



Montceaux-Lès-Meaux
Village de caractère et d'histoire

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 FEVRIER 2015

Ordre du jour :

1. URBANISME : Construction d'un bâtiment « étape équestre » au domaine du Château des 3 Reines, 10 rue de Lizy à Montceaux les Meaux, sans autorisation de construction
2. Points divers

M. le maire procède à l'appel des conseillers.

Présents : M. BELIN, M. CIELECKI, Mme ROLLAND
Mmes DOYON, LELIEVRE, PEPERMANS
MM. ALBORS, GUILLON, LEHOUGRE, LEJEUNE, SIMON, PEPERMANS

Absents excusés : M. DEGRAEVE qui a donné pouvoir à M. SIMON
Mme THIOURT qui a donné pouvoir à Mme ROLLAND
Mme LOVERA qui a donné pouvoir à Mme LELIEVRE

M. le Maire rappelle que selon l'article L2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, le délai de convocation est de trois jours francs.

En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le Maire, sans pouvoir être toutefois inférieur à un jour franc. Le Maire en rend compte dès l'ouverture de la séance au Conseil Municipal qui se prononce sur l'urgence et peut décider le renvoi de la discussion, pour tout ou partie, à l'ordre du jour d'une séance ultérieure.



Montceaux-Lès-Meaux
Village de caractère et d'histoire

En application desdites dispositions, une convocation a été envoyée le 4 février 2015 soit deux jours francs avant la réunion de ce jour 6 février 2015.

L'urgence de cette séance a été demandée par Mme Gerecht de façon à lui permettre de s'expliquer devant le Conseil Municipal sur sa construction dans le parc du château avant l'expiration de son recours. Le Conseil Municipal devra à l'issue de ce conseil se prononcer sur cette construction.

En application de l'article L2121.11 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. le Maire invite le conseil municipal à se prononcer sur la séance de ce soir.

Les 15 conseillers municipaux se prononcent POUR l'ouverture de la séance et ne souhaitent donc pas le renvoi de la discussion.

M. le Maire ouvre donc la séance.

M. le Maire propose comme secrétaire de séance Céline ROLLAND

POUR : 15

CONTRE : 0

Céline ROLLAND est nommée secrétaire de séance.

Adoption du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 16 décembre 2014: avez-vous des questions ?

Il n'y a pas de question.

POUR : 15

CONTRE : 0

Le procès-verbal est adopté



Montceaux-Lès-Meaux
Village de caractère et d'histoire

Sur proposition du Maire et selon l'article L2121-18 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil municipal décide à l'unanimité qu'il délibérera à huis clos à l'issue de l'intervention de Mme Gerecht.

M. le Maire expose les faits :

Le contexte :

Le 16 août 2010, Mme Gerecht dépose un permis de construire provisoire relatif à la construction de boxes à chevaux sur un terrain non constructible. Ce dépôt de permis signé par le Maire de l'époque en date du 18 août 2010 est soumis à l'Architecte des Bâtiments de France et à la Direction Départementale du Territoire de l'époque.

Dans un courrier des Bâtiments de France du 05 janvier 2011, il est indiqué que la nature de l'opération est alors des locaux sans fondation bâtiment agricole. Ce même courrier confirme bien qu'il s'agit d'une construction provisoire (Marie-Christine Roy-Parmentier).

En 2012, la commune engage une révision du P.L.U.

Le 17 décembre 2012, Mme Gerecht rencontre le Commissaire Enquêteur pour lui demander la neutralisation de la non-constructibilité d'une partie de la bande de 50 mètres.

Le commissaire enquêteur donne un avis défavorable (pages 13,14 et 20 du rapport d'enquête publique).

En avril 2014, des Monticellois informent la municipalité d'une construction sur le domaine du château. Après vérification, je les informe que Mme Gerecht a bien déposé un Permis de construire pour des boxes à chevaux toujours provisoire.

Ils précisent alors que la construction ne correspond pas à des boxes à chevaux.



Montceaux-Lès-Meaux
Village de caractère et d'histoire

Suite à une visite le 10 avril 2014 avec l'Architecte des Bâtiments de France, nous constatons que la construction correspond à un pavillon R+1.

Je convoque alors Mme Gerecht pour obtenir de plus amples renseignements sur la destination de cette construction.

Mme Gerecht dépose un permis de construire (PC° 07 7300 100 004) le 27 juin 2014 pour régularisation pavillon R+1 à la demande des ABF et non de la mairie.

En août 2014, Mme Gerecht dépose un deuxième permis de construire pour un bâtiment "étape équestre".

Le permis de construire est refusé le 19 décembre 2014.

Le mardi 3 février 2015, suite à notre rendez-vous en présence de Claude Cielecki, 1^{er} Adjoint et de Mme Gallet, Mme Gerecht me demande quelle solution est envisageable face à cette situation.

Ma réponse pour lui montrer ma bonne foi est la suivante : « seule une révision du PLU pourrait vous permettre d'obtenir la validation de votre permis ».

Je lui demande donc de me laisser un peu de temps pour me renseigner plus amplement.

Jeudi 5 février, j'ai eu à nouveau Mme Gerecht au téléphone en lui confirmant que la seule possibilité semblait être la révision du PLU, en lui indiquant que, pour ma part, je n'y étais pas favorable, précisant que je ne souhaitais pas qu'une telle décision fasse « jurisprudence » sur le territoire de la commune.

En conclusion, je ne peux pas en tant que Maire accepter une construction non conforme au permis de construire délivré sur une zone définie comme « non constructible ».



Montceaux-Lès-Meaux
Village de caractère et d'histoire

M. le Maire donne la parole à Mme Gerecht.

Celle-ci rappelle qu'elle et son époux, habitent la commune depuis 4 ans et qu'ils souhaitent depuis entretenir et promouvoir le domaine du château dans l'intérêt de tous les Monticellois.

Sur leur propriété, il n'existe aucun bâti en dehors de leur maison et de la chapelle.

Ils ont besoin d'un espace de stockage et d'accueil pour l'organisation de manifestations leur permettant de récolter des fonds pour entretenir le domaine.

Elle reconnaît avoir engagé les travaux trop rapidement sur l'avis favorable que lui a donné oralement le commissaire enquêteur et admet donc avoir commis une erreur.

La construction a été réalisée à crédit.

Cette construction n'engendrera aucun frais pour la commune puisque le bâtiment est raccordé (eau + électricité) à son habitation.

Mme Gerecht est prête à engager les travaux nécessaires pour que le bâtiment entre dans la catégorie des « établissements hippiques et des constructions abritant des chevaux (boxes, écuries) » autorisés par le PLU.

Elle souligne que les Bâtiments de France sont favorables au projet.

Après toutes ces précisions et assurant le conseil de sa bonne foi, Mme Gerecht demande la mise en compatibilité du PLU avec son projet qui, dit-elle, présente un caractère d'intérêt général.

Les conseillers précisent que les Bâtiments de France estime que « sur la forme, cette réalisation n'est pas jugée scandaleuse, sur le fond et la façon d'opérer, elle est inacceptable » et que tout pavillon doit être muni de son propre compteur d'eau et d'électricité.

Ils rappellent à Mme Gerecht qu'il existe dans ce dossier un problème de temporalité (le permis de construire a été déposé après la construction) mais aussi et surtout un problème de légalité (la construction a été faite sur une zone non constructible).

Il est à redouter qu'une décision allant dans son sens laisse la porte ouverte à toutes les dérives en matière d'urbanisme dans notre commune.

Mme Gerecht et Mme Gallet quittent les lieux.



Montceaux-Lès-Meaux
Village de caractère et d'histoire

Le public est invité à se retirer afin que le conseil délibère à huis clos.

M. le maire précise que les frais d'huissiers dans cette affaire s'élèvent à 161.70€ TTC et que les frais d'avocat s'élèveront en cas de poursuite à 3 000€ HT. Pour rappel, la dernière révision du PLU avait coûté 13 827€ à la commune.

A la question "Souhaitez-vous réviser ou mettre en compatibilité le PLU afin de pouvoir valider le permis de construire de madame Gerecht ? » Le conseil répond à l'unanimité :
NON.

A la question « Souhaitez-vous, en conséquence, engager des poursuites? »

Le conseil répond à l'unanimité : OUI.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 22 heures 30.