

# ENQUETE PUBLIQUE

Rapport d'enquête publique conjointe préalable à la  
Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire relative à la  
construction d'une maison des associations sur la commune de  
Crosville la Vieille

Maître d'Ouvrage : Commune de Crosville la Vieille

Gilles SAPIN  
Commissaire-Enquêteur

## Sommaire

1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE.....	4
1.1	Demande préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire relative à la construction d'une maison des associations.....	4
2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	5
3.1	Préparation de l'enquête .....	5
3.2	Organisation de l'enquête.....	5
3.2.1	Ouverture de l'enquête .....	5
3.2.2	Permanences programmées et réalisées .....	6
3.2.3	Horaires d'ouverture de la Maire de Crosville la Vieille.....	6
3.2.4	Clôture de l'enquête .....	6
3.2.5	Publicité de l'enquête .....	6
3.2.6	Conditions matérielles.....	7
3.2.7	Mesures sanitaires .....	7
3.2.8	Climat de l'enquête .....	7
4	CONSTITUTION DU DOSSIER .....	7
5	PRESENTATION DU PROJET .....	8
5.1	Le Maître d'Ouvrage .....	8
5.2	L'existant.....	8
5.3	Le projet.....	10
5.4	L'emplacement du projet.....	10
5.5	Justification du choix du terrain .....	11
5.6	Une proposition de prix d'achat .....	11
5.7	Un projet nécessitant une acquisition foncière .....	12
5.8	Estimation sommaire du coût de l'opération.....	13
5.9	L'enquête parcellaire .....	13
6	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	14
6.1	Quelques spécificités de cette enquête publique .....	14
6.2	Synthèse quantitative des observations du public .....	14

6.3	Ressenti exprimé par le public sur le projet lors des permanences du Commissaire-Enquêteur .....	15
7	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE .....	15
7.1	Le PV de synthèse .....	15
7.2	Le mémoire de réponses .....	16
8	LA VISION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET .....	35
8.1	Analyse des besoins .....	35
8.1.1	Le constat : .....	35
8.1.2	Les besoins exprimés : .....	35
8.2	Le choix du terrain : .....	36
8.2.1	Le constat : .....	36
8.2.2	Etude sur le terrain : .....	37
8.3	Le coût de l'opération et son financement .....	40
8.3.1	Le coût de l'opération : .....	40
8.3.2	Le financement de l'opération .....	41
9	AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET .....	42
9.1	La solution retenue .....	42
9.1.1	Avantages .....	42
9.1.2	Inconvénients .....	43
9.1.3	Le coût du projet .....	43
9.1.4	Bilan .....	43
10	TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	44
11	ANNEXES .....	45
12	PIECES JOINTES .....	55

# **1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE**

## ***1.1 Demande préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire relative à la construction d'une maison des associations***

La Commune de Crosville la Vieille qui est le Maître d'Ouvrage du projet a fait une demande au Préfet de l'Eure, afin de prescrire une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et Parcellaire relative à la construction d'une maison des associations. Dans ce cas l'enquête publique conjointe porte à la fois sur :

- L'enquête préalable à la DUP
- L'enquête parcellaire

## **2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

Vu le Code de l'environnement

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de l'urbanisme

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Crosville la Vieille séance du 8 juin 2017 « demandant au Préfet de l'Eure de prescrire conjointement une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et une enquête Parcellaire, en vue de permettre l'acquisition du terrain nécessaire à la réalisation de cette opération. »

Vu la décision en date du 29 juillet 2020 de Monsieur Frédéric CHEYLAN Vice-Président du Tribunal Administratif de ROUEN pour la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen empêchée désignant Monsieur Gilles SAPIN en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique conjointe. Décision notifiée le 3 août 2020.

Vu l'arrêté préfectoral n° DELE/BERPE/20/792 portant ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire relative à la construction d'une maison des associations sur la Commune de Crosville la Vieille

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique

Il a été procédé à l'enquête publique conjointe.

## **3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### ***3.1 Préparation de l'enquête***

En date du 3 août 2020, j'ai reçu la notification d'une décision datée du 29 juillet 2020 de Monsieur Frédéric CHEYLAN Vice-Président du Tribunal Administratif de ROUEN me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire relative à la construction d'une maison des associations sur la Commune de Crosville la Vieille.

Le lundi 7 septembre 2020, j'ai rencontré Madame Julie LE NOAN de la Préfecture de l'Eure afin de récupérer le dossier et échanger sur les modalités de l'enquête ainsi que sur l'élaboration de l'arrêté préfectoral portant ouverture d'une enquête publique.

Le jeudi 10 septembre 2020, à la mairie de Crosville la Vieille, j'ai rencontré Monsieur Pascal CARPENTIER Maire de la Commune de Crosville la Vieille. La finalité de cet entretien était de prendre connaissance du dossier, d'échanger sur ce dernier et définir les grandes lignes de l'organisation de l'enquête publique.

Le 5 octobre 2020, j'ai de nouveau rencontré Monsieur Pascal CARPENTIER. A cette réunion étaient également présents Madame Aline GRILLE, Messieurs Gilbert ROUSSEL et Christophe VERNON (adjoints au Maire), ainsi que Madame Laurence MARIEL (secrétaire de Mairie). Cette réunion s'est achevée par la visite des deux bâtiments existants : la salle communale et la salle d'activités. Je me suis ensuite rendu avec Monsieur le Maire sur le terrain (parcelle 441), afin de visionner les accès et abords du terrain où le projet prévoit l'implantation de la maison des associations. Voir compte-rendu (**pièce jointe 1**)

### ***3.2 Organisation de l'enquête***

Un arrêté préfectoral (**pièce jointe 2**) n° DELE/BERPE/20/792 portant ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire relative à la construction d'une maison des associations sur la Commune de Crosville la Vieille précise les modalités de l'organisation de l'enquête publique.

Cet arrêté indique notamment que l'enquête se déroule du lundi 12 octobre 2020 à 14h00 au jeudi 29 octobre 2020 à 19h00, soit 18 jours consécutifs.

#### **3.2.1 Ouverture de l'enquête**

Le lundi 12 octobre 2020 à 14h00 Mairie de Crosville la Vieille

Le registre d'enquête publique relatif l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique a été signé, coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur.

Le registre d'enquête publique relatif à l'enquête publique parcellaire a été signé, coté et paraphé par le Monsieur le Maire de la commune de Crosville la Vieille

### 3.2.2 Permanences programmées et réalisées

- Lundi 12 octobre 2020 de 14h00 à 17h00
- Samedi 17 octobre 2020 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 29 octobre 2020 de 16h00 à 19h00

### 3.2.3 Horaires d'ouverture de la Maire de Crosville la Vieille

Les lundi et jeudi de 17h00 à 19h00 et le samedi de 10h00 à 12h00

### 3.2.4 Clôture de l'enquête

Le jeudi 29 octobre 2020 à 19h00

Les deux registres d'enquête publique relatifs à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ont été clôturés par le Commissaire-Enquêteur. Deux registres car compte tenu du nombre important d'observations du public, le jeudi 22 octobre 2020, j'ai déposé un second registre d'enquête publique. Tous les mails et le courrier postal ont été au fil de l'eau annexés au registre d'enquête publique DUP.

Le registre d'enquête publique relatif à l'enquête publique du parcellaire a été clôturé par Monsieur le Maire de la commune de Crosville la Vieille.

Le soir de la clôture de l'enquête publique j'ai récupéré les registres d'enquête publique.

### 3.2.5 Publicité de l'enquête

Insertions presse

#### 1<sup>ère</sup> insertion

Le courrier de l'Eure le mercredi 23 septembre 2020

Paris Normandie le vendredi 25 septembre 2020

#### 2<sup>ème</sup> insertion

Le courrier de l'Eure le mercredi 14 octobre 2020

Paris Normandie le jeudi 15 octobre 2020

***L'article R112-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit « le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 fait procéder à la publication, en***

*caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci. » L'application de cet article a été respectée.*

Par ailleurs un affichage a été réalisé à la Mairie de Crosville la Vieille. Un procès-verbal de constat a été dressé par Maître Alexandre DUFLOS huissier de justice.

### **3.2.6 Conditions matérielles**

Afin de respecter la confidentialité où l'enquête publique s'est déroulée, la salle du Conseil municipal a été mise à ma disposition pour recevoir le public.

Le dossier complet a pu être consulté par le public aux horaires d'ouverture de la Mairie, mais également pendant les permanences du Commissaire-Enquêteur. Le dossier de DUP et Parcellaire complet était consultable sur le site internet de la Préfecture de l'Eure.

### **3.2.7 Mesures sanitaires**

Lors des permanences, des mesures sanitaires ont été prises par le Maître d'Ouvrage, mise à disposition de gel hydroalcoolique, masques et stylos individuels. Par ailleurs lors des rencontres entre le Commissaire Enquêteur et le public la distanciation a été respectée. Le local mis à disposition était spacieux et aéré.

### **3.2.8 Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le climat a été serein et constructif, les échanges avec l'ensemble du public ont été courtois. Aucun incident n'a été relevé.

## **4 CONSTITUTION DU DOSSIER**

Le dossier mis à disposition du public est constitué de :

- ❖ L'arrêté préfectoral n° DELE/BERPE/20/792 portant ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire relative à la construction d'une maison des associations sur la Commune de Crosville la Vieille
- ❖ Dossier établi par la commune de Crosville la Vieille
  - ✓ Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique
    - ✓ Délibération du Conseil Municipal de la commune de Crosville la Vieille séance du 8 juin 2017 « demandant au Préfet de l'Eure de prescrire conjointement une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et une enquête Parcellaire, en vue de permettre l'acquisition du terrain nécessaire à la réalisation de cette opération. »
    - ✓ Notice explicative
    - ✓ Plan de situation

- ✓ Plan général des travaux
- ✓ Notice descriptive des travaux envisagés
- ✓ Estimation sommaire des dépenses /acquisitions
- ✓ Le registre d'enquête concernant la DUP
- ✓ Dossier de demande d'enquête Parcellaire
  - ✓ Délibération du Conseil Municipal de la commune de Crosville la Vieille séance du 8 juin 2017 « demandant au Préfet de l'Eure de prescrire conjointement une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et une enquête Parcellaire, en vue de permettre l'acquisition du terrain nécessaire à la réalisation de cette opération. »
  - ✓ Le plan parcellaire
  - ✓ La liste des propriétaires de la parcelle C441
  - ✓ Le registre d'enquête concernant le parcellaire

## 5 PRESENTATION DU PROJET

### 5.1 Le Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage est la commune de Crosville la Vieille représentée par Monsieur Pascal CARPENTIER son Maire en exercice depuis 2014.

La commune de Crosville la Vieille est une commune rurale de l'Eure qui compte 596 habitants (recensement 2016). Cette Commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg qui regroupe 41 communes. La Commune de Crosville la Vieille se trouve à proximité immédiate de la ville-centre du Neubourg.

### 5.2 L'existant

Actuellement, deux bâtiments anciens et vétustes font offices de lieux de rencontre.

Ces deux bâtiments ont une enveloppe fibro-ciment et ne correspondent pas aux besoins des Crosvillais.

#### *Salle des activités*





*Salle communale*



### **5.3 Le projet**

Le projet consiste en la construction d'une maison des associations d'une surface d'environ 500 m<sup>2</sup> (416 m<sup>2</sup> surface de plancher). Il est envisagé d'établir ce projet sur un terrain n'appartenant pas à la commune.

Ce projet est constitué d'une salle polyvalente de 240 m<sup>2</sup> avec une cloison amovible permettant la séparation de 75 m<sup>2</sup>, des annexes (sanitaires, vestiaires, cuisine, local matériel, un bureau), un atelier municipal de 50 m<sup>2</sup> et 40 emplacements de parking dont 2 PMR. **(annexe 1)**

La commune entend réaliser ce projet en raison des nombreuses demandes de ses administrés et associations, afin de disposer d'un lieu digne pour les recevoir.

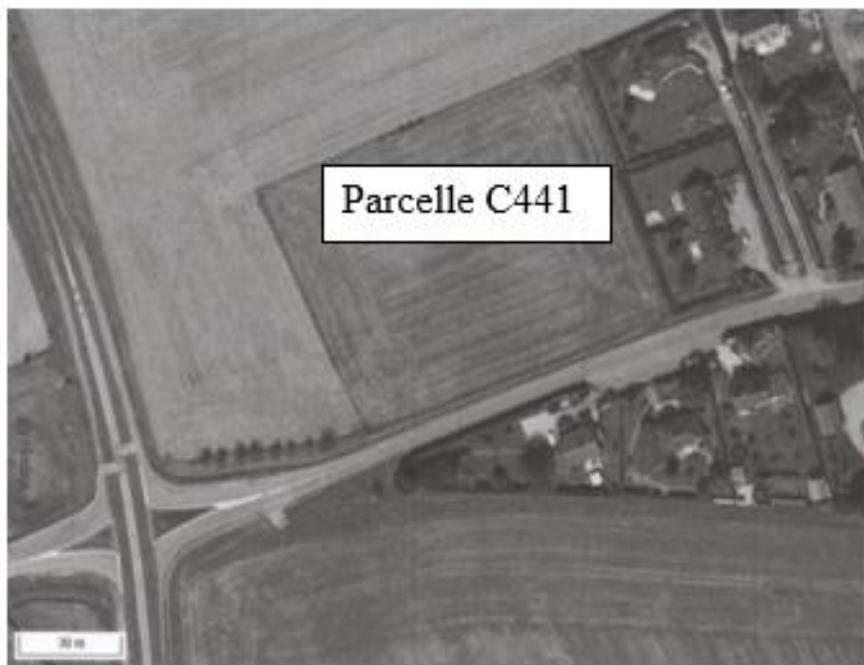
Le permis de construire de la maison des associations a été délivré par Monsieur le Maire de la commune de Crosville la Vieille le 3 décembre 2018 **(annexe 2)**.

D'un point de vue environnemental le projet s'inscrit dans une démarche afin de limiter les nuisances tant sur le plan environnemental qu'envers les riverains. Le projet respecte en tous points les exigences du PLU.

### **5.4 L'emplacement du projet**

L'emplacement prévu de la maison des associations se situe à l'entrée du village le long de la D24 rue du Val Saint Martin à proximité quasi immédiate de la rocade du Neubourg (D840).

La parcelle C441 susceptible de recevoir l'équipement se situe dans le plan de zonage du PLU approuvé le 17 avril 2014 en zone UE « *les constructions et installations liées aux équipements publics (tel que salle des associations)* »





Parcelle C441

Il est indiqué que la réalisation de ce projet tel que conçu impose l'acquisition foncière.

### ***5.5 Justification du choix du terrain***

La commune de Crosville la Vieille dit s'être interrogée sur le meilleur emplacement pour cette maison des associations.

Deux sites classés en zone UE ont été étudiés :

- Le premier est situé partiellement sur les parcelles 100, 102, 104 et 106 au pied du château d'eau. Jugeant la surface insuffisante et des réseaux non desservis jusqu'à la parcelle la commune n'a pas retenu ces terrains.
- Le second est situé sur la parcelle C441. Cette parcelle présente une surface suffisante pour implanter ce projet, cette parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux comme le gaz par exemple. Cette parcelle présente tous les critères pour implanter une maison des associations

### ***5.6 Une proposition de prix d'achat***

Deux propositions de prix d'achat de la parcelle C441 pour une surface de 7 889 m<sup>2</sup> ont été réalisées par la commune de Crosville la Vieille.

La première est liée à un avis de France Domaine daté du 17 janvier 2017 pour une valeur vénale de 122 933 €.

- Indemnité principale propriétaire de 118 335 € (+ /- 10%)
- Indemnité fermier en place de 4 598 €

La seconde est liée à un avis de France Domaine daté du 18 mars 2019.

- Valeur vénale estimée arrondie à 80 000 € avec une marge d'appréciation de 10%
- Indemnité de remploi 9 000 €

Le second avis plus détaillé est basé sur les ventes de terrains de zonage similaire.

J'attire l'attention sur le fait que la durée de validité de l'avis est fixée à 12 mois

Sur les six héritiers propriétaires de la parcelle C441 deux personnes ont donné leur accord par rapport à la proposition de la commune de Crosville la Vieille.

### ***5.7 Un projet nécessitant une acquisition foncière***

Lors de la réunion du 8 juin 2017, le Conseil municipal de Crosville la Vieille a décidé de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour la construction d'une salle des associations. Cette délibération indique que « *Considérant nécessaire d'acquérir du foncier pour la réalisation de cette opération, Considérant que les négociations foncières pour maîtriser l'ensemble du périmètre n'ont pu aboutir avec l'unique propriétaire....Sollicite auprès du Préfet de l'Eure la Déclaration d'Utilité Publique et l'arrêté de cessibilité en vue de l'opération de construction d'une salle des associations. Demande au Préfet de l'Eure de prescrire conjointement une enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique et une enquête parcellaire, en vue de permettre l'acquisition du terrain nécessaire à la réalisation de cette opération* ».

La parcelle C441 concernée par une éventuelle acquisition a une contenance de 7 889 m<sup>2</sup>. Ce projet est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur approuvé le 17 avril 2014.

Cette parcelle appartenait à Monsieur Michel FONTAINE décédé dont la succession est suivie par l'étude notariale de Maître Catherine BERTHEMET sise 25 place du château LE NEUBOURG.

Suite au décès de Monsieur Michel FONTAINE en date du 19 octobre 2018, la liste des héritiers propriétaires est la suivante :

- Philippe FONTAINE demeurant à MANTES LA JOLIE (78711) 2 bis rue Georges Brassens (lien de parenté : fils)
- Annick FONTAINE demeurant à HAGUENEAU (67500) 13A rue Alcide de Gaspèri (lien de parenté : fille)

- Jean-Pierre FONTAINE demeurant à ROSNY SUR SEINE (78710) 3 ter rue de Lommoye (lien de parenté : fils)
- Christine FONTAINE demeurant à BUCHELAY (78200) 2 rue des tournesols (lien de parenté : fille)
- Pascal FONTAINE demeurant à GAUAINVILLE (28260) 1 rue de Villiers Le Ritoire (lien de parenté : fils)
- Laurent FONTAINE demeurant à MEULAN (78250) 11 allée Sylvestre (lien de parenté : fils)

La parcelle C441 est actuellement en culture céréalière, elle est exploitée par Monsieur Jean-Marc LEROY. Avant l'élaboration du PLU en 2014 qui a succédé au POS cette parcelle était en zone A.

La commune indique que le propriétaire, ainsi que les héritiers, ont été informés à plusieurs reprises des intentions de la commune.

### ***5.8 Estimation sommaire du coût de l'opération***

Le coût global du projet est estimé à 1 420 000 € HT soit 1 704 000 € TTC. Ce coût tient compte notamment de l'acquisition foncière (base France domaine ; mars 2019) d'une valeur estimée à 80 000 € HT. Le coût de la construction est estimé à 750 000 € HT, celui des aménagements extérieurs à 200 000 € HT. La composition complète de l'estimation sommaire de l'opération figure (**annexe 3**)

### ***5.9 L'enquête parcellaire***

L'enquête parcellaire concerne les propriétaires de la parcelle C441. L'extrait du plan cadastral, ainsi que les identités des propriétaires font partie du dossier d'enquête publique (plan parcellaire (**annexe 4**) et état parcellaire)

Les références cadastrales font état pour la parcelle C441 d'une contenance de 7 889 m<sup>2</sup> (**annexe 5**).

Le Maître d'Ouvrage a adressé aux six propriétaires de la succession Michel FONTAINE un courrier recommandé avec avis de réception (**annexe 6**) daté du 22 septembre 2020. Le Maître d'Ouvrage a reçu les 6 retours des avis de réception, 5 sont revenus signés et 1 avec la mention pli avisé et non réclamé. Une copie du courrier recommandé avec avis de réception a été affichée ainsi que l'avis de réception revenu avec la mention pli avisé non réclamé.

## 6 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 6.1 *Quelques spécificités de cette enquête publique*

Compte tenu du nombre élevé de personnes ayant déposé sur le registre d'enquête publique DUP, ce dernier ayant été totalement rempli notamment lors de la seconde permanence du 17 octobre 2020, le rajout de 5 feuillets « signé, coté et paraphé » par mes soins s'avérant nécessaire a été opéré.

Le jeudi 22 octobre 2020, j'ai déposé un second registre d'enquête publique DUP. Ce registre d'enquête publique a également été « signé, coté et paraphé » par mes soins.

A noter qu'une partie du public a été surprise de retrouver dans sa boîte aux lettres un papier anonyme (**pièce jointe 3**). Certaines personnes (3), se sont dites surprises voire troublées. Toutefois cela n'a aucunement altéré le déroulement et la procédure de l'enquête publique.

### 6.2 *Synthèse quantitative des observations du public*

Pendant les permanences j'ai rencontré plus de cinquante personnes, elles ont consulté le dossier de l'enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire relative à la construction d'une maison des associations sur la commune de Crosville la Vieille. Ces personnes ont consigné des observations manuscrites sur le registre d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, déposé un écrit ou fait des remarques verbales.

Le registre d'enquête publique DUP comptabilise 59 personnes ayant déposé des observations manuscrites, 22 personnes ont déposé des observations par un dépôt de notes écrites, 9 personnes ont fait des observations par la voie électronique, une personne par la voie postale. La participation du public a donc été importante avec une mobilisation d'une partie des utilisateurs actuels des deux locaux associatifs.

Par ailleurs lors des permanences, j'ai rencontré trois héritiers de la succession Michel FONTAINE et deux héritiers représentés via un mandat. Ces personnes ont soit déposé un dossier (observations/propositions) ou communiqué par mail.

Le registre d'enquête publique relatif au parcellaire n'a fait l'objet d'aucune observation tant manuscrite ou dépôt de notes écrites, que de courrier par la voie postale ou électronique adressé au Commissaire-Enquêteur.

Le 30 octobre 2020, Madame Christine MADURO a adressé par la voie électronique un mail à l'attention du Commissaire Enquêteur. L'enquête publique étant close le jeudi 29 octobre 2020 à 19h00, les observations de Madame Christine MADURO qui ont été reçues hors délais n'ont pas été prises en compte.

### **6.3 Ressenti exprimé par le public sur le projet lors des permanences du Commissaire-Enquêteur**

Lors des trois permanences une grande partie du public s'est positionnée comme étant favorable au projet, une autre partie s'est prononcée comme étant défavorable en exprimant notamment certains questionnements ou observations. Certaines positions ont fait l'objet d'un argumentaire.

## **7 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

### **7.1 Le PV de synthèse**

Compte tenu du nombre important de remarques et observations du public j'ai réalisé un classement par items.

Ces items regroupent l'ensemble des principales préoccupations et problématiques exprimées par le public.

Le PV de synthèse se compose de 8 items et d'un questionnaire du Commissaire Enquêteur.

- Liste des associations
- Les besoins en matière de locaux
- Les projets alternatifs
- Le choix de l'emplacement du projet
- L'approche environnementale du projet
- Le coût d'investissement du projet, le financement
- L'exploitation, le coût d'exploitation, la maintenance du projet
- Questions d'ordre général

Le questionnaire du Commissaire Enquêteur

Avec un focus sur

- L'intercommunalité
- Le coût financier et le financement de l'opération

Par ailleurs pour compléter ce PV de synthèse, des questions relatives au cheminement du projet avant enquête publique y ont été rajoutées. Une partie de ces questions, lors de l'enquête publique, s'adresse directement à Monsieur le Maire de Crosville la Vieille.

Le procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur le Maire de Crosville la Vieille représentant du Maître d'Ouvrage le jeudi 5 novembre 2020. **Compte tenu de la densité des annexes jointes au PV de synthèse, ce dernier fait l'objet d'un document séparé au rapport.**

## **7.2 Le mémoire de réponses**

Monsieur le Maire de Crosville la Vieille m'a remis le vendredi 20 novembre 2020 le mémoire de réponses au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique. **Compte tenu de la densité des annexes jointes au mémoire de réponses, ce dernier fait l'objet d'un document séparé au rapport.**

**Lors de la remise du mémoire de réponses au procès-verbal de l'enquête publique, j'ai pu examiner concrètement et précisément les observations du public et les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage. Cette seconde visite sur les lieux du projet, m'a permis de mieux visualiser les contraintes, servitudes qu'implique ce projet et posséder davantage d'éléments afin de pouvoir porter un avis circonstancié sur les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage aux observations du public.**

**A ce titre, j'ai même réalisé une troisième visite des différents terrains qui faisaient l'objet de propositions pour implanter la maison des associations.**

*Le texte ci-dessous est une reproduction intégrale des réponses du Maître d'Ouvrage lié au questionnement du PV de synthèse. Pour consulter les annexes mentionnées, celles-ci figurent dans le mémoire de réponses.*

*Les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage sont en vert. Ces réponses sont complétées si nécessaire par un commentaire du Commissaire Enquêteur (italique gras).*

En effet, dans la suite du rapport, j'examinerai si :

- **L'opération est concrètement d'intérêt public**
- **L'expropriation envisagée est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération**
- **Le bilan coûts-avantages penche en faveur de l'opération**

Dans le chapitre suivant j'apporterai ma propre vision sur le projet et implicitement sur les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage.

## **Questionnement du public**

### **Liste des associations**

Quelle est la liste des associations et le nombre d'adhérents ?

**Voir la liste ci-jointe avec le nombre d'adhérents et les activités précisées : 280 personnes actives générant au cours de l'année diverses manifestations qui mobilisent 1 500 à 2 000 personnes par an**

(annexe 1).

*J'ai pris bonne note*

### Les besoins en matière de locaux

Y a-t-il eu des demandes orales, écrites ou plaintes concernant les installations actuelles ?

Plaintes de riverains consignées dans le registre :

Moi, Pascal CARPENTIER, Maire, je peux confirmer que je me dérange régulièrement au cours de la nuit suite aux plaintes du voisinage de nos locaux actuels. Ce qui m'a amené à fermer ladite salle en période de vacances ou éventuellement l'occuper une fois au cours de l'été pour limiter les nuisances aux riverains. Les plus proches sont à 10, 15 mètres de celle-ci. Je précise cela pour les personnes qui souhaitent construire une salle à cet endroit-là.

Les locaux actuels ne suffisent-ils pas ? Les installations actuelles sont-elles dangereuses ?

L'installation actuelle date de 1970, un « Algeco » acheté d'occasion (salle communale et salle d'activités). « L'obsolescence de tels locaux me paraît évidente ». Locaux d'ailleurs visités par M. le Commissaire Enquêteur qui ne peut que constater mes dires.

L'utilisation de la salle ne peut se faire qu'en utilisant les toilettes de l'école, « ce qui est très pratique en période de Covid ! et même en période normale ».

La commune est entourée de communes ayant des salles des fêtes, dont une très grande à Iville qui devrait être mise à la disposition de la communauté de communes gratuitement. Le projet n'est-il pas surdimensionné ?

Effectivement, notre commune est entourée d'autres communes équipées de salles d'associations. En ce qui concerne celle de la commune d'Iville, les informations collectées sont totalement erronées car le projet est un regroupement des services communaux : délocalisation de la mairie et autres services, un musée, et remplacement de la salle des fêtes actuelle qui n'est plus adaptée à la demande du public, bien que beaucoup plus fonctionnelle et convenable que les locaux de Crosville.

Quant à la « très grande salle », elle est de 150 m<sup>2</sup>... et est destinée aux habitants d'Iville comme le font les communes environnantes. En ce qui concerne le coût, il est de 2 millions d'euros (HORS TAXE), sans le terrain.

***Le Maître d'Ouvrage apporte des réponses factuelles aux différents questionnements. J'exposerai ma propre vision sur les besoins en matière de locaux dans le chapitre intitulé « la vision du Commissaire Enquêteur sur le projet ».***

### Les projets alternatifs

Y a-t-il eu à l'étude un autre projet moins onéreux afin d'éviter une éventuelle expropriation et limiter un surcoût au projet initial ?

Malheureusement, la commune ne détient aucun terrain en dehors de la place publique, le terrain de foot et de basket, utilisés par les enfants de l'école et qui rendent de très grands services au corps enseignant. Nous allons revenir sur la question du coût plus loin.

N'y a-t-il pas possibilité de rénover, agrandir les installations actuelles ?

« Je pense même ne pas trouver une entreprise pour le faire ».

N'y a-t-il pas possibilité de réaliser une reconstruction complète à l'endroit des deux salles existantes ?

Oui, beaucoup plus petite en faisant abstraction du voisinage, du parking, et de la perte du terrain de sport tant apprécié par nos enfants. De plus nous prévoyons l'installation d'un terrain multisport dans très peu de temps ([annexe 2](#)).

Une salle nettement plus petite (200 à 250 m<sup>2</sup>), située au centre du village, par exemple sur le terrain derrière la mairie en remplacement des 2 structures « provisoires », ou bien sur un terrain le long du chemin des écoliers dont l'aménagement a été prévu dans le cadre du PLU ne serait-elle pas plus judicieuse en répondant aux besoins des Crosvillais ?

### Chemin des écoliers :

Voie en sens unique avec un lotissement à droite et un habitat dense à gauche, représenté par l'OAP 2 (opération d'aménagement programmée n° 2), prévue pour l'habitat.

***Le Maître d'Ouvrage apporte des réponses étayées aux différents questionnements. J'exposerai ma propre vision sur les besoins et le choix du terrain dans le chapitre intitulé « la vision du Commissaire Enquêteur sur le projet »***

### Le choix de l'emplacement du projet

La localisation du projet n'est-elle pas trop excentrée ?

Aux yeux de mon prédécesseur, de moi-même et 3 conseils municipaux, c'est l'endroit idéal surtout depuis la création de 2 lotissements au-delà de la RD 840, sur le territoire de notre commune, qui regroupent 40 habitations minimum.

Qu'est-ce qui a motivé le non choix des quatre propositions de terrains ([annexe 2](#)), et le choix de la parcelle C441 ?

### Le choix du terrain :

Château d'eau : parcelles 100, 106, 108.

Zone agricole non desservie par les réseaux : parcelles 102, 104 (parcelles dont nous ne sommes pas propriétaires). Verrue isolée dans une zone agricole.

Centre village : parcelles 239 et 426. Réponse voir paragraphe 3

Le Haut du Val (zone UZ) : parcelles 306, 308, 276, 283, situées en zone artisanale et industrielle appartenant à la société GEPPEC ; Aujourd'hui sont implantées les entreprises

Manitou et Bricofer. Autre terrain appartenant à l'entreprise AJINIMOTO en réserve si par bonheur l'entreprise venait à se développer.

**Parcelle 218 UZ** : parcelle appartenant à M. Lemarchand afin de développer une entreprise rachetée il y a quelques années.

Contrairement aux dires de Mme Maduro, nous ne sommes en aucune manière propriétaires de ces terrains.

Voir arguments du choix de parcelle 441 plus loin...

***Le Maître d'Ouvrage apporte des réponses claires aux différents questionnements. J'exposerai ma propre vision sur le choix du terrain dans le chapitre intitulé « la vision du Commissaire Enquêteur sur le projet ».***

### L'approche environnementale du projet

Les nuisances potentielles ont-elles été étudiées (visuelles, sonores et trafic routier) ?

OUI.

Nuisances visuelles : Etude confiée à un cabinet d'architecte qui a tenu compte de l'intégration du bâtiment dans l'environnement et qui respecte le règlement écrit du PLU (voir 2 photos en annexe 3).

Nuisances sonores : le choix de ce terrain d'environ 8 000 m<sup>2</sup> est justifié avec une surface tampon entre ladite salle et les habitants. Voir l'étude dans l'élaboration du projet de la Société Acoustibel (annexe 4).

Nuisance trafic routier : projet situé à l'entrée du village afin de limiter la circulation dans le village et à la fois disposer d'un accès facile aux abords de la RD 840.

Le projet a-t-il pris en compte l'évacuation des eaux pluviales (parking) car les constructions adjacentes au terrain du projet font l'objet d'inondations lors d'orages ?

Oui bien-sûr, aucun impact sur le projet (voir l'article 2 du permis de construire). En tant que Maire, je n'ai jamais constaté d'inondations dans les maisons rue du Val Saint Martin, mais je suis prêt à étudier la problématique.

La construction d'un mur anti-bruit qui s'ajouterait au massif prévu n'est-elle pas nécessaire ?

Voir l'étude acoustique (annexe 4). Les murs anti-bruit sont réservés aux gros travaux d'infrastructure (TGV, autoroutes...).

***Le risque nuisances sonores a été pris en compte toutefois il peut exister un écart entre l'étude, la réalisation et l'exploitation. Cet aspect me semble très important à traiter.***

### Le coût d'investissement du projet, le financement

Le coût de ce projet semble pour une partie des habitants élevé, notamment au regard du coût par habitant quelle est la position du Maître d'Ouvrage ?

Le coût par habitant peut paraître élevé, mais il faut le considérer sur 2 générations d'utilisateurs.

Par ailleurs, les finances communales vont être très peu impactées par ce nouvel emprunt, puisqu'en 2026 un emprunt de 300 000 € et de 21 655 € d'échéance annuelle, se terminera.

Quelle est la part du financement de la commune concernant l'investissement ? Quels organismes (Etat, région, département, comcom etc...) ?

Apport commune : 400 000 €

Emprunt ligne trésorerie à court terme pour TVA

Subventions DETR à hauteur de 40% (état) éventuellement : Département, Région

Détail du financement :

Le projet arrêté en 2017 était arrêté à 1 300 000 €. Il se trouve qu'il sera très difficile de rester sur ces bases en 2020. Nous prenons donc les derniers chiffres actualisés.

Sur un montant d'	1 426 000 € HT
Après négociation et appel d'offres (+/- 8%)	- 126 0000 €
	<hr/>
	1 300 000 € HT qui se décompose ainsi :
Obtention subvention DETR	- 520 000 €
Autofinancement :	- 400 000 €
Emprunt :	- 380 000 € ( <u>voir annexe 5</u> )

Montant de l'échéance annuelle sur un emprunt de 20 ans à un taux de 1.5 % : 22 008 €.

Il est à noter que, sous le régime du FCTVA, nous ne récupérerons que 16.40 % sur les 20%. Les 260 000 € TVA seront financés par un emprunt à court terme.

L'investissement élevé du projet pourrait trouver des utilisations plus intéressantes pour l'ensemble des habitants (entretien des routes, valorisation du cimetière) ? Est-ce une priorité ?

Pour information, la commune a procédé à de nombreuses réalisations pour le confort de ses habitants :

- Enfouissement de tous les réseaux (EDF, Télécom, gaz de ville dans certaines rues)
- Aménagement d'un réseau pluvial
- Assainissement en traverse,
- Assainissement collectif (tout-à-l'égout)
- Construction d'une classe à Crosville
- Groupe scolaire dans le cadre du SIVOS (cantine, garderie, classe supplémentaire et salle d'évolution),
- Restauration de l'église (1 800 000 €)
- Aménagement de trottoirs sur 80% de la commune,
- PLU récent (- 7 ans)

Il est à noter que pour les investissements les plus importants réalisés, les montants étaient aussi conséquents que notre projet actuel, bien évidemment relayés par des subventions de l'état ou du département.

Quelle sera l'incidence du projet sur la taxe foncière des habitants ?

Aucune.

***Le coût et le financement de ce projet sont des éléments essentiels à analyser, le Maître d'Ouvrage apporte des réponses sur le financement, toutefois des questions précises ont également été posées par mes soins. J'exposerai ma propre vision dans le chapitre intitulé « la vision du Commissaire Enquêteur sur le projet ».***

### L'exploitation, le coût d'exploitation, la maintenance du projet

Quel est le coût d'exploitation du projet, sa répartition « commune, associations, privé et autres » ?

Il me semble prématuré d'évaluer le coût d'exploitation, aux dires de mes collègues Maires qui gèrent des salles associatives, le cout d'exploitation est garanti par les locations privées de leurs salles.

Est-il prévu un gardiennage, de la vidéo surveillance ?

Non pas de surcoût envisagé. Il n'est évidemment pas prévu un gardiennage. La vidéo surveillance, pourquoi pas ?

Ce bâtiment sera-t-il imposable (taxe foncière, autre) ? OUI

Qui assurera le planning d'accès à la Maison des associations ? Qui en donnera l'accès au quotidien ?

Actuellement, la gestion est assurée par 2 conseillers volontaires et la responsabilité du Maire est totalement engagée. Il en sera de même pour la nouvelle maison des associations.

***La réponse donnée par le Maître d'Ouvrage est générale, elle n'apporte aucun élément factuel sur les coûts. Il est conseillé de faire un point après deux années d'exploitation et mettre les dépenses d'exploitation en face des recettes et si nécessaire ouvrir la location privée aux personnes n'habitant pas à Crosville la Vieille. En effet la délibération du Conseil municipal du 21 février 2013 prévoit une location réservée seulement aux habitants de la commune.***

### Questions d'ordre général

Ce projet ne devrait-il pas attendre pour être lancé que la situation sanitaire soit stabilisée ?

Le projet étant loin d'être finalisé, d'ici là nous espérons que la situation sanitaire soit meilleure.

Si la commune avait la chance d'être propriétaire d'un terrain, l'enquête publique aurait-elle été nécessaire, ainsi que toutes les réunions publiques ?

En aucune manière. Des investissements plus conséquents ont été réalisés par les différents conseils et maires, sans que cela suscite une enquête publique.

***Pas de commentaire sur les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage***

## Questionnement du Commissaire Enquêteur

### Questions d'ordre général

Quel est le cheminement du projet depuis l'origine à aujourd'hui, (les différentes étapes datées de ce projet) ?

Ce projet a été émis à la suite des travaux de rénovation de notre église, qui se sont déroulés de 2003 à 2012.

Ci-joint, toutes les délibérations inhérentes au projet de 2013 à ce jour (**annexe 6, délibérations regroupées et documents s'y rattachant**)

- Initiation du PLU au cours de l'année 2011, s'en suit l'élaboration du PLU les 2 années suivantes.
- Délibération du 21.02.2013 : choix de la vocation de la salle et son emplacement.
- Délibération du 18.09.2013, Arrêt et bilan de la concertation. Ci-joint la délibération relatant le déroulement précis de ladite élaboration (délibération très importante répondant à beaucoup

de questionnements de Mme Maduro). Le choix de ladite parcelle a évidemment été fait avec l'accord verbal de M. Fontaine en zone UE constructible.

- Délibération du 17.04.2014 : Approbation du PLU et son annexe justifiant la prise en compte des observations de l'état et des personnes publiques.

Suite à l'enquête publique, aucune contestation n'a été formulée pour le classement en zone UE de la parcelle 441, qui était précédemment classée en zone agricole et création sur cette zone d'une OAP 3 afin de définir les grandes lignes du projet. Par contre, un courrier a été remis au commissaire enquêteur par 28 personnes représentant 18 foyers environ, en l'occurrence les riverains de la parcelle 441. Pour information, aujourd'hui sur ces 28 personnes, 2 personnes se sont manifestées contre le projet.

- 17.11.2016 : négociation par l'intermédiaire de Maître Berthemet sur une base de 13 € du m<sup>2</sup>. Cette proposition fait suite au ciblage d'un terrain sur lequel on a procédé à des forages en 2016, qui se sont avérés négatifs pour une éventuelle construction.

- 17.01.2017 : avis des Domaines sur la valeur vénale.

- 23.02.2017 : échanges avec les riverains sur le projet.

- Délibération du 25.04.2017 : Engagement du projet. Réalisation d'une demande permis de construire afin de déterminer au plus près les besoins financiers du projet. Lancement des études techniques et choix du bâtiment.

- 27.04.2017 : 2<sup>ème</sup> tentative de négociation toujours par l'intermédiaire de Maître Berthemet avec la famille Fontaine.

- Délibération du 08.06.2017 : Engagement d'une DUP, considérant que les négociations foncières avec les propriétaires n'ont pu aboutir.

- Février - Mars 2017 : Demande par la municipalité d'une analyse financière auprès de la DDFIP de l'Eure et d'une étude prospective afin de déterminer la faisabilité du projet (**annexe 5**).

Réalisation d'un permis de construire afin de déterminer au plus près les besoins financiers du projet. Lancement des études techniques et configuration du bâtiment.

- Réunion du 2 mars 2019 pour présentation du projet à la population et principalement aux riverains.

18.03.2019 : Avis des Domaines sur la valeur vénale. 2<sup>ème</sup> estimation, la première étant considérée caduque, du fait de la durée de l'avancement du projet.

Quelles sont les perspectives d'accroissement de la population de Crosville la Vieille pour les 10 prochaines années ?

Taux de 1.2 % par an.

Où sont actuellement rangés, stockés voire stationnés les matériels ou véhicules prévus d'être transférés dans l'atelier municipal ?

Le matériel est rangé dans 3 petits locaux :

1 local de 10 m<sup>2</sup> donnant sur la cour de l'école,

1 local de 5 m<sup>2</sup> avec un stockage de fioul adossé à l'école,

1 local sur la place publique où nous ne pouvons ranger qu'un petit tracteur.

Dans le cas où le projet serait mis en œuvre, quelle utilisation sera faite des deux bâtiments existants (destruction.....) ?

Les locaux seront logiquement détruits.

Une personne ne résidant pas Crosville la Vieille pourra-t-elle réserver à titre privé une salle à la maison des associations ?

Réponse dans la délibération du 21.02.2013 ([annexe 2](#)).

***Les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage sont claires et logiques.***

### La maison des associations

La capacité de la salle polyvalente est-elle de 250 personnes ?

La salle polyvalente a une surface de 241 m<sup>2</sup> dont 75 m<sup>2</sup> séparables par une cloison amovible. La partie associative ne nécessite-t-elle pas plutôt un agencement fixe des 75m<sup>2</sup> comme par exemple « deux salles de réunions et une salle d'activités manuelles », davantage conforme au fonctionnement du monde associatif ?

La globalité des 2 salles correspond à une capacité de 240 personnes debout et 160 personnes assises.

La question est intéressante et nous amènera à réfléchir sur la répartition des locaux.

***Pas de commentaire sur les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage***

### L'intercommunalité

Ce projet ne fait pas partie du contrat de territoire de la Communauté de communes du Pays du Neubourg, dans le cas où ce projet serait retenu dans le contrat de territoire quels seraient les différents points dont pourrait bénéficier la commune de Crosville la Vieille.

D'un point de vue géographique, la situation du projet peut être appréhendée comme un pôle attractif au niveau intercommunal (voir courrier M. JP Legendre et mail de Mme Vauquelin, Maire de Le Neubourg, [annexe 7](#)). Il faut noter que lorsqu'une infrastructure de ce type est portée par une commune, il va de soi qu'elle sera utilisée par la communauté de communes.

Cela s'explique d'autant plus aussi par sa localisation tout près du siège de la CCPN, et aux abords du Neubourg principal pôle économique de notre communauté de communes.

Ce projet est engagé dans le contrat de territoire 2021.

Ce projet fera-t-il l'objet d'une inscription au prochain contrat de territoire conclu avec la région et le département ?

Oui. Il est à noter que le contrat de territoire conditionne les subventions de l'état.

Le Maître d'Ouvrage a adressé au commissaire enquêteur par mail le 13.10.2020, une copie d'un courrier du Président de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg. Quelle est la date de rédaction de ce courrier ?

Ce courrier a été remis en main propre à M. le Maire lors de la présentation du nouveau projet de contrat de territoire en date du 12.10.2020 et réceptionné en mairie le 15.10.2020.

***La notion de territorialité est bien affichée***

### Le coût financier et le financement de l'opération

Vu d'une partie des Crosvillais, le coût du projet semble élevé :

Dans le dossier de la DUP

Le coût global du projet est estimé à 1 704 000 € TTC (€ 2020).

Suite à mes échanges avec le Maître d'Ouvrage un document m'a été fourni « analyse financière prospective CROSVILLE LA VIEILLE Période 2017-2022 DDFIP de l'Eure mars 2017 ». Ce document indique.

Hypothèses

1 511 000 € TTC (€ 2017)

Scénario 1 : Emprunt unique de 993 k€ le reste étant financé par le FCTVA et des subventions

Scénario 2 : Emprunt 497 k€ plus 496 k€ réserve de la commune de Crosville la Vieille (fonds de roulement), le reste étant financé par le FCTVA et des subventions d'investissement.

Les subventions d'investissement étant évaluées à 40% du montant total des dépenses éligibles au FCTVA soit 520 k€.

Dans cette étude pouvez-vous me confirmer que :

- Les dépenses éligibles au FCTVA sont évaluées à 1 300 000 € : OUI
- Le FCTVA est évalué à 213 187 € : OUI

Pouvez-vous confirmer que cette étude basée sur 5 années prend en compte l'absence d'augmentation des taux d'impôts locaux décidé par la commune et qu'en cas de réalisation du projet cette hypothèse sera respectée ?

Oui, nous avons basé notre étude sans augmentation des taux d'impôts locaux (part communale) et il ne nous sera pas nécessaire de les augmenter pour réaliser ce projet.

La Communauté de Communes du Pays du Neubourg par courrier de son président (Monsieur Legendre) a indiqué son intérêt dans l'utilisation de la maison des associations pour des réunions décentralisées ainsi que pour des activités itinérantes.

La Communauté de Communes du Pays du Neubourg subventionnera-t-elle (subvention d'investissement) une partie du projet ? **NON**

Quels types de subventions d'investissement pouvez-vous obtenir pour financer ce projet ?

DETR et éventuellement subventions Départementale et/ou Régionale.

Le coût estimatif de l'opération est de 1 704 000 € TTC (€ 2020).

Si par hypothèse, suite à l'appel d'offre le coût global de l'opération était de l'ordre de 1 500 000 € TTC (€ 2020), en dessous de quel pourcentage de subventions d'investissement basé sur le montant total des dépenses éligibles au FCTVA il serait mis **un point d'arrêt à ce projet ?**

Nous comptons sur une subvention minimum de 40% sur un montant Hors Taxe de travaux. Si nous n'obtenons pas cette subvention, il est évident que nous remettrons en cause le projet.

Quels seraient alors les différents types et sommes assurant le financement du projet (emprunt, réserves accumulées, FCTVA, subventions, autres) ?

(voir paragraphe 6.2 pour détail du financement)

Quel est le régime de la TVA de la commune ? **FCTVA**

Quel est le fonds de roulement de la commune de Crosville la Vieille à fin décembre **2019** ?  
**625 000 €**

***J'ai bien noté que le projet serait remis en cause dans le cas d'une subvention inférieure à 40% du montant hors taxe des travaux. Que la faisabilité du projet n'entraînait pas d'augmentation des taux d'impôts locaux (part communale)***

### L'accès piéton au site proposé

Une personne lors de l'enquête publique a indiqué que les enfants des écoles pourraient bénéficier de cet équipement.

Toutefois, l'accès par les trottoirs existants est-il suffisant (sécurité) ?

Dans le PADD du PLU, il avait été évoqué notamment le cheminement piéton autour du village. Le chemin de « l'âne du curé » débouche à la hauteur du terrain projeté. Ce chemin est-il praticable à partir du centre du village pour accéder au terrain projeté ?

La commune est équipée de trottoirs jusqu'à la salle communale et nous avons un cheminement doux qui est régulièrement entretenu appelé « chemin de l'âne du curé » qui débouche en face du site.

### ***Pas de commentaire sur la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage***

## Questionnement complémentaire

La série de questions ci-dessous de Mme Maduro, membre de l'indivision Fontaine, trouvent dans l'ensemble, leurs réponses précédemment. Néanmoins, certains points peuvent mériter un éclaircissement auxquels je ne manquerai pas de répondre.

- Le projet a débuté en quelle année ?
- De quelle surface réelle a besoin le projet ?
- Une étude d'impact sonore a-elle été faite ? si oui par quel organisme ?
- Etiez-vous au courant de l'état de santé défaillante de Monsieur FONTAINE ?
- Quand a eu lieu l'enquête publique concernant le changement de PLU pour l'acquisition de cette parcelle C441 ?
- Un commissaire Enquêteur a-t-il été nommé ? Par qui ?
- Pourquoi Monsieur FONTAINE Michel ainsi que ses héritiers (6) n'ont-ils pas été prévenus par courrier recommandé comme pour l'enquête d'Utilité Publique, sachant que les héritiers n'habitent pas dans la commune ?
- Maître BERTHEMET est-elle votre notaire au même titre que Monsieur Michel FONTAINE et ses héritiers ?
- Maître BERTHEMET a-t-elle été prévenue de cette enquête ? Si oui comment ? Si non, pourquoi, puisque c'est elle qui gérait le dossier ?

Se reporter aux questions du commissaire enquêteur sauf sur 2 sous-entendus auxquels je souhaite répondre : j'étais parfaitement au courant de l'état de santé de Monsieur Fontaine. Pour information, celui-ci « chassait » encore en 2015... Au sujet de Maître Berthemet, je trouve les propos inappropriés. Dans le cas présent, le notaire n'avait pas de dossier à gérer.

**Dans vos courriers vous dites** que l'enquête publique concernant le classement de la parcelle C441 n'a suscité aucune remarque lors de celle-ci de mise en place du nouveau PLU de notre part les ayants droits ainsi que notre défunt père et que nous étions informés.

- Comment nous avez-vous informés (les héritiers et Monsieur FONTAINE) sachant toujours que nous n'habitons pas la commune ?
- Comment les Crosvillais ont-ils été informés de cette enquête publique ?
- Quel a été le nombre de participants à cette enquête publique ?
- Combien de réponses positives et négatives suite à cette enquête publique ?
  - Positives

- Négatives
- Autres
- Sur quel critère s'est basé le commissaire enquêteur pour valider le changement de PLU 2014 ?
- Nous souhaitons avoir une copie de cette enquête publique ! Si non comment puis-je me la procurer ?

Toute la réglementation a été respectée.

Pour information, l'instruction d'un PLU est généralement étalée sur 2 ans environ.

L'enquête publique est disponible en mairie.

### **Le changement de PLU voté en 2014**

- Monsieur Michel FONTAINE et les héritiers ont-ils été prévenus du changement de PLU voté en 2014 ? Si oui, comment, par quels moyens et à quelle date ?
- Maître BERTHEMET, notaire de Monsieur FONTAINE a-t-elle été prévenue de ce changement de PLU voté en 2014 ? sachant qu'elle gérait le dossier ? Si non, pourquoi ? Si oui, comment et à quelle date ?

Tout a été fait dans le respect de la légalité encore une fois.

*Le Maître d'ouvrage a apporté les réponses, j'invite les personnes à consulter le dossier du PLU disponible en mairie, le rapport d'enquête publique liée à l'élaboration du PLU de Crosville la Vieille répond à la majorité des questions.*

*En consultant ce rapport et la suite qui lui a été donnée, j'affirme que la procédure de l'enquête publique ainsi que l'approbation « définitive » du PLU est régulière et conforme.*

### **1<sup>ère</sup> négociation de Monsieur Pascal CARPENTIER, Maire de CROSVILLE LA VIELLE**

- Un premier courrier en 2016 à l'étude de Maître BERTHELET dans lequel vous évoquez le changement de destination du terrain de Monsieur FONTAINE pour un autre terrain d'une surface identique et que vous reclasserez le terrain de Monsieur FONTAINE en zone A, si non réponse de la part de Monsieur FONTAINE ;
- A qui appartenait ce terrain ?
- Situé où ?
- N° de parcelle et de zone ?
- Quelle était la surface du dit terrain ?
- Pourquoi ça n'a pas abouti ? Quelle en est la ou les raisons ?

- Avez-vous engagé par écrit des négociations avec le propriétaire dans le but d'acheter ce terrain ?

Se reporter aux réponses paragraphe 9.1

**Dans ce même courrier vous dites** que vous allez rencontrer les autorités préfectorales afin de définir les modalités de cette révision (parcelle C441 en zone UE révisée en zone A) si non réponse de Monsieur FONTAINE

- Avez-vous eu une réponse positive de la part de Monsieur FONTAINE ou de Maître BERTHELET sur la vente de son terrain ?
- Pourquoi n'y a-t-il pas eu de révision du PLU comme vous le précisez dans votre courrier ? Quelle en est la ou les raisons ?
- La réunion préfectorale a-t-elle eu lieu pour la révision du PLU 2014 ?
- Si oui, où a-t-elle eu lieu et qui étaient présents (Monsieur le Préfet, autres) ?

Se reporter aux réponses paragraphe 9.1

**Dans votre courrier du 2 mars 2019,** vous dites que ce n'est pas faute d'avoir informé et pris contact avec notre défunt père de façon à trouver une solution amiable pour l'acquisition de son terrain.

- A partir de quelle date avez-vous commencé les négociations pour l'achat du dit terrain avec notre défunt père ?
- A partir de quelle date avez-vous proposé l'achat du dit terrain avec une proposition écrite à notre défunt père ?
- Combien de propositions formulées par écrit sur l'achat du dit terrain à notre défunt père ?
- Quelles solutions amiables lui avez-vous proposées ? Comment les avez-vous formulées par écrit ?
- Quelles alternatives avez-vous proposées et cherchées pour ne pas avoir à exproprier notre défunt père ?
- Aviez-vous envisagé d'autres possibilités que l'expropriation ?
- Avez-vous étudié les différentes propositions de Madame Christine MADURO faites dans son courrier du 20 janvier 2019 comme alternative à l'expropriation ?
- En avez-vous parlé lors d'une réunion du Conseil Municipal ?
- Si oui qu'en ont-ils pensé ? Si non, pourquoi cela n'a-t-il pas été évoqué ?
- Pourquoi des études comparatives n'ont-elles pas été effectuées sur les différentes parcelles retenues par vous Monsieur CARPENTIER pour ce projet ?

Se reporter au paragraphe 9.1. Consulter toutes les délibérations qui sont régulièrement affichées. Il est à noter que toutes les réunions de conseils sont publiques et ont été suivies par les personnes se sentant concernées par ce projet.

En aucune façon, aucun projet n'est réalisé sans l'aval de mon conseil municipal composé de 15 personnes, et inscrites sur la liste électorale du village.

***Je souscris en grande partie à la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage. Voir courriers et délibérations du conseil municipal qui se trouvent en annexe 6 du mémoire de réponses.***

**Solution n°1** : parcelle ZC100/UE surface 35 m<sup>2</sup> parcelle ZC 102/A surface 15 532 m<sup>2</sup>- parcelle ZC 104/A surface 4 902 m<sup>2</sup> parcelle ZC 106/ UE surface 11 m<sup>2</sup> surface totale 20 480 m<sup>2</sup>

Situées au pied du château d'eau où doivent courir des mètres de tuyaux et canalisations possibilité d'être relié aux réseaux

Vous dites que la surface est insuffisante ? Pourquoi ? sinon vous pouvez aussi rajouter la parcelle 108/UE d'une surface de 3 592 m<sup>2</sup> située au même endroit au cas où vous ne le sauriez pas.

A qui appartient toutes ces parcelles ? Nom des propriétaires ?

Après de nombreuses recherches pour trouver une solution à l'amiable vous en avez trouvé qu'une seule de viable ?

Après 6 ans de recherche pour trouver un site pouvant accueillir cet équipement public, vous en avez trouvé qu'un ? Avez-vous vraiment cherché ou avez-vous jeté votre dévolu sur le terrain de Monsieur FONTAINE dès le début d'où le changement de PLU en 2014 ?

[Se reporter aux réponses des chapitres 3 et 4.](#)

***Le Maître d'Ouvrage apporte des réponses claires aux différents questionnements. J'exposerai ma propre vision sur le choix du terrain dans le chapitre intitulé « la vision du Commissaire Enquêteur sur le projet ».***

### **L'estimation du terrain**

- Vous dites dans votre dossier que la commune a engagé une saisine auprès des domaines de France afin d'estimer la valeur vénale, de la parcelle C441 et que celle-ci a été estimée en mars 2019 à un montant de 80 000 € (compris indemnité de emploi)
- Nous demandons une copie de cette estimation pour qu'elle soit mise dans le dossier et remise au commissaire enquêteur en copie pour qu'il la valide, ou pas.  
Quel est votre prix au m<sup>2</sup> en TTC,  
Dans un courrier du 27 avril 2017, vous faites part à Maître BERTHEMET et Monsieur FONTAINE de cette expertise des domaines de France et elle fait apparaître une valeur vénale fixée à 15 € le m<sup>2</sup> et que votre conseil est prêt à l'acquérir à ce prix

considérant celui-ci comme un maximum pour votre collectivité et que si mon père refuse vous engagerez les recours (expropriation) mis à votre disposition.

- Parcelle C441 surface 7 889 m<sup>2</sup>
- Domaine de France Foncier 15 €

Prix du terrain hors indemnité de remploi **118 335 €**

Se reporter au paragraphe 9.1 (**annexe 6**). Néanmoins, nous restons sur notre dernière proposition si transaction amiable.

**Concernant Monsieur LEROY agriculteur** cultivant la parcelle de Monsieur FONTAINE

- Quelles dispositions avez-vous envisagées pour le dédommager ?
- Comme vous n'avez pas de terrain équivalent à lui proposer, cela ne pourrait être que financier ?
- De combien comptez-vous le dédommager ?
- Avez-vous eu des échanges écrits ou oraux concernant ce dédommagement avec lui ?
- Avez-vous fait estimer par un cabinet notarial ou autre cette indemnisation ?
- Pourquoi cette indemnisation n'apparaît pas dans votre estimation du projet ?
- Avez-vous l'intention de l'indemniser comme la loi vous y oblige ?

Nous suivrons la réglementation qui régit le code de l'urbanisme.

***Je souscris à la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage. Voir courriers qui se trouvent en annexe 6 du mémoire de réponses. Je remarque que le Maître d'Ouvrage est toujours ouvert à une transaction amiable.***

**Propositions faites par Madame Christine MADURO** dans son courrier du 20 janvier 2019 concernant d'autres solutions d'acquisition de terrain ou réutiliser des locaux existants sur des terrains communaux

**1<sup>ère</sup> solution** : parcelle ZA218 Zone UZ surface de 5 072 m<sup>2</sup>

Demande une acquisition foncière à l'amiable.

- L'avez-vous fait ?
- Quel est le nom du propriétaire ?
- Lui avez-vous formulé par écrit votre intérêt pour l'acquisition de son terrain pour votre projet ?

***J'exposerai ma propre vision sur le choix du terrain dans le chapitre intitulé « la vision du Commissaire Enquêteur sur le projet ».***

**2<sup>ème</sup> solution** : parcelles 239 et 426 surface totale de 3 567 m<sup>2</sup> avec possibilité d'extension avec l'acquisition à l'amiable des terrains voisins en plus des locaux déjà existants.

- 2 préfabriqués d'une surface d'environ 100 m<sup>2</sup> chacun.

Les locaux de l'école actuellement occupés par deux classes (1 CM2 et 1 classe double CE2/CM1) qui seront libérés à terme du fait du transfert d'ailleurs déjà engagé des autres classes vers la commune de VITOT dans le cadre de la politique d'intercommunalité prônée par Monsieur le Préfet de l'Eure lors de l'inauguration de cette nouvelle école. Ces deux locaux pourront être utilisés dans le cadre du projet de la maison des associations.

- Quelle est la surface de ces locaux ?
- Avez-vous préempté les terrains voisins de ces parcelles ?
- A partir de quand comptez-vous transférer les classes existantes au sein de l'école primaire de CROSVILLE LA VIEILLE vers l'école intercommunale de VITOT ?

Nous sommes 3 municipalités à prendre une décision de cet ordre. Ce n'est absolument pas l'ordre du jour.

*Je souscris à la réponse du Maître d'Ouvrage*

### Les associations

- Quel est le nombre d'associations à CROSVILLE LA VIEILLE ? Hors le Ball Trapp et la chasse car comme vous le savez ils ont leurs propres locaux (parcelles 84 , 86)
  - Nombre d'associations en 2014 ?
  - Nombre d'associations en 2020 ?
  - Nombre d'associations en 2019 ?

Quel est le nombre d'adhérents pour chacune d'elles ? (voir document en PJ)

- Combien de demandes avez-vous recueillies pour la construction d'une maison des associations ?
- Un bureau pour combien d'associations ?
- Quelle va être la répartition des plages horaires pour vos associations ?

Se reporter au chapitre 1.1

### L'entretien de la commune

- Combien de personnel pour l'entretien de la commune ?
- Faites-vous appel à des entreprises extérieures pour l'entretien de la commune ?

Ce sujet est hors enquête publique.

Est-ce que les estimations de 13 € et de 15 € le m<sup>2</sup> ont été faites lorsque la parcelle était encore en zone A ? Ou lorsqu'elle avait déjà été reclassée en zone UE ?

Il est évident que la parcelle était classée en zone UE pour justifier une telle estimation. Pour information, si elle était restée en zone A, le coût du m<sup>2</sup> en zone agricole est de 1.50 € le m<sup>2</sup>.

**Permis de construire n° PC027 192 18 N0006 du 3 décembre 2018**

Pourquoi n'y a-t-il pas d'affichage sur le terrain de notre défunt père sur l'enquête d'Utilité Publique avant expropriation ? est-ce légal ?

Il n'y a pas lieu.

Pourquoi le permis de construire n'est-il pas affiché sur le terrain ? comme toutes constructions ?

L'affichage sur le terrain ne peut se faire qu'avec l'autorisation du propriétaire.

Peut-on déposer un permis de construire sans être le propriétaire ? et avant expropriation ?

Oui.

Qui a validé et signé le permis de construire ?

Le Maire.

Joindre le permis de construire dans le dossier.

Le permis est validé par le Maire, il est consultable en mairie à tout moment.

Si l'expropriation est refusée comment et dans quels délais se passe le retrait du permis de construire ? Est-il caduque de facto ? ou devons-nous en faire la demande et auprès de qui ?

La situation sera analysée au moment opportun.

Aucune information de la part de Monsieur CARPENTIER sur le dépôt du permis de construire aux héritiers, est-ce légal ? OUI

Avez-vous fait l'acquisition de nouveaux terrains ? NON

***Le Maître d'Ouvrage a répondu clairement aux divers questionnements***

#### Observations contre l'expropriation pour cause d'utilité publique

S'il existait réellement une salle des fêtes ou associations dans chaque commune de l'intercommunalité, comment l'attractivité attendue pourrait-elle s'établir puisque l'offre ne répondrait à aucune demande de la part de ces communes ?

Monsieur le Maire de Crosville la Vieille a-t-il envisagé cette solution visant à confier à la communauté de communes du Pays du Neubourg la création d'un tel projet ou la mise à disposition commune à l'échelle intercommunale d'une maison des associations déjà existante appartenant à l'une des communes de l'intercommunalité, ce qui élargirait ses possibilités d'action et permettrait d'éviter le recours à l'expropriation ?

Voir courriers de JP. Legendre et Mme Vauquelin ([annexe 7](#)).

***Pas de commentaire***

Ces deux parcelles ZE 20 et ZE 17 ou uniquement la parcelle ZE 17 ne peuvent-elles pas être utilisées pour réaliser la maison des associations ?

Non.

Parcelle de 1 000 m<sup>2</sup> en bordure d'une mare classée ZNIEFF, sans réseaux.

Quelle est la surface réelle et totale du projet de construction de cette maison des associations : quelle est la surface dont la commune a réellement besoin pour réaliser ce projet dans son entièreté (maison des associations et environnement extérieur) ? Quelle est la surface nécessaire en présence de voisinage et inversement en l'absence de voisinage ?

416 m<sup>2</sup>, surface de plancher totale.

Monsieur le Maire n'est-il pas en mesure d'exploiter la parcelle ZC108 sur laquelle est située le château d'eau de Crosville la vieille et réglementée en zone UE en vue de la construction de son projet ?

Se reporter au paragraphe 4.2.

Monsieur le Maire de Crosville la Vieille a-t-il envisagé d'exercer soit son droit de préemption urbain de terrains en zone à préempter, soit une ou plusieurs acquisition(s) immobilière(s) à l'amiable, notamment des parcelles précitées ou d'autres non proposées par le présent document, et ce en vue de réaliser son projet de construction d'une salle des associations ?

Bien-sûr que nous avons envisagé de négocier à l'amiable en l'occurrence votre terrain.

Pourquoi n'a-t-il pas mis en application ces propos en reclassant la parcelle C441 en zone A et en exploitant l'autre terrain ciblé évoqué dans le courrier du 17 novembre 2016 en vue de réaliser son projet ? Sous quelle section et numéro cadastral ce terrain est-il référencé ? Ne peut-il pas être exploité pour construire une maison des associations ?

Se reporter au chapitre 9.1

Je réitère que ce n'est pas mon projet mais celui de la municipalité : je souligne par ailleurs, que le projet de salle des associations était classé en « prioritaire » lors de mes 2 professions de foi.

***J'exposerai ma propre vision sur le choix du terrain dans le chapitre intitulé « la vision du Commissaire Enquêteur sur le projet ».***

Quel est le nombre d'associations existantes et d'adhérents par association sur la commune de Crosville la Vieille ? Combien d'entre elles se trouvent en demande d'une maison des associations ? La mise à disposition d'un simple local communal ne nécessitant pas une expropriation et une maison des associations n'est-il pas suffisant ?

Le cas échéant, combien de fois par an ? Les associations ne seraient-elles pas enclines à utiliser des locaux d'une salle des associations d'une commune de l'intercommunalité ?

Se reporter au chapitre 1.1

Quel serait l'usage du local préparation, du local technique et de l'atelier municipal ?

La définition est dans la question !

Monsieur le Maire compte-t-il dédommager l'actuel exploitant agricole de la parcelle C441 ?  
Monsieur LEROY, et le cas échéant à quelle hauteur financière ?

Quelle est la somme correspondant à l'indemnité de emploi ?

Voir annexe 6 (avis du Domaine sur la valeur vénale).

*Je considère que globalement les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage sont logiques et cohérentes. Qu'il a répondu aux divers questionnements, et ceci malgré certaines questions hors du champ de l'enquête publique.*

*L'argumentation développée par le Maître d'Ouvrage en réponse aux observations du public montre que ce projet est réfléchi.*

*Pour ma part, la qualité des questionnements du public associée aux réponses du Maître d'Ouvrage m'ont aidé dans ma réflexion exposée dans le chapitre intitulé « la vision du Commissaire Enquêteur sur le projet ».*

## **8 LA VISION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET**

### **8.1 Analyse des besoins**

#### **8.1.1 Le constat :**

La quasi-unanimité des personnes rencontrées ont mis l'accent sur la vétusté, le manque de confort, et l'exiguïté des locaux existants

Des locaux énergivores, sans accès PMR et sans commodités.

Tout cela milite pour un projet de mise à disposition du public de locaux adaptés aux besoins.

#### **8.1.2 Les besoins exprimés :**

- Lors de l'enquête publique, beaucoup de besoins ont été exprimés par les associations (clubs photo, ball trap, comité des fêtes, randonnées).
- Des Crosvillais ont également exprimé le souhait d'avoir à disposition une grande salle notamment pour des manifestations municipales.
- Dans un courrier reçu le 13 octobre 2020, le Président de la communauté de communes du Pays du Neubourg, indique que plusieurs associations sont en recherche de locaux et sollicitent les communes environnantes.

- Les écrits par mail de Madame le Maire du Neubourg mettent l'accent sur l'intercommunalité et la réciprocité d'utilisation d'équipements publiques.

Avec un peu de sémantique, le nom du projet « maison des associations » me semble inapproprié. « Une maison pour tous, salle polyvalente ou autre » serait plus réaliste vu les multi-usages prévus par le projet. L'intitulé salle polyvalente était d'ailleurs mentionné dans le dossier de PLU (argumentaire et OAP n°3)

Allier locaux associatifs, salle des fêtes, permettre aux Crosvillais de louer à titre privé une salle, mettre à disposition ces locaux à la communauté de communes pour des réunions décentralisées ou des activités itinérantes et y intégrer un local technique **justifie une surface constructible de l'ordre 500 m<sup>2</sup> (416 m<sup>2</sup> surface de plancher).**

Le nombre de personnes faisant partie du tissu associatif Crosvillais est important (280 personnes actives). Le potentiel lié à la territorialité est affirmé.

En effet ma vision personnelle consiste à conjuguer les besoins des Crosvillais avec certains besoins évoqués par la communauté de communes du Pays du Neubourg et Madame le Maire du Neubourg (dans le cadre de la synergie territoriale). Je considère donc le dimensionnement du bâti adapté aux besoins.

Le projet relève d'une approche sociale, favorisant fortement « le lien social » tourné principalement vers les Crosvillais mais plus largement vers une population davantage étendue ; les adhérents des associations n'habitent pas forcément à Crosville la Vieille. Une maison des associations est un espace de vie sociale, considérée comme un bien public.

**La notion d'intérêt public y trouve tout son sens.**

## ***8.2 Le choix du terrain :***

### **8.2.1 Le constat :**

Dans l'utilisation actuelle des locaux existants, certaines personnes « riveraines » se plaignent du bruit, d'autres du stationnement difficile « école-association ».

Le dimensionnement global du projet en superficie est en partie lié aux places de parking (40), le local municipal, la salle polyvalente et ses annexes, ainsi qu'une zone tampon qui dans la majorité des cas de figure devra exister.

*En effet en urbanisme :*

Quelques principes. On essaie de combler « les dents creuses », on évite d'en créer, tout comme la création de verrues est à proscrire.

Y a-t-il dans la commune une ou des dents creuses susceptibles d'accueillir une maison des associations de l'ordre de 500 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un parking adapté et une zone tampon voire deux (acoustique riverains) ?

Dans l'éventualité qu'aucune dent creuse ne soit susceptible d'accueillir une maison des associations, afin d'éviter de créer une dent creuse, en urbanisme, il est souhaitable que la parcelle pour un futur projet soit donc adossée à une parcelle urbanisée.

Cela conduit pour installer ce type d'équipement à mettre en place une zone tampon, zone qui équivaut certes à « une dent creuse » sauf que cette zone tampon a une largeur limitée et doit être aménagée (végétalisée).

### **8.2.2 Etude sur le terrain :**

Suite à la réception du mémoire de réponses qui m'a été remis par le Maître d'Ouvrage, je me suis rendu à deux reprises sur place afin d'étudier précisément les propositions établies par le public et les confronter avec les réponses du Maître d'Ouvrage en y intégrant ma vision sur l'urbanisme.

Les critères de choix d'un terrain pouvant accueillir une maison des associations sont :

- Les modalités matérielles d'urbanisme (dents creuses, verrues)
- La superficie compatible au projet
- Les accès (piétons, véhicules)
- La centralité
- Les problématiques environnementales (acoustique)
- L'existence de réseaux
- Parcelle propriété de la commune
- La compatibilité avec le PLU

Les différentes parcelles étudiées sont :



Château d'eau 100, 102, 104, 106,108



Centre 239 et 426



C441



ZA218



Haut du val ZA 306,308,276,283



ZE20 ZE17



Chemin des écoliers

TABLEAU MULTI CRITERES (choix de la parcelle)

Parcelle	Urbanisme	Superficie	Accès	Centralité	Risque Acoustique	Réseaux	Conformité PLU	Propriétaire commune	Particularité
Château d'eau 100, 102, 104, 106,108	A proscrire verue importante	Oui UE seule non	Moyen	Aucune	Limité	Non Pas d'assainissement	Non	Non	
Centre 239 et 426	Dent creuse	Non	Voirie limitée	Très bonne	Très élevé	Oui	Non	Oui	Perte du terrain sport et projet encours
C441	Adossé parcelle urbanisée	Oui	Bon	Bonne voire très bonne pour les 2 lotissements D840	Limité	Oui	Oui	Non	OAP n°3
ZA218	Intégration	Non	Mauvais (piétons)	Aucune	Élevé	Oui	Non	Non	Réserve Foncière
Haut du val ZA 306,308,276,283	Intégration	Oui mais fonction configuration du terrain	Mauvais (Piétons)	Aucune	Limité	Oui	Non	Non	Réserve Foncière Industrie
ZE20 ZE17	A proscrire verue	Non	Mauvais (Piétons)	Aucune	Faible	Non	Non	Non	Mare ZNIEFF
Chemin des écoliers	Création Dent creuse 2 zones tampon	Oui	Voirie limitée	Très bonne	Très élevé	Oui	Non	Non	OAP n°2

Les deux parcelles n°239 et 426, seules parcelles dont la commune est propriétaire, ont une surface trop faible pour accueillir la maison des associations notamment avec deux zones tampon.

Au vu du tableau multi critères, il ressort que la parcelle C441 est celle qui présente le plus d'avantages par rapport aux autres parcelles évoquées par le public. ***Toutefois l'aspect risque acoustique est à prendre en compte et à traiter.***

Par ailleurs le projet de la maison des associations a débuté en 2013 sous l'impulsion du Maire de l'époque. Le PADD indiquait dans les orientations générales en matière de loisirs « l'aménagement d'une salle polyvalente ».

En 2014, l'emplacement de ce projet a été réfléchi et arrêté. En effet, dans l'élaboration du PLU une parcelle C441 auparavant en zone A, a vu sa destination conduite en zone UE dans le but de construire une salle polyvalente. Suite aux observations du public et aux réserves du commissaire enquêteur (**pièce jointe 4**) qui à l'époque a mené l'enquête publique relative au PLU, le Conseil municipal avait apporté des réponses aux réserves en ajoutant l'OAP n°3 (**pièce jointe 5**).

Cette orientation n°3 dit « La commune prévoit : (*Des zones tampons entre les habitations existantes et la future salle des associations afin de générer le moins de nuisances sonores et visuelles*)»

Je considère que le lieu du projet est réfléchi et cohérent.

**Je confirme que le choix du terrain (parcelle C441) est le meilleur lieu pour établir la maison des associations.**

**La surface nécessaire et le lieu choisi pour le projet de construction de la maison des associations sont justifiés.**

**L'expropriation envisagée est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération**

### ***8.3 Le coût de l'opération et son financement***

#### **8.3.1 Le coût de l'opération :**

- Après avoir consulté des projets similaires sur différents sites internet notamment « DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) des Pays de la Loire, CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de Lorraine, CAUE de l'Ardèche, CAUE de la Sarthe, Site CAUE-observatoire, Site du département de l'Oise ».
- Vu l'expérience acquise lors de différentes enquêtes publiques (DUP bâtiments scolaires, différentes demandes d'autorisation pour bâtiments commerciaux ou industriels).

L'estimation sommaire du coût du projet se situe dans une fourchette compatible avec ce type de projet. Fourchette plutôt haute. Toutefois un appel d'offre bien mené (mise en concurrence

des opérateurs de travaux publics) devrait permettre de ramener le coût du projet aux alentours de 1 250 k€ HT, une diminution par rapport à l'estimation pouvant notamment s'opérer sur la partie « construction prévue pour 750 k€ HT ». Ce qui situerait le projet dans la moyenne.

**Je considère que l'estimation sommaire du coût du projet est acceptable, et proportionnée par rapport aux ressources de la commune.**

### **8.3.2 Le financement de l'opération**

Le financement de l'opération est principalement prévu par trois types de financement :

- Le fonds de roulement de la commune (réserves accumulées)
- L'emprunt
- Les subventions d'investissement.

L'étude financière analyse prospective Crosville la Vieille Période 2017-20220DDFIP de l'Eure mars 2017 (annexe 5 du mémoire de réponses) indique que la commune de Crosville la Vieille présente une situation financière saine et que cette commune est très peu endettée.

Dans cette étude le scénario 2

Le financement de l'opération est le suivant :

Pour un coût total de l'opération de 1 500 k€ TTC

Les recettes du FCTVA 213 k€ (récupération en 2 ans) et de subvention d'investissement (40% du montant éligible au FCTVA) 520 k€ répartie sur 2 années « 300 k€ 220 k€ », les besoins de financement de la commune sont de 497 k€ par l'utilisation des réserves accumulées et 497 k€ par un emprunt sur 20 ans.

***Une subvention d'investissement du type DETR (Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux) viendrait renforcer cette notion de territoire, complémentaire à la commune de Crosville la Vieille donc aux Crosvillais. Le FCTVA (Fonds de Compensation pour la TVA) constituant le mécanisme de soutien à l'investissement public local le plus important (bien commun).***

Dans son mémoire de réponse le Maître d'Ouvrage a actualisé cette étude avec un emprunt de 380 k€ sur 20 ans à un taux de 1.5 % : soit une échéance annuelle de 22 008 € (annexe 5 du mémoire de réponses).

Toutefois, étant sous le régime du FCTVA, la commune ne récupérera dans les deux ans que 16.40 % sur les 20% de TVA. Les 260 000 € TVA seront financés par un emprunt à court terme (2 ans).

Les finances communales devraient être peu impactées par ce nouvel emprunt, puisqu'en 2026 un emprunt de 300 k€ et de 21 655 € d'échéance annuelle, se terminera.

**J'ai noté que le projet était conditionné à l'obtention d'une subvention d'investissement minimale de 40% du montant éligible au FCTVA)**

*Les prévisions de financement remis à jour par le Maître d'Ouvrage montrent un taux d'endettement maîtrisé et supportable. Sans augmentation des impôts.*

**Le financement projeté de l'opération est proportionné et compatible avec les ressources de la commune.**

J'invite le Maître d'Ouvrage à faire un point après deux années d'exploitation et mettre les dépenses d'exploitation en face des recettes et si nécessaire ouvrir la location privée aux personnes n'habitant pas à Crosville la Vieille. Cela renforcera davantage la notion de territorialité.

En effet la délibération du Conseil municipal du 21 février 2013 prévoit une location réservée seulement aux habitants de la commune.

## **9 AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET**

### ***9.1 La solution retenue***

La solution retenue est la construction d'une maison des associations sur la parcelle C441.

La commune n'est pas propriétaire de cette parcelle.

**Je considère que ce projet présente un caractère d'intérêt public**

**Je confirme que le choix du terrain (parcelle C441) est le meilleur lieu pour établir la maison des associations et que l'expropriation envisagée est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération**

**Je considère l'estimation sommaire du coût du projet comme acceptable et proportionnée.**

**Le financement est proportionné et compatible avec les ressources de la commune.**

Une analyse bilancielle s'impose afin de mettre en avant les avantages et inconvénients de ce projet.

#### **9.1.1 Avantages**

- Le projet renforce la cohésion du village (rapprochement des habitants de plus de 40 maisons demeurant dans les deux lotissements situés de l'autre côté de la D840 notion d'appartenance),

- La fierté des Crosvillais d'avoir à disposition un outil moderne, fonctionnel dans l'utilisation des locaux (bâtiment et parking adaptés aux PMR),
- La mise en place d'un espace planté et arboré, en compensation d'un espace boisé qui n'existe plus mais qui était en Espace Boisé Classé au POS (sur la parcelle 5),
- Le projet dans son dimensionnement prend en compte la notion de territorialité et d'intérêt commun, ainsi que dans son financement (subvention d'investissement 40% du montant éligible au FCTVA et récupération de 16,4% de la TVA)
- Le financement du projet qui conditionné à une subvention d'investissement 40% du montant éligible au FCTVA est proportionné et compatible avec les ressources de la commune, sans augmentation des taux d'impôts locaux (part communale)
- Favorise le renforcement culturel et artistique du village
- Le projet est compatible avec le PLU,
- En matière d'urbanisme, le projet est bien desservi, la proximité immédiate de la D840 facilitant l'accès des personnes extérieures à la commune de Crosville la Vieille.

### 9.1.2 Inconvénients

- L'urbanisation d'une parcelle en zone UE prévue à cet effet, mais qui aujourd'hui est cultivée,
- Un projet qui nécessite l'acquisition foncière privée,
- Un projet moins central pour les habitants du cœur du village,
- Un risque certes maîtrisable en matière de nuisances sonores.

### 9.1.3 Le coût du projet

Comme précédemment évoqué, je considère l'estimation sommaire du coût du projet acceptable et proportionné par rapport aux ressources de la commune.

### 9.1.4 Bilan

Au regard de l'analyse des avantages et inconvénients de ce projet, et de son coût, il s'avère que le bilan montre que l'aspect positif de l'opération l'emporte sur le négatif.

Mon appréciation sur ce projet est que l'atteinte à la propriété privée et les inconvénients d'ordre social et environnemental qu'il génère sont très limités par rapport à l'intérêt qu'il présente.

**Je considère donc cette opération comme relevant de l'Utilité Publique.**

Si les mesures prises d'un point de vue acoustique dans le dossier sont :

- ❖ Mesures in situ des bruits résiduels actuels
- ❖ Dimensionnement par un acousticien de l'isolement aux bruits de l'équipement
- ❖ Les portes et fenêtres ont été implantées à l'opposé des riverains
- ❖ La sonorisation a été asservie à l'ouverture des portes et fenêtres
- ❖ Des mesures de bruits en fin de chantier sont prévues pour acter la conformité de la réglementation en périodes diurnes et nocturnes
- ❖ Création d'une zone composée d'arbres de hautes tiges entre les riverains et le projet

La mise en œuvre de ces mesures doit faire l'objet d'un engagement total de la commune tant dans la réalisation du projet, sa mise en service, mais surtout dans le suivi de l'exploitation.

**Le Maître d'Ouvrage doit s'engager à l'entreprise d'un suivi permanent et à une mise en œuvre des dispositions nécessaires au respect du décret n° 2009-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, et du décret n° 2017-1244 du 7 août 2017 relatif à la prévention des risques liés aux bruits et aux sons amplifiés qui renvoient plus particulièrement aux articles R 1334-32 à 34, R1336-1 du Code de la santé publique et R571-26 du Code de l'environnement.**

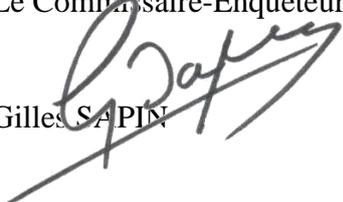
## **10 TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

A l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de cette enquête publique, j'ai transmis :

- Un exemplaire de ce rapport et de ses annexes, ainsi que les trois registres papier d'enquête publique à Monsieur le Préfet de l'Eure (2 DUP et un Parcellaire)
- Un deuxième exemplaire de ce rapport et de ses annexes à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen

Fait à Evreux, le jeudi 26 novembre 2020

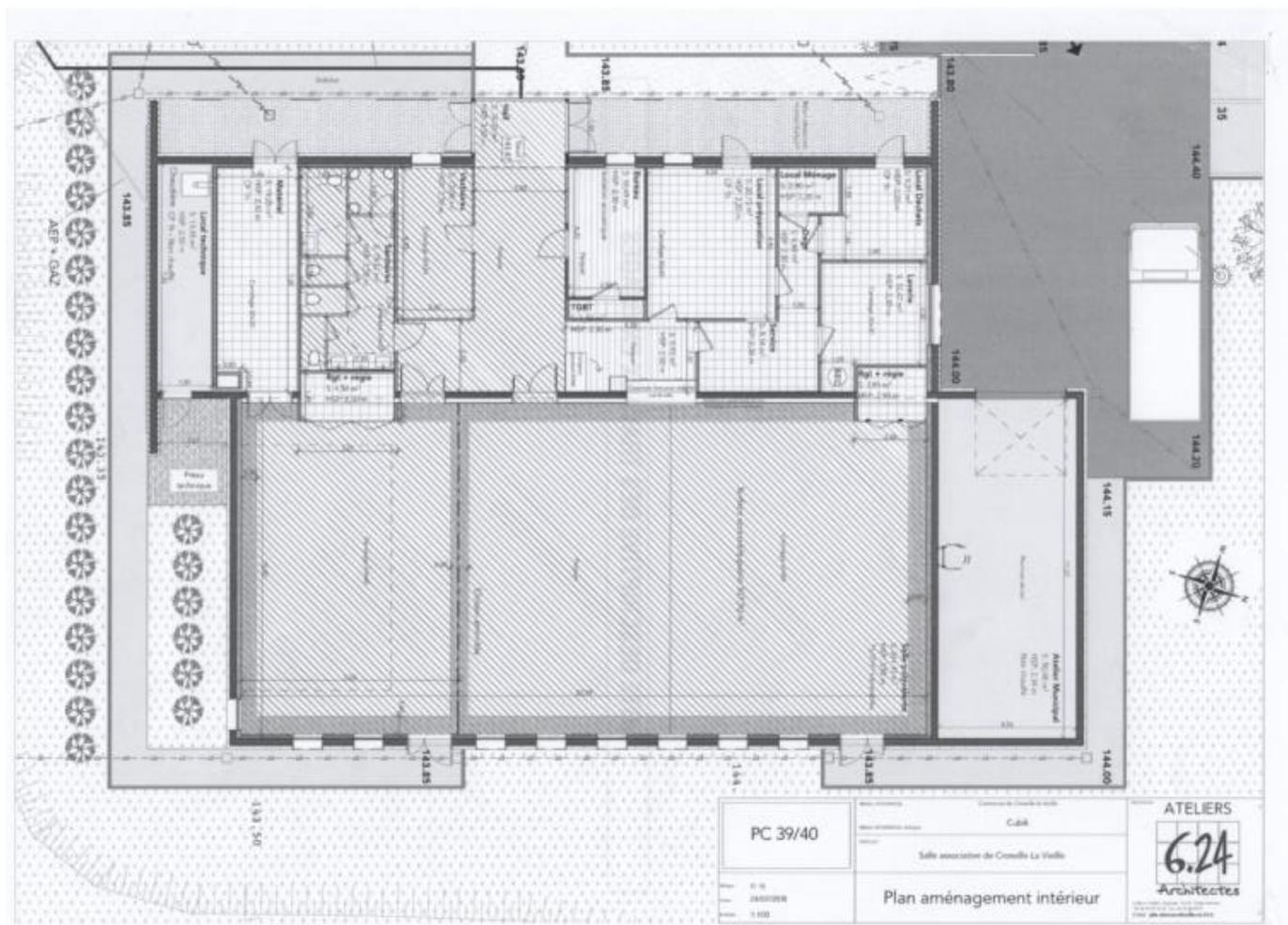
Le Commissaire-Enquêteur

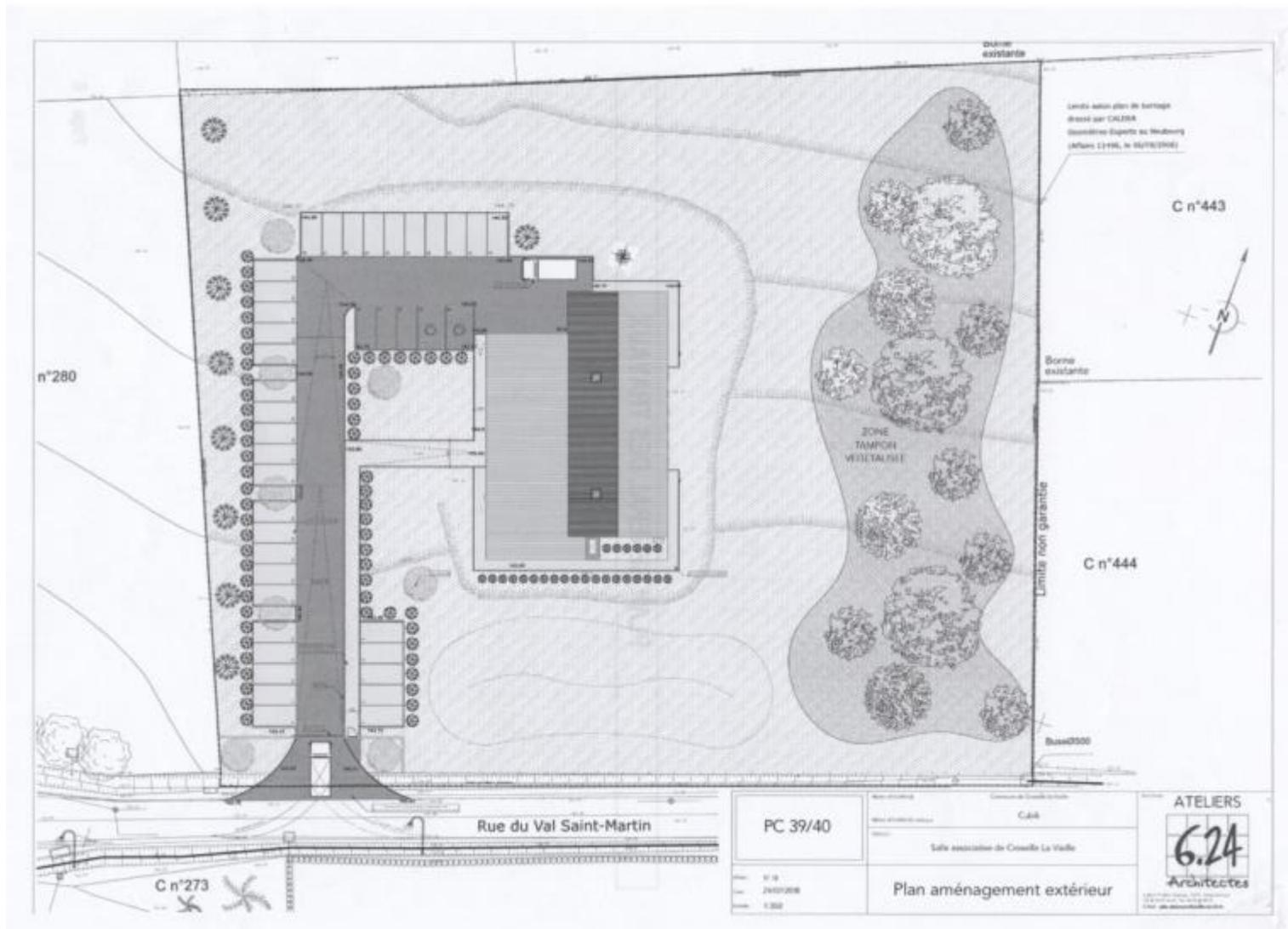
  
Gilles SAPIN

# 11 ANNEXES

# ANNEXE 1

## Plans de la Maison des Associations





## ANNEXE 2

DEPARTEMENT DE L'EURE  
COMMUNE DE  
CROSVILLE LA VIEILLE

PERMIS DE CONSTRUIRE  
ASSORTI DE PRESCRIPTIONS  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

<b>Demande Numéro :</b> PC 027 192 18 N0006	<b>Objet de la demande :</b> Construction d'une maison des associations
<b>Déposée le :</b> 24/07/2018	<b>Lieu des travaux :</b> 11 Rue du Val Saint Martin 27 110 CROSVILLE-LA-VIEILLE
<b>Par :</b> Mairie	<b>Références cadastrales :</b> C 441
<b>Demeurant à :</b> 9, rue de l'Eglise 27 110 CROSVILLE LA VIEILLE	<b>Superficie du terrain :</b> 7 889 m <sup>2</sup>
<b>Représenté par :</b> Monsieur CARPENTIER Pascal	<b>Destination :</b> Services publics ou d'intérêts collectifs
	<b>Surface de plancher créée :</b> 416 m <sup>2</sup>

**Le Maire,**

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 332-6, L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crosville-la-Vieille approuvé le 17 avril 2014,

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone UE,

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure du 7 Septembre 2018, indiquant que le terrain est correctement desservi par le réseau d'électricité,

Vu l'avis du Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg du 21 Aout 2018, indiquant que le terrain est correctement desservi par le réseau public d'eau potable. Un simple branchement sera nécessaire,

Vu l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – Service Prévention des Risques et Aménagement du Territoire, en date du 4 Septembre 2018,

Vu l'avis favorable du Service Voirie de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg, assorti de prescriptions en date du 22 Octobre 2018,

Vu l'avis favorable du Service des Bassins Versants de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg, assorti de prescriptions en date du 17 Octobre 2018,

Vu l'avis de VEOLIA du 10 Septembre 2018, indiquant que le terrain est correctement desservi par le réseau public d'eaux usées,

Vu l'avis favorable de la Sous-Commission Départementale de Sécurité et d'Accessibilité, accordé le 11 Octobre 2018,

Considérant que le projet, objet de la demande, consiste en *la construction d'une maison des associations*,

## ARRETE

### ARTICLE 1 :

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

### ARTICLE 2 :

La future construction objet de la demande devra obligatoirement être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les branchements aux réseaux seront à la charge du demandeur.

Les eaux pluviales seront traitées sur la parcelle. Il n'y aura pas de rejet vers le domaine public.

### ARTICLE 3 :

Prévoir un busage Ø 300 minimum avec têtes de pont inclinées aux extrémités. (Sous le contrôle de la Communauté de Commune du Pays du Neubourg – Service Voirie ☎02.32.34.04.41).

Des aménagements devront être réalisés afin de traiter toutes les eaux provenant de la voirie à réaliser.

### ARTICLE 4 :

Les prescriptions contenues dans l'avis ci-annexé de la sous-commission départementale pour la sécurité des Etablissements Recevant du Public (rapport d'étude de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours) devront être respectées.

### ARTICLE 5 :

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales (Application de l'Article UE.13 du Plan Local d'Urbanisme).

### ARTICLE 6 :

La présente décision a été transmise le 3 Décembre 2018 au représentant de l'État dans les conditions de l'article L424-7 du code de l'urbanisme.

CROSVILLE LA VIEILLE, le 3 Décembre 2018  
Le Maire,

Pascal CARPENTIER

Exemplaire Demandeur

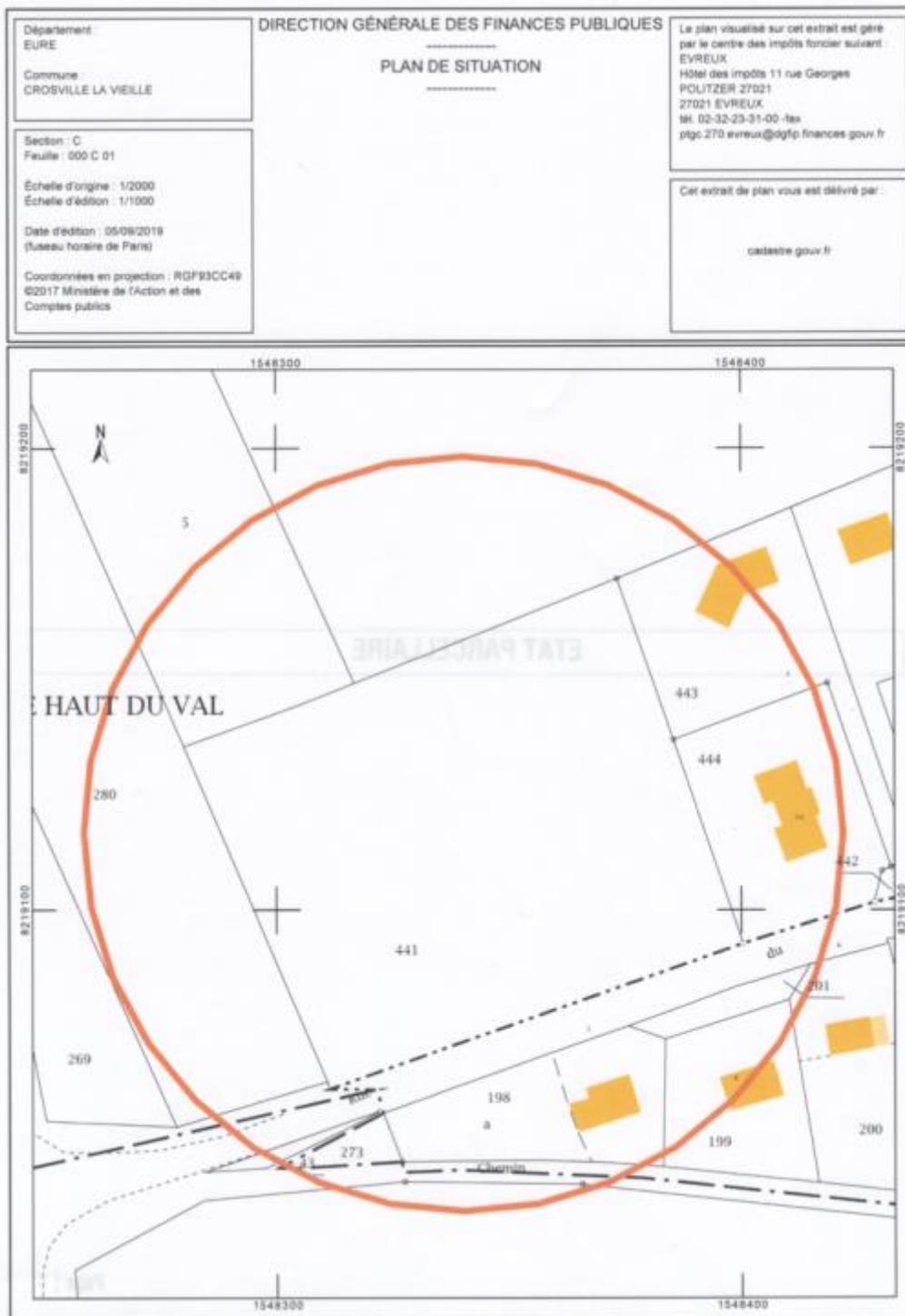


## ANNEXE 3

### ESTIMATION SOMMAIRE DE L'OPERATION

• Acquisition foncière (base France Domaine ; mars 2019) .....	80 000 €
• Etudes préalables .....	50 000 €
• Prestataires opérationnels .....	150 000 €
• Construction .....	750 000 €
• Aménagements extérieurs .....	200 000 €
• Equipements & autres dépenses opérationnelles .....	190 000 €
<hr/>	
• <b>TOTAL HT</b> .....	<b>1 420 000 €</b>
○ TVA (20%) .....	284 000 €
• <b>TOTAL TTC</b> .....	<b>1 704 000 €</b>

## ANNEXE 4

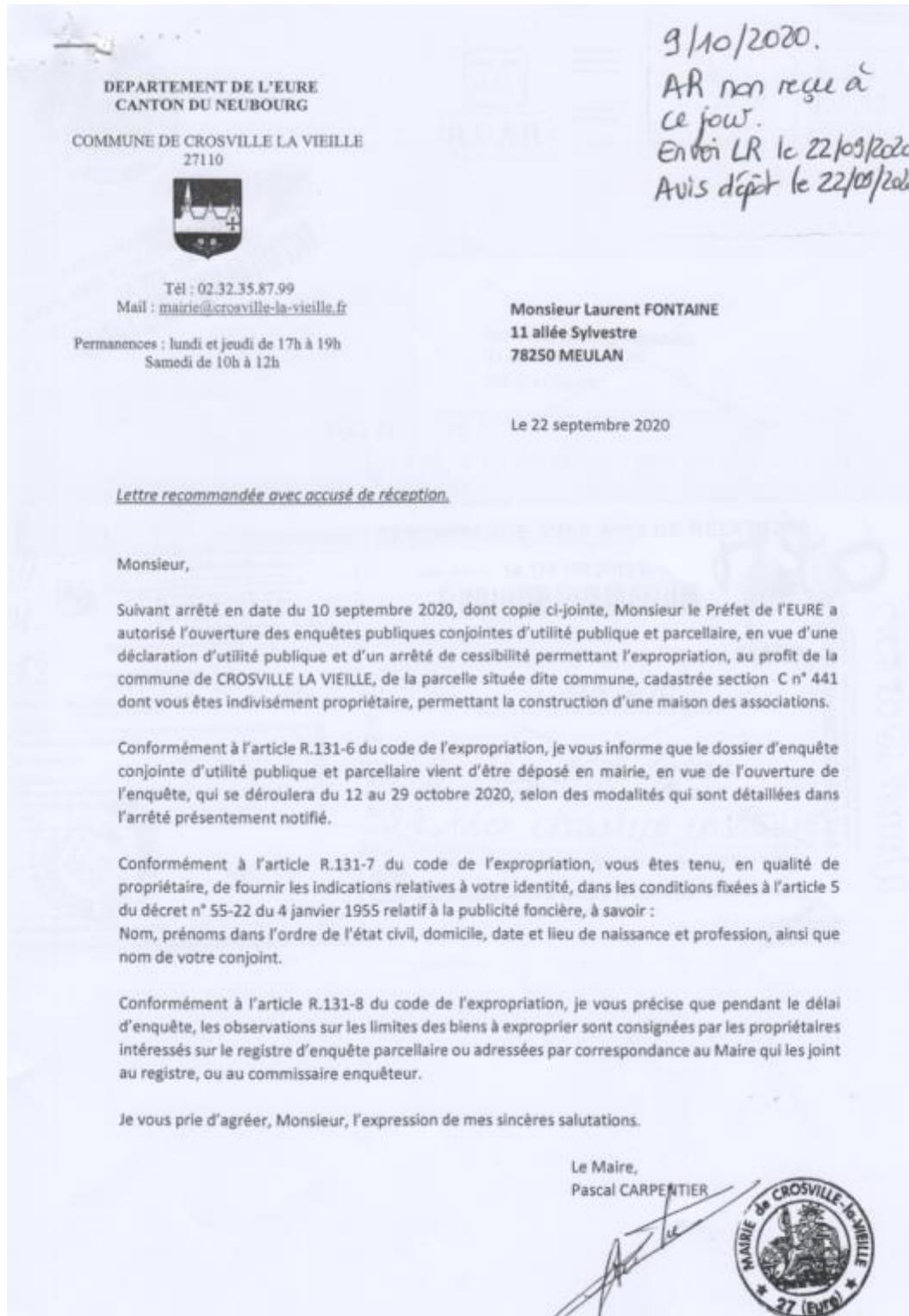


# ANNEXE 5

ANNEE DE MAJ 2020										DEP DIR 27 0		COM 192 CROSVILLE LA VIEILLE										TRES 058		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL F00033	
Propriétaire										MJBWJC FONTAINE/MICHEL																									
CE HOSPITALIER CHAMBRE D117										25 RUE DU GENERAL DE GAULLE										27110 LE NEUBOURG															
DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL															
AN	SEC	N°PLAN	C	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S	M	AF	NAT	CAT	RC COM	COLL	NAT	AN	AN	FRACTION	%	TX	COEF	RC									
												TAR	EVAL		LOC		IMPOSABLE		EXO	RET	DEB	RC EXO	EXO	OM	TEOM										
DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION										LIVRE FONCIER															
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S	SUF	GR/SS	CL	NAT	CONTENANCE	REVENU	COLL	NAT	AN	FRACTION	%	EXO	TC	Feuillet													
							TAR		GR		CULT	HA A CA	CADASTRAL	EXO	RET	RC EXO	EXO	TC																	
71	C	441		LE HAUT DU VAL	B019	0007	1 192A			P	02		78 89	79.24																					

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

## ANNEXE 6





## **12 PIECES JOINTES**

## Pièce jointe 1

### Réunion du 5 octobre 2020 à la Mairie de Crosville-la-Vieille

¶

Présents: ¶

Monsieur Pascal CARPENTIER Maire de Crosville-la-Vieille, ¶

Madame Aline GRILLE, Messieurs Gilbert ROUSSEL et Christophe VERNON (adjoints au Maire) ¶

Madame Laurence MARIEL Secrétaire de Mairie ¶

Gilles SAPIN Commissaire-Enquêteur ¶

La réunion s'est tenue de 14h30 à 16h00 ¶

¶

L'objet de cette réunion était de faire un point sur la mise en œuvre de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à la construction d'une maison des associations sur la commune de Crosville-la-Vieille. ¶

Plusieurs chapitres ont été évoqués et passés en revue: ¶

- → Les mesures sanitaires ¶
- → La composition du dossier, registre d'enquête publique DUP coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur et registre d'enquête publique parcellaire coté et paraphé par le Maire. ¶
- → La publicité, l'avis d'enquête publique est affiché sur le tableau extérieur à la mairie ¶
- → Les dispositions spécifiques du volet parcellaire, un courrier avec Accusé de Réception a été adressé aux 6 héritiers de la succession Michel FONTAINE. A ce jour 5 retours d'AR ont été reçus par le Maître d'Ouvrage. ¶
- → La clôture de l'enquête et les modalités de transmission du PV de synthèse par le Commissaire-Enquêteur au Maître d'Ouvrage ainsi que le Mémoire de réponse du Maître d'Ouvrage au Commissaire-Enquêteur. ¶

Des échanges ont eu lieu sur le projet. Ils ont porté principalement sur l'antériorité, le cheminement et le coût du projet. ¶

Le Commissaire-Enquêteur a demandé au Maître d'Ouvrage de lui transmettre les utilisateurs (associations, nombre de membres et autres) faisant usage des locaux actuels et concernés par le projet de la Maison des associations. ¶

Cette réunion s'est achevée par la visite des deux bâtiments existants: la salle communale et la salle des associations. ¶

Le Commissaire-Enquêteur et Monsieur le Maire se sont rendus sur le terrain (parcelle 441), afin de visionner les accès et abords du terrain où le projet prévoit l'implantation de la maison des associations. ¶

## Pièce jointe 2



**PRÉFET  
DE L'EU**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction des élections, de la légalité  
et de l'environnement**

**Arrêté préfectoral n°DELE/BERPE/20/792 portant ouverture d'une enquête  
publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire  
relative à la construction d'une maison des associations sur la commune de  
CROSVILLE LA VIEILLE**

**Maître d'ouvrage : Mairie de Crosville la Vieille**

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L 110-1 et suivants, R 111-1 et suivants, R 112-1 et suivants relatifs à l'enquête publique, L 131-1 et suivants, R 131-1 à R 131-14, L 132-1 à L 132-4, R 132-1 à R 132-4, relatifs à l'enquête parcellaire ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2121-29 ;

Vu la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 ;

Vu la loi n° 2020-856 du 9 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret du 15 janvier 2020 nommant Monsieur Jérôme FILIPPINI, préfet de l'Eure ;

Vu le décret du 23 mars 2018 nommant Monsieur Jean-Marc MAGDA, secrétaire général de la préfecture de l'Eure ;

Vu l'arrêté de la préfecture de l'Eure n° SCAED-20-26 du 10 février 2020 donnant délégation de signature à Monsieur Jean-Marc MAGDA, secrétaire général de la préfecture de l'Eure ;

Vu la délibération du conseil municipal de Crosville la Vieille du 8 juin 2017 sollicitant la déclaration d'utilité publique et demandant la cessibilité d'une parcelle au profit de la commune et autorisant le maire à effectuer toutes les démarches qui conduisent à l'expropriation de la parcelle nécessaire ;

Vu le dossier de demande de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire présenté par la commune de Crosville la Vieille ;

Vu la décision de la présidente du tribunal administratif de Rouen du 03 août 2020 portant désignation d'un commissaire-enquêteur ;

Après consultation du commissaire-enquêteur,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Eure.

Préfecture de l'Eure - Boulevard Georges Chauvin - CS 40011 - 27020 Évreux Cedex  
Tél : 02 32 78 27 27

## ARRÊTE

### **Article 1<sup>er</sup>** : Objet et durée de l'enquête publique

Il sera procédé, dans les formes prescrites par les textes susvisés, du lundi 12 octobre 2020 à 14h00 au jeudi 29 octobre 2020 à 19h00, soit pendant 18 jours consécutifs, à une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, relative à la construction d'une maison des associations située sur la commune de Crosville la Vieille.

### **Article 2** : Nomination du commissaire-enquêteur

Monsieur Gilles SAPIN, retraité d'ERDF, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur, par la présidente du tribunal administratif de Rouen, pour diligenter cette enquête.

Il est autorisé à utiliser son véhicule personnel pour les besoins de l'enquête.

### **Article 3** : Sièges et permanences de l'enquête publique

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Crosville la Vieille.  
Le commissaire-enquêteur se tient à la disposition du public afin de recevoir ses observations, lors des permanences à la mairie de Crosville la Vieille le :

- Lundi 12 octobre 2020 de 14h00 à 17h00
- Samedi 17 octobre 2020 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 29 octobre 2020 de 16h00 à 19h00

### **Article 4** : Mesures sanitaires

Toutes les mesures devront être mises en place par la mairie de Crosville la Vieille pour assurer l'accueil du public, en fonction du protocole sanitaire en vigueur.

### **Article 5** : Consultation du dossier, observations et propositions

Le dossier d'enquête publique version papier ainsi que les registres d'enquête sont adressés à la mairie de Crosville la Vieille. Le registre relatif à la déclaration d'utilité publique, est paraphé par le commissaire-enquêteur et celui destiné à l'enquête parcellaire est paraphé par le maire de la commune de Crosville la Vieille.

Pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, toute personne peut prendre connaissance du dossier, et consigner si nécessaire ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet. Le dossier est également disponible sur le site internet de la préfecture de l'Eure à l'adresse suivante :

<http://www.eure.gouv.fr/Politiques publiques/Environnement/Consultations et enquêtes publiques/Enquêtes publiques>

Il peut être consulté en versions papier et numérique, à la préfecture de l'Eure, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne intéressée pourra consulter ou obtenir à ses frais la communication du dossier d'enquête en adressant sa demande à la préfecture de l'Eure, direction des élections, de la légalité et de l'environnement – bureau des élections, de la réglementation et des procédures environnementales – section procédures environnementales.

Toutes informations complémentaires concernant le projet peuvent être obtenues auprès de la commune de Crosville la Vieille – 9 rue de l'église – 27 110 Crosville la Vieille.

Les observations peuvent être adressées, avant l'expiration du délai de l'enquête fixée au jeudi 29 octobre 2020 à 19h00, par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Crosville la Vieille, siège de l'enquête, ou par voie électronique à [pref-projet-mdacrosville@eure.gouv.fr](mailto:pref-projet-mdacrosville@eure.gouv.fr) (à l'attention du commissaire enquêteur) pour y être annexées au registre.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le site internet de la préfecture de l'Eure à l'adresse susvisée.

#### **Article 6** : Publicité

Un avis portant à la connaissance du public les dispositions du présent arrêté est inséré par les soins du préfet de l'Eure, aux frais du maître d'ouvrage, en caractères apparents, huit jours au moins avant le début de l'enquête, soit avant le 4 octobre 2020 et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci, soit entre le 12 octobre 2020 et le 19 octobre 2020 dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Eure (Paris-Normandie et Eure-Infos).

Cet avis est publié par voie d'affichage, huit jours au moins, avant le début de l'enquête, soit **avant le 4 octobre 2020** et pendant toute la durée de celle-ci, à la mairie de Crosville la Vieille, aux lieux habituels d'affichage au public et éventuellement par tout autre procédé en usage dans cette commune.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et fera l'objet d'un certificat d'affichage établi par ses soins et adressé au bureau des élections, de la réglementation et des procédures environnementales de la préfecture de l'Eure à l'issue de l'enquête.

L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la préfecture de l'Eure précisé à l'article 5.

#### **Article 7** : Dispositions spécifiques – volet parcellaire

Une notification individuelle du dépôt du dossier dans la mairie susvisée doit être faite par le maître d'ouvrage, sous pli recommandé avec avis de réception, aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire, avant la date d'ouverture de l'enquête.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire, qui en affichera une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

#### **Article 8** : Clôture de l'enquête

À l'issue de l'enquête soit le 29 octobre 2020, le registre relatif à la déclaration d'utilité publique est clos par le commissaire-enquêteur et celui destiné à l'enquête parcellaire est clos par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures au commissaire-enquêteur.

#### **Article 9** : Rédaction du rapport et conclusions

Le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées aux registres et entend toute personne qui lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Il établit un rapport sur le déroulement de l'enquête publique et rédige dans un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non au projet soumis à enquête pour chacun des deux volets DUP et parcellaire. Il transmet au préfet de l'Eure, les registres, son rapport, avis et conclusions dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête et adresse simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à la présidente du tribunal administratif de Rouen.

Si les conclusions du commissaire-enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

#### **Article 10** : Consultation du rapport et des conclusions

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur est tenue à la disposition du public pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête, à la mairie de Crosville la Vieille et à la préfecture de l'Eure. Dans les mêmes conditions de délai, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont également consultables sur le site internet de la préfecture de l'Eure.

**Article 11** : Autorité décisionnaire

Le préfet de l'Eure est l'autorité compétente pour prendre par arrêté préfectoral, le cas échéant, la déclaration d'utilité publique et la cessibilité du terrain nécessaire à la réalisation du projet .

**Article 12** : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture de l'Eure, le maire de la commune de Crosville la Vieille et le commissaire-enquêteur désigné sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie sera adressée à la présidente du tribunal administratif de Rouen.

Évreux, le **10 SEP. 2020**

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général,

  
Jean-Marc MAGDA

## Pièce jointe 3

# Vous êtes invités à une enquête d'utilité publique !

### Extraits de la demande de construction d'une maison des associations

La commune envisage de construire une maison des associations afin de répondre aux besoins de ses administrés et de ses associations locales mais aussi offrir une certaine attractivité aux villages alentours.

La commune est déterminée à réaliser ce projet en raison des nombreuses demandes de ses administrés et de ses associations pour disposer d'un lieu digne de les recevoir où créer du lien social.

L'opération porte sur la construction d'une maison des associations d'une surface d'environ 500m<sup>2</sup> sur un terrain n'appartenant pas à la commune de Crosville la Vieille.  
Le terrain est la propriété actuelle des héritiers de Monsieur FONTAINE Michel décédé en 2018

Le projet s'est inscrit afin de limiter les nuisances tant sur l'environnement qu'envers les riverains.

**Le projet va apporter des nuisances (sonores, visuelles, augmentation de la circulation, expropriation, ...)**

• Acquisition foncière (base France Domaine ; mars 2019) .....	80 000 €
• Etudes préalables .....	50 000 €
• Prestataires opérationnels .....	150 000 €
• Construction .....	750 000 €
• Aménagements extérieurs .....	200 000 €
• Equipements & autres dépenses opérationnelles .....	190 000 €
<b>• TOTAL HT</b> .....	<b>1 420 000 €</b>
◦ TVA (20%) .....	284 000 €
<b>• TOTAL TTC</b> .....	<b>1 704 000 €</b>

**Estimation du projet**

**N'y a-t-il pas d'autres solutions moins onéreuses ?**  
Tels que la rénovation ou l'agrandissement des locaux actuels par exemple  
→ **1 704 000 € pour un peu plus de 600 habitants !**  
Quelles dépenses d'entretien supplémentaires ? Gardiennage ?  
Combien cela coutera par habitant ?

**Venez vous exprimer !**  
Vous êtes invités à donner votre opinion sur ce projet couteux ...

Monsieur Gilles SAPIN, retraité d'ERDF, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur par la présidente du tribunal administratif de Rouen, pour diligenter cette enquête.  
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour y recevoir ses observations lors des permanences à la mairie de Crosville la Vieille le :

- Lundi 12 octobre 2020 de 14h00 à 17h00
- Samedi 17 octobre 2020 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 29 octobre 2020 de 16h00 à 19h00

Les observations pourront également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Crosville la Vieille, siège de l'enquête, ou par voie électronique à [pref-projet-mdacrosville@eure.gouv.fr](mailto:pref-projet-mdacrosville@eure.gouv.fr) (à l'attention du commissaire enquêteur).

Pendant ce délai, le dossier est consultable sur le site internet de la préfecture de l'Eure à l'adresse suivante :  
<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Consultations-et-enquetes-publiques/Enquetes-publiques>  
Il peut être consulté en versions papier et numérique, à la préfecture de l'Eure, aux jours et heures habituels.

## Pièce jointe 4

Enquête publique  
Janvier février 2014

### **Rapport de l'enquête publique**

Conduite du 6 janvier au 7 février 2014  
au profit de la commune de

**Crosville la Vieille** département de l'Eure,

et relative à l'

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

Ce document comprend deux parties :

**1 - Modalités de l'enquête publique**

→ **2 - Conclusions motivées**

**Jean-Louis BAERT**  
Commissaire enquêteur

## CONCLUSIONS MOTIVEES

Les conclusions présentées sont la synthèse entre l'étude du PADD et du règlement, clé de voûte du PLU et les besoins exprimés par le public.

Les points durs identifiés comme impératifs conditionnent un avis favorable au projet de PLU.

Les points moins importants devront faire l'objet d'une prise en compte et d'une étude particulière du Conseil Municipal qui pourra se traduire par un maintien ou une modification des textes.

### 1 Rappels

Le projet de PLU mené avec le souci permanent d'information des habitants, propose une orientation dynamique dans un souci de développement durable.

Par rapport au POS ce projet apporte des perspectives de développement en organisant la structure de la partie ouest et est de la commune avec le souci d'améliorer la qualité de vie sociale dans la cité. Les projets et la mise en chantier des modes de circulation doux s'inscrivent dans l'esprit du Grenelle II de l'environnement.

Le bilan des surfaces montre que si la disponibilité foncière diminue, les zones agricoles restent fortes et les naturelles maintenues.

### 2 Synthèse de l'enquête

#### 2.1 Points bloquants

##### 2.1.1 Zone UE à l'ouest salle des associations

L'analyse est la suivante :

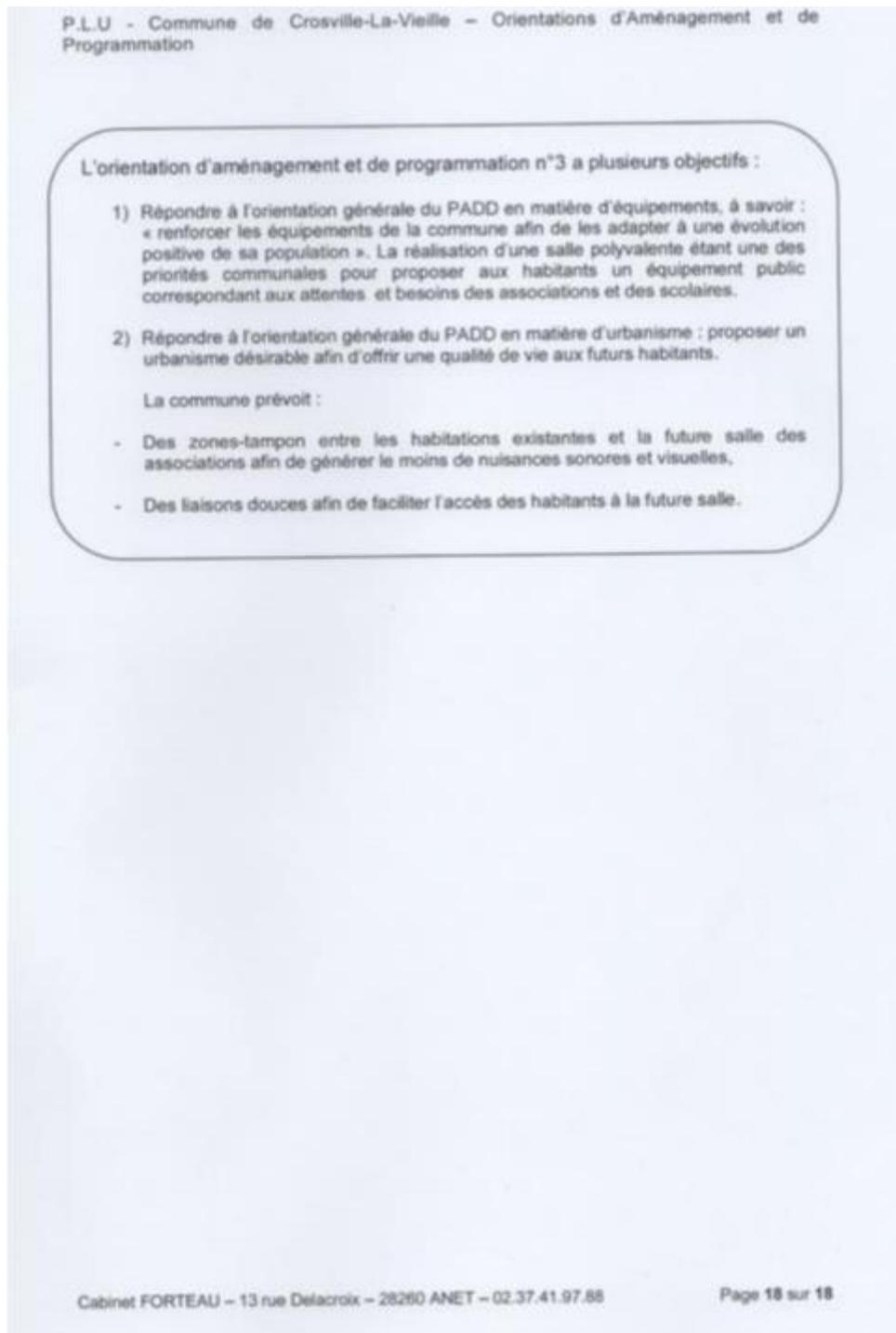
- Destinée à accueillir une salle des associations il semble qu'elle doive remplacer l'actuelle salle des fêtes vétuste et petite donc ambiguïté de cette construction sur son usage futur : calmes salles de réunions en journée ou salle des fêtes sonore en soirée.
  - L'empreinte en terre cultivée réservée est importante.
  - Le public est opposé à cette construction pour des raisons de nuisances sonores de besoin réel et sécuritaires. Effectivement les nuisances sonores engendrées par une salle des fêtes sont importantes et son implantation future bien que en zone de nuisance sonore (rocade) la situe près d'une zone pavillonnaire.
  - A noter que la communauté de commune n'a pas rempli son rôle de fédérateur des éléments structurants d'intérêt communautaire en vue d'une mutualisation des moyens : existence de salles des fêtes dans la communauté du Neubourg qui jouxte la commune.
  - Une question se pose naturellement : Si le besoin reste avéré et après avoir consulté la communauté de commune pour connaître ses offres, l'ancienne salle des fêtes peut elle être réhabilitée dans le cadre plus large du développement de l'école (bâtiment pluridisciplinaire sur la parcelle jouxtant l'école) ? Un emplacement différent (château d'eau !) est-il envisageable ? Si après avoir étudié ces propositions le projet doit être maintenu, comment préserver la tranquillité de la zone UA proche et éventuellement diminuer l'emprise sur les terres agricole ?
- En conséquence ce projet n'étant pas recevable en l'état, et sauf à apporter des réponses et assurances précises aux questions posées, il doit être abandonné et la zone UE supprimée.

##### 2.1.2 Zone 2AU OAP2

L'étude du projet OAP2 sur la zone 2AU montre que :

## Pièce jointe 5

### OAP n°3



### Principes de l'OAP n°3 à respecter

