comptable.

L'amortissement prorata temporis est calculé pour chaque catégorie d'immobilisation au prorata du temps prévisible d'utilisation. L'amortissement commence à la date effective d'entrée du bien dans le patrimoine.

Ce changement de méthode s'appliquera de manière progressive et ne concernera que les nouveaux flux réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, sans retraitement des exercices clôturés. Ainsi, les plans d'amortissement qui ont été commencés suivant la nomenclature M14 se poursuivront jusqu'à l'amortissement complet selon les modalités définies par délibération n° 2014/04 du 15 septembre 2014.

Sur l'exposé présenté et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal est invité à :

- **Adopter** le principe de l'amortissement au prorata temporis ;
- **Fixer** les durées d'amortissement par nature de biens comme récapitulés dans le tableau ci-dessus,
- **Fixer à 1 500 € le seuil des biens de faible valeur**, en dessous duquel l'amortissement sera effectué en une annuité unique au cours de l'exercice suivant leur acquisition. Ces biens seront sortis de l'actif et de l'inventaire comptable de l'ordonnateur dès qu'ils ont été intégralement amortis, c'est-à-dire au 31 décembre de l'année qui suit celle de leur acquisition.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) demande à quoi correspond la ligne frais relatifs aux documents d'urbanisme, compte 202, durée 10 ans.

Monsieur le Maire répond que cela correspond à la révision du PLUi.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) précise que c'est du ressort de la Communauté de communes. Il s'interrogeait sur le fait que cela corresponde à des études.

Monsieur DELANNOY, DGS, précise qu'il s'agit des frais relatifs aux outils : logiciel, cartographie permettant l'instruction d'urbanisme.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) demande si le changement de méthode s'appliquera au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et non au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Le vote ayant lieu aujourd'hui, il pensait que cela s'appliquerait ensuite.

Monsieur DELANNOY répond que l'application est effective au passage de la M57.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) en déduit que c'est rétroactif.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

### **3.2 – Indemnités de gardiennage de l'église 2025 – Rapporteur J. GAY**

Une indemnité de gardiennage des églises communales, exonérée de l'impôt sur le revenu, de la cotisation sociale généralisée et de la contribution au remboursement de la dette sociale peut être allouée à la personne qui exécute cette mission en vertu de la circulaire n° NOR/INT/A/8700006/C du 8 janvier 1987.

Considérant l'avis favorable de la commission finances du 30 octobre 2024,

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de reconduire l'indemnité de 400.00 € par an et de l'allouer à Monsieur Nicolas BRODNAN qui effectue cette mission depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023 et avec qui une convention de gardiennage a été signée le 27 mai 2024.

Sur l'exposé présenté et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal est invité à :

- **Fixer** l'indemnité de gardiennage de l'église à 400.00 € pour l'année 2025
- **Dire** que les crédits nécessaires seront inscrits au budget primitif 2025 de la commune.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

### 3.3 – Créances éteintes – Rapporteur J. GAY

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57,

Vu l'avis favorable de la Commission Finances réunie le 30 octobre 2024,

Considérant la transmission le 10 octobre 2024 par le comptable public du Service de Gestion Comptable de Chartres de l'état, arrêté en date du 10 juin 2024, des produits irrécouvrables concernant les demandes d'admissions en non-valeur ;

Considérant le courrier de la DGFIP du 12 mars 2024 relatif à une décision judiciaire du 08 février 2024 au profit d'un administré pour l'effacement d'une dette de restauration scolaire d'un montant de 119.61 € ;

Considérant que les créances éteintes présentées font suite à une procédure de surendettement, la perte de ces créances s'impose à la commune d'Épernon et au comptable public et que plus aucune action de recouvrement n'est possible ;

Considérant la répartition comme suit des produits irrécouvrables :

028013  
SGC CHARTRES



Exercice 2024



13700 - EPERNON

#### Synthèse de la présentation en non-valeur

Arrêtées à la date du 10/06/2024

Numéro de la liste : 6342880012 - 28 Pièces présentées pour un montant de 4 681,07  
Type de Liste : Non valeur

Catégories et natures juridiques de débiteurs				
Personne physique - Particulier		28	Pièces pour	4 681,07
Catégories de produits	AUTRES PRESTATIONS DE SERVICE	1	Pièces pour	22,00
	CANTINE	23	Pièces pour	1 100,34
	DROIT DE VOIRIE	2	Pièces pour	124,70
	PROD EXCEPT AUTRES	1	Pièces pour	3 374,03
	TRANSPORT SCOL	1	Pièces pour	60,00

À laquelle s'ajoute une créance éteinte de restauration scolaire pour un montant de 119.61 €.

Sur l'exposé présenté et après en avoir délibéré, le conseil municipal est invité à :

- **Prendre** acte de la répartition des admissions en non-valeur et créances éteintes comme indiqué ci-dessus,
- **Préciser** que les crédits sont prévus au budget 2024 de la ville.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) demande des précisions sur les produits exceptionnels autres d'un montant de 3 374 €.

Monsieur GAY répond qu'il s'agit d'une affaire remontant à 2015 concernant des travaux de voirie.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

### 3.4 – Révision des tarifs communaux – Année 2025 – Rapporteur J. GAY

Monsieur Jacques GAY, Adjoint aux Finances, informe les membres du Conseil municipal que la Commission des Finances réunie le 30 octobre 2024 a proposé une évolution des tarifs communaux basée sur l'augmentation du coût de la vie et notamment de celui des énergies.

Sur l'exposé présenté et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal est invité à :

- **Décider** l'évolution des tarifs communaux s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 telle que présentée en annexe à la présente délibération.
- **Préciser** que ces tarifs communaux s'appliquant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025 seront transmis au Service de Gestion Comptable de Chartres.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) indique que concernant les fêtes foraines, la délibération de début de mandat (2020) fixait le forfait électricité à 66 € pour les grands métiers. Il est désormais établi à 48 €. Pour les petits métiers, le forfait s'élevait à 37 € en 2020 et s'élève désormais à 24 €. Le forfait eau assainissement s'élevait à 25 € et s'élève désormais à 14,90 €. Les augmentations votées sont en lien avec les augmentations d'énergie qui ont des conséquences sur les achats d'autres matières. Or, le prix a baissé considérablement concernant les grands métiers et les petits métiers des fêtes foraines.

Monsieur le Maire répond que des menaces ont été proférées, à savoir que si les prix ne baissaient pas il n'y aurait plus de fête foraine.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) en déduit qu'il suffit que des menaces soient proférées pour que les prix baissent.

Monsieur le Maire précise que les autres villes pratiquent des tarifs moins élevés.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) est étonné d'entendre que si certaines personnes expriment leur colère et les tarifs baissent. Au regard de l'utilisation de l'électricité et de l'eau, cela interroge. Les citoyens travaillent, payent des impôts et des énergies.

Monsieur GAY demande ce que Monsieur ESTAMPE ferait à sa place.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) souligne le ridicule de la réponse. Il demande si cela signifie que Monsieur GAY ne sait pas quoi faire. C'est caricatural. Dans des délibérations, l'augmentation d'énergie est évoquée, personne ne le nie. Cela ne s'appliquerait pas dans certains cas à des personnes dont il est légitime de s'interroger sur les pratiques.

Monsieur le Maire fait part des difficultés rencontrées par la police municipale lorsqu'ils passent réclamer les redevances.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) précise que le coût de l'énergie a des incidences sur le budget de fonctionnement. Il est payé par l'argent public, les impôts des citoyens qui ne sont pas très contents de leurs factures d'énergie. Personne ne se rend dans les bureaux des prestataires fournisseur d'énergie pour discuter le tarif. Une décision n'est pas uniquement un rapport de force.

Madame CHARRIER confirme que ce sujet a été débattu en commission des finances. Elle a eu la même réaction que Monsieur ESTAMPE. Certains échappent à la règle que tous les commerçants respectent. Cela soulève un réel sujet, car les manèges sont du business privé. Les commerçants de la ville profitent peu de la fête foraine.

Monsieur le Maire précise que les tarifs 2024 ont été votés.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) est déjà intervenu à ce sujet. Il intervient à nouveau en raison des écarts énormes. La ligne caravanes électricité, eau et assainissement a disparu des tarifs.

Monsieur ROYNEL répond que la ligne a été fusionnée avec le forfait caravane à 24 €.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) précise que la participation pour usage de l'électricité a augmenté. Il convient de trouver un juste milieu et que les citoyens respectueux de la loi ne soient pas pénalisés pour ceux qui crient plus fort que les autres.

Monsieur le Maire souligne le fait qu'il y a moins de manèges à la fête de Pâques.

Monsieur HAMARD (Épernon, notre cité de caractère) indique que la délibération fait référence à l'augmentation du prix des énergies. Or, le site de l'INSEE indique que le prix de l'électricité a baissé de 2 % en octobre, après - 3,3 % en septembre. Le Gouvernement prévoit une baisse de l'électricité de 9 % au 1<sup>er</sup> février. Le prix des énergies augmente, mais pas celui de l'électricité. Il ne peut pas voter cette délibération. Ces chiffres sont avancés par l'INSEE et la commission de régulation de l'énergie.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) s'abstiendra sur cette délibération, car elle ne peut pas être votée ligne par ligne. Le prix des manèges a fortement augmenté depuis 2020. Il est demandé une augmentation pour les citoyens en la justifiant par l'augmentation des coûts de l'énergie, cette augmentation ne s'appliquant pas sur les grands et petits métiers, car leurs propriétaires sont plus vindicatifs que les autres. Il ne pense pas qu'ils ne viendraient pas si les tarifs augmentaient.

Monsieur le Maire infirme.

La délibération est adoptée à la majorité.

Abstention : I. MARCHAND (pouvoir à B. ESTAMPE), R. HAMARD, F. PICHARD et B. ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère).

### ***3.5 – Création de tarifs de location des salles de la Maison du Cadran Solaire – 1<sup>er</sup> étage – Rapporteur J. GAY***

Monsieur Jacques GAY, Adjoint aux Finances, informe les membres du Conseil municipal que la Commission des Finances réunie le 30 octobre 2024 a rendu un avis favorable quant aux tarifs de location fixés ci-après.

Ces tarifs sont ceux pratiqués dans les salles associatives Campanules et Coquelicots des Prairiales et y seront intégrés lors des revalorisations tarifaires saisonnières de l'année N/N+1.

Cadran solaire Salle 1 - 1er étage		
Pas de tarification avant 2024	Tarifs 2024-2025	
	Sparnoniens	Extérieurs (+50%)
Location à but non commercial	1 journée	
	83,00 €	124,50 €
	1/2 journée	
	41,50 €	62,25 €
Horaires d'occupation : 9h-22h30		

Cadran solaire Salle 2 - 1er étage		
Pas de tarification avant 2024	Tarifs 2024-2025	
	Sparnoniens	Extérieurs (+50%)
Location à but non commercial	1 journée	
	136,00 €	204,00 €
	1/2 journée	
	68,00 €	102,00 €
Horaires d'occupation : 9h-22h30		

Sur l'exposé présenté, après en avoir délibéré, le Conseil municipal est invité à :

- **Décider** la création des tarifs de location des salles du Cadran Solaire comme indiqués ci-dessus et s'appliquant à compter de la date de la présente délibération,
- **Préciser** que ces tarifs communaux seront transmis à Monsieur le Comptable public.

Monsieur le Maire précise que la salle du Cadran Solaire était occupée par la Communauté de communes qui ne l'occupe plus. Les associations qui occupent déjà les salles ne payeront pas.

Madame CHARRIER souhaiterait connaître le montant exact de ce que coûtent ces bâtiments pour une Commune qui a besoin d'équilibrer ses comptes. La commission a validé le fait que cette analyse devrait être réalisée afin de définir des tarifs cohérents avec la réalité.

Monsieur le Maire précise que le tableau des avantages en nature existe et sera disponible prochainement.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

### 3.6 – Création de tarifs de location de la salle de réunion de la Maison des Aironcelles – Rapporteur J. GAY

Monsieur Jacques GAY, Adjoint aux Finances, informe les membres du Conseil municipal que la Commission des Finances réunie le 30 octobre 2024 a rendu un avis favorable quant aux tarifs de location fixés ci-après.

Ces tarifs sont ceux pratiqués dans les salles associatives des Prairiales et y seront intégrés lors des revalorisations tarifaires saisonnières de l'année N/N+1.

<b>Maison des Aironcelles Salle de réunion</b>			
		<b>Tarifs 2024-2025</b>	
		<b>Sparnoniens</b>	<b>Extérieurs (+50%)</b>
<b>Location à but non commercial</b>	<b>Pas de tarification avant 2024</b>	<b>1 journée</b>	
		<b>83,00 €</b>	<b>124,50 €</b>
		<b>1/2 journée</b>	
		<b>41,50 €</b>	<b>62,25 €</b>
<b>Horaires d'occupation : 9h-22h30</b>			

Sur l'exposé présenté, après en avoir délibéré, le Conseil municipal est invité à :

- **Décider** la création des tarifs de location de la salle de réunion de la Maison des Aironcelles comme indiqués ci-dessus et s'appliquant à compter de la date de la présente délibération,
- **Préciser** que ces tarifs communaux seront transmis à Monsieur le Comptable public.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

## IV – JARDINS COMMUNAUX

### 4.1 – Modification du règlement d'occupation des jardins communaux – Rapporteur D. DURAND

Les modifications sont les suivantes :

- Au paragraphe 4.2 « Entretien », il a été ajouté que : « Les plantes adventices, situées sur la parcelle, ne peuvent excéder une hauteur de 15 cm. »
- Les motifs et les modalités d'exclusion au paragraphe 6.2 ont été modifiés.

Vu les articles L.2121-29 et L.1111-2 du Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil municipal n° 2022/04 du 10 octobre 2022,

Considérant la nécessité d'apporter des modifications aux articles 4.2 et 6.2 du règlement intérieur des jardins communaux ;

Considérant l'avis favorable de la commission conjointe travaux-urbanisme 05 novembre 2024,

Considérant que tous les membres de l'assemblée délibérante ont été destinataires du projet de règlement ;

Sur l'exposé présenté, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal est invité à :

- **Accepter** les modifications apportées au règlement intérieur des jardins communaux à usage de jardins familiaux,
- **Autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant à le signer.

Monsieur le Maire précise que certaines personnes entretiennent correctement leur jardin, contrairement à d'autres.

Madame DOROL demande combien de parcelles sont louées sur les 25 existantes.

Monsieur le Maire répond que toutes les parcelles sont louées. Il a été demandé aux personnes qui n'entretenaient pas leur jardin d'en rendre les clés.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) demande des précisions sur les comportements jugés inappropriés par le Maire. Cela laisse ouvert le prisme de décision.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

## V – INTERCOMMUNALITÉ

### ***5.1 – Approbation du rapport de la CLECT (Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées) du 26 septembre 2024 – Rapporteur F. BELHOMME***

Vu le premier alinéa du II de l'article L5211-5 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'alinéa 7 du IV de l'article 1609 nonies du Code général des impôts,

Monsieur le Maire informe les membres du conseil municipal que la commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT) a transmis à chaque commune membre de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France son rapport en date du 26 septembre 2024 relatif au transfert de la compétence périscolaire de la commune de Gallardon et au calcul du transfert de charges.

En conséquence, seule l'attribution de compensation versée par la CCPEIDF à la commune de Gallardon serait modifiée et le tableau récapitulatif des attributions versées aux communes serait le suivant :

COMMUNES	AC suite clect 03/2022	Transfert périscolaire Gallardon	AC SUITE TRANSFERT
AUNAY S/S AUNEAU	- 65 996,14		- 65 996,14
AUNEAU BLEURY ST SYMPHORIEN	1 950 739,10		1 950 739,10
BAILLEAU-ARMENONVILLE	214 576,55		214 576,55
BÉVILLE LE COMTE	128 229,59		128 229,59
BRÉCHAMPS	- 14 331,23		- 14 331,23
CHAPELLE D'AUNAINVILLE	- 5 339,50		- 5 339,50
CHÂTENAY	46 211,65		46 211,65
CHAUDON	9 368,67		9 368,67
COULOMBS	139 706,81		139 706,81
CROISILLES	- 17 768,38		- 17 768,38
DROUE S/ DROUETTE	89 205,25		89 205,25
ÉCROSNES	68 918,32		68 918,32
ÉPERNON	3 191 452,89		3 191 452,89
FAVEROLLES	137 828,94		137 828,94
GALLARDON	929 291,12	- 74 566,45	854 724,67
GAS	699,07		699,07
GUÉ DE LONGROI	83 117,21		83 117,21
HANCHES	87 104,12		87 104,12
LETHUIN	17 496,16		17 496,16
LEVAINVILLE	35 541,06		35 541,06
LORMAYE	19 048,15		19 048,15
MAISONS	40 814,26		40 814,26
MÉVOISINS	- 18 561,14		- 18 561,14
MONDONVILLE ST JEAN	- 3 905,16		- 3 905,16
MORAINVILLE	9 582,70		9 582,70
NÉRON	- 36 837,62		- 36 837,62
NOGENT LE ROI	796 986,28		796 986,28
PIERRES	106 904,55		106 904,55
(LES) PINTHIÈRES	- 4 997,28		- 4 997,28
SAINT LAURENT LA GATINE	- 14 395,10		- 14 395,10
SAINT LUCIEN	- 6 023,48		- 6 023,48
SAINT MARTIN DE NIGELLES	- 19 447,69		- 19 447,69
SAINT PIAT	54 634,18		54 634,18
SENANTES	- 23 142,17		- 23 142,17
SOULAIRES	- 1 065,63		- 1 065,63
VIERVILLE	18 855,42		18 855,42
VILLIERS LE MORHIER	30 347,77		30 347,77
YERMENONVILLE	36 313,17		36 313,17
YMERAY	185 515,60		185 515,60
<b>TOTAL</b>	<b>8 196 678,08</b>	<b>- 74 566,45</b>	<b>8 122 111,63</b>

Sur l'exposé présenté et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal est invité à :

- **Approuver** le rapport de la CLECT réunie le 26 septembre 2024

Monsieur le Maire donne lecture du rapport de la CLECT.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

## VI – CONTENTIEUX

### **6.1 – Constitution de partie civile pour ester en justice**

Vu l'article 2 du Code de procédure pénale ;

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

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'Île-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* ».

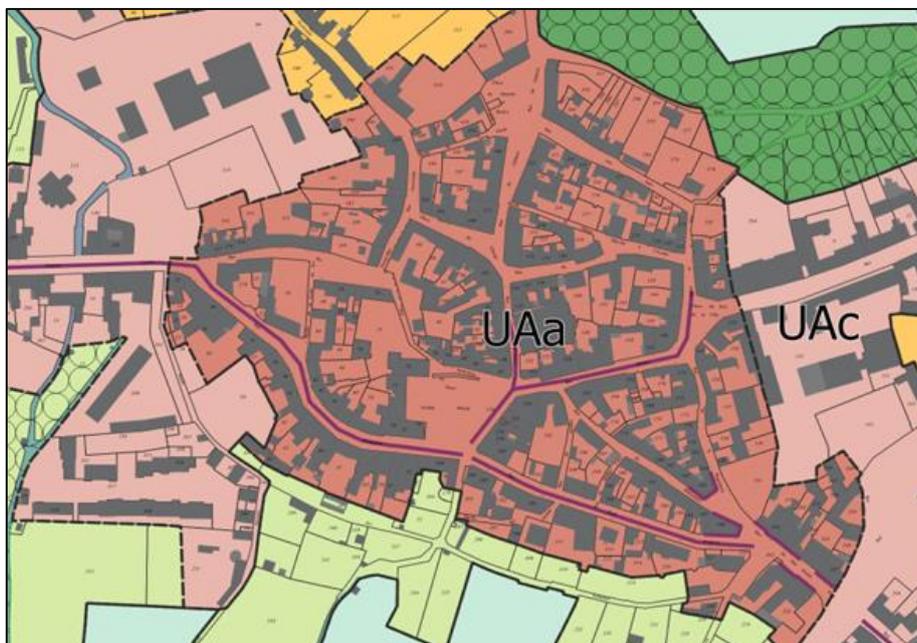
S'agissant des biens implantés en zone UAa, les « *conditions particulières* » conditionnant la sous-destination « *hébergement hôtelier et touristique* » sont les suivantes :

▪ **En UAa et UAc :**

- **Les commerces** si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> en UAa et 1000 m<sup>2</sup> 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](http://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 est invité à :

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

Monsieur SAUTEUR rappelle qu'en 2021, le local commercial situé au 19 rue Bourgeoise, anciennement le toiletteur animalier, a été racheté. Les nouveaux propriétaires avaient pour projet de faire un AIRBNB dans ce bâtiment. La notion de services ou d'équipements collectifs privés ou publics représente le sujet discuté. Le linéaire marchand correspond aux espaces commerciaux situés en bas des bâtiments.

Il est difficile pour les commerçants de venir s'installer au regard des prix des loyers, mais si des locaux sont supprimés, c'est compliqué. Une façade commerciale sert à mettre en avant l'activité commerciale ou artisanale. Cela crée une rupture dans le linéaire marchand. C'est la raison de cette procédure. Des actions correctives auraient permis de répondre à ces exigences.

Monsieur le Maire ajoute que si la partie adverse obtient gain de cause, cela signifie que tout commerce fermé pourra être acheté et les centres-villes mourront. Des discussions ont eu lieu. D'après la partie adverse, les personnes qui occupent les logements consomment en centre-ville, mais ce n'est pas loyal.

Monsieur SAUTEUR indique qu'une solution aurait pu être trouvée. Il aurait été possible de montrer qu'il s'agit d'un lieu d'hébergement ou animer la vitrine en présentant des objets d'art. La vitrine est fermée et l'objet de la demande est de la supprimer. Ce lieu est déjà exploité. Ces locaux commerciaux doivent rester accessibles et vivants. Cette démarche est essentielle.

Madame CHARRIER demande si la commune était informée de qui allait acheter ce commerce. Lors d'un transfert de commerce, la ville est souvent informée du projet qui va s'installer.

Monsieur le Maire répond que la Ville a été vigilante, mais ils n'ont rien voulu savoir.

Madame CHARRIER demande si la partie adverse était informée de l'interdiction d'utilisation autre qu'une activité ouverte au public.

Monsieur SAUTEUR répond que les acheteurs d'un local commercial savent qu'il est à destination commerciale. C'est établi dans le PLUi. Lorsqu'ils viennent en Mairie, le projet n'est pas connu, mais les éléments sont donnés au notaire lors de la transaction. Le notaire a informé les acheteurs. La question porte sur la détermination du linéaire marchand qui évite une rupture des

commerces. Il est possible de créer un AIRBNB, mais il est interdit de casser cette vitrine. À la prochaine revente, la notion de linéaire marchand disparaît.

Madame CHARRIER a du mal à comprendre comment imaginer qu'une activité AIRBNB générera une vie commerciale au rez-de-chaussée. Ce n'est pas un hôtel. Par ailleurs, ce n'est pas la première fois qu'un rez-de-chaussée commercial est transformé en logement en centre-ville. C'est le cas rue Saint-Pierre.

Monsieur SAUTEUR rappelle que le PLUi a été mis en place afin de préserver les commerces.

Madame CHARRIER estime que cette mésaventure est révélatrice du mal-être du centre-ville. Les vitrines se vident ou sont mal achalandées. Au-delà de cet aspect juridique à mener, cela devrait alerter fortement et inciter la réflexion sur l'avenir du centre-ville.

Monsieur SAUTEUR répond que les dispositions réglementaires existent pour préserver les commerces. Le PLUi défend les commerces. Dans ce cas, il s'agit d'une dérive volontaire.

Madame CHARRIER n'émet aucun doute sur la nécessité de mener la démarche juridique. Au regard des évolutions des 30 dernières années et du registre de transformation de devantures, l'urgence est de travailler le centre-ville afin de ne plus subir ces situations qui sont le fait de la faiblesse de la Ville.

Monsieur SAUTEUR répond qu'il est impossible de refuser l'installation d'un commerce, même s'il semble bancal.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) précise que le premier étage est aussi propriété de ces personnes. Les deux débats sont différents. Le premier débat est lié à la délibération. La loi n'est pas respectée et la démarche est engagée. Il est possible de changer de débat. Rien n'empêche que ce soit d'acheter un bâtiment avec un commerce en rez-de-chaussée et de ne rien faire à l'intérieur. La limite de ce que la municipalité peut vérifier s'arrête à la porte d'entrée. Beaucoup de commerces n'ont pas été transformés et sont toujours fermés. Une réflexion pourrait être menée sur l'intérêt de conserver ce linéaire ou pas, mais il s'agit d'un autre débat. Si la Ville veut faire en sorte que ces propriétaires louent les commerces, d'autres actions sont à engager. Il est possible de pratiquer une taxe sur la friche commerciale. Du commerce éphémère est possible également.

D'autre part, le débat porte sur l'urbanisme, pas sur le commerce de centre-ville qui est de la compétence de la communauté de communes. Il remercie de rester dans le cadre de cette délibération. Il n'est pas contre ouvrir un autre débat, mais dans un autre cadre avec les personnes compétentes. Cependant, il est nécessaire qu'il n'y ait pas deux poids deux mesures. Certains commerces sont vendus, mais ne sont jamais réhabilités et restent fermés.

Monsieur SAUTEUR précise que ce n'est pas en taxant que les commerces rouvriront. Dans d'autres communes, la taxe sur la friche commerciale a été mise en place, mais n'a pas fonctionné comme espéré.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) pense que cela fonctionne si la taxe sur la friche commerciale est supérieure au coût d'un local vide.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

## VII – INFORMATIONS DIVERSES

### *7.1 – Rapport d'activité 2023 de la CCPEIDF*

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) demande un état de situation sur l'aire des gens du voyage. De l'argent avait été engagé à l'époque du Val Drouette. L'EPFLI Centre France avait été sollicité.

D'autre part, il regrette que la question de la GEMAPI ne soit pas traitée dans le rapport. Cela a fait débat, des actions sont en cours. Après deux inondations qui ont touché Épernon et d'autres communes de la Communauté de communes, ce débat concerne tout le territoire. Ces événements climatiques deviennent récurrents.

Il aurait apprécié voir apparaître dans ce rapport, un état de ce qui est en cours, des conventions signées, de ce qui a été construit avec Rambouillet Territoire, des études qui doivent aboutir en 2025, de l'utilisation faite de la taxe votée et qui a rapporté 500 000 €. Il estimait que les actions à mener devaient être compensées par des économies sur le fonctionnement de la Communauté de communes, mais pas par un impôt supplémentaire. Une notion de durée est nécessaire à prendre en considération afin de réduire les problématiques.

Monsieur le Maire propose d'inviter le Président de la communauté de communes au prochain Conseil municipal afin qu'il réponde aux questions.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) précise que la GEMAPI existe depuis 2021. Les inondations se multiplient. Des communes qui n'avaient jamais été touchées l'ont été, cela touche d'autres régions et pays. Il est nécessaire d'anticiper. Des actions sont engagées, il est dommage de ne pas avoir le niveau d'information.

Monsieur le Maire explique que toutes les communes du secteur se sont rendues à la Préfecture le 7 novembre. Tous les acteurs étaient présents, hormis la Chambre d'agriculture. C'est regrettable, car il s'agit de ruissellement. Il ne l'accuse pas, mais il aurait été préférable qu'elle assiste aux discussions. Le Préfet a entendu l'ensemble des communes. Le vannage dans le privé représente une forte interrogation. Monsieur le Préfet travaillera sur le sujet afin qu'il soit possible d'y entrer dans ce genre de situation.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) précise qu'un arrêté a été pris dans un autre Département, obligeant les propriétaires publics et privés à ouvrir leurs vannes à certains moments.

Monsieur le Maire ajoute qu'un PPRI sera voté à la Communauté de communes. Le ruissellement n'entre pas dans le cadre de la GEMAPI. C'est à la charge des communes.

Monsieur le Maire transmettra le rapport de la SMDVA aux élus. 93 millimètres de cumul de précipitations ont été enregistrés sur le bassin versant en 72 heures. À la suite d'un mois de septembre particulièrement pluvieux, 146 millimètres au mètre carré ont été enregistrés. Deux inondations se sont succédées. Il remercie les agents, la police municipale, les gendarmes, les pompiers, tous les élus pour le travail mené. Des compliments ont été reçus quant au PCS (Plan Communal de Sauvegarde). Le maximum a été fait. Les administrés sont satisfaits. 30 tonnes de déchets ont été ramassées. Il pense que la situation n'est pas liée au vannage.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) suggère l'organisation d'un conseil municipal sous forme de commission afin de débattre en sujet unique de ces inondations au travers des rapports et du plan de sauvegarde. Les élus ont la capacité de partager et de proposer.

## 7.2 – Planning prévisionnel 2025

Conseils municipaux		
Janvier	Lundi	20/01/2025
Février	Lundi	24/02/2025
Mars	Lundi	17/03/2025
Avril	Mardi	22/04/2025
Mai	Lundi	26/05/2025
Juin	Lundi	23/06/2025
Septembre	Lundis	15/09/2025
		29/09/2025
Octobre	Lundi	13/10/2025
Novembre	Lundi	17/11/2025
Décembre	Lundi	15/12/2025

## 7.3 – Divers

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) fait part de problèmes concernant le pôle gare et la Savonnière. Des dégradations sur des véhicules, des vols de vélos, de mobylettes sont constatés et semblent prendre des proportions. Des caméras sont en place, il semblerait qu'elles ne soient pas toutes à niveau.

Monsieur le Maire répond que les caméras sont de la compétence de la communauté de communes. Les problèmes sont récurrents.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) demande une information sur le déroulé du chantier de la maison d'Habitat Eurélien qui a débuté. Il s'agit d'un secteur sauvegardé. Un permis de travaux a certainement été déposé.

Monsieur le Maire invite Monsieur ESTAMPE à se rendre en Mairie afin de consulter le dossier.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) demande ce qu'il adviendra de la cave avec des voûtes.

Monsieur le Maire répond que cette cave ne sera pas modifiée.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) indique que concernant les travaux sur le Plateau de la Diane, Monsieur le Maire a indiqué qu'il informerait le conseil municipal sur les fouilles. Les mois passent, il demande que soit respecté cet engagement.

Monsieur DELANNOY répond que la DRAC a demandé une certaine discrétion tant que les fouilles complémentaires ne sont pas réalisées afin d'éviter le pillage. Il s'agit d'un sujet d'importance. Un rapport a été établi et pourra être présenté, mais ne pourra pas être divulgué.

Monsieur ESTAMPE (Épernon, notre cité de caractère) apprend que des fouilles complémentaires sont réalisées.

**Le prochain conseil municipal aura lieu le lundi 16 décembre 2024**

La secrétaire de séance,

Le Maire,  
François BELHOMME