

ENQUETE PUBLIQUE

Procès-Verbal de Synthèse de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire relative à la construction d'une maison des associations à Crosville la Vieille

Maître d'Ouvrage : Commune de Crosville la Vieille

Gilles SAPIN
Commissaire-Enquêteur

PV de Synthèse de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire relative à la construction d'une maison des associations à Crosville la Vieille

Le Procès-Verbal de synthèse sert à communiquer au porteur de projet la synthèse des observations écrites et orales de l'enquête publique. Cela permet au porteur de projet d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête.

A. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du lundi 12 octobre 2020 au jeudi 29 octobre 2020 à 19h00.

Trois permanences ont eu lieu en Mairie de Crosville la Vieille

Lundi 12 octobre 2020 de 14h00 à 17h00

Samedi 17 octobre 2020 de 9h00 12h00

Jeudi 29 octobre 2020 de 16h00 19h00

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.

B. Le public

Le public est venu nombreux, j'ai rencontré plus de cinquante personnes, qui dans l'ensemble ont mentionné des observations manuscrites ou déposé un courrier dans le registre d'enquête publique DUP. Le public a également utilisé pour faire part de ses observations la voie électronique et postale. Le registre d'enquête publique enquête parcellaire n'a fait l'objet d'aucune observation.

Si 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.

C. La suite de l'enquête publique

La suite de l'enquête publique consiste à l'élaboration d'un document qui est une synthèse des questionnements ou observations du public qui seront soumises au Maître d'Ouvrage pour réponse.

A réception du mémoire de réponse qui me sera remis par le Maître d'Ouvrage, j'établirai un rapport, ainsi que mes conclusions et avis motivés « pour l'enquête liée à la DUP et pour l'enquête Parcellaire ».

Ces documents seront élaborés à partir du dossier soumis à enquête publique, après avoir analysé les questionnements, observations et propositions du public, ainsi que les réponses du Maître d'Ouvrage aux différentes questions.

A cet effet, 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**

D. Le PV de synthèse

Suite aux rencontres, échanges, et aux différentes observations, propositions, questions écrites ou orales du public, j'ai réalisé un classement par items.

Ces items regroupent l'ensemble des principales préoccupations et problématiques du public, dont les points importants évoqués.

Certains items peuvent inter agir entre eux, dans les réponses à apporter ne pas hésiter à faire, si nécessaire, des renvois.

Certaines questions trouvent leur réponse dans le dossier d'enquête publique et j'ai pu dans la majorité des cas y apporter une réponse directe au public. Toutefois, compte tenu de la teneur du projet, j'ai volontairement reporté ces questionnements pour réponse écrite au public. Par ailleurs, certaines questions dont les réponses figurent au dossier méritent des précisions pour plus de compréhension pour le public.

Afin de mieux répondre à certaines remarques, vous trouverez en annexe les observations brutes du public (**annexe 1**).

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

Par ailleurs pour compléter ce PV de synthèse, des questions relatives au cheminement du projet avant enquête publique, y ont été rajoutées.

1 Liste des associations

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

2 Les besoins en matière de locaux

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

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

2.3 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 ?

3 Les projets alternatifs

- 3.1 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 ?
- 3.2 N'y a-t-il pas possibilité de rénover, agrandir les installations actuelles ?
- 3.3 N'y a-t-il pas possibilité de réaliser une reconstruction complète à l'endroit des deux salles existantes ?
- 3.4 Une salle nettement plus petite (200 à 250 m²), 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?

4 Le choix de l'emplacement du projet

- 4.1 La localisation du projet n'est-elle pas trop excentrée ?
- 4.2 Qu'est-ce qui a motivé le non choix des quatre propositions de terrains (**annexe 2**), et le choix de la parcelle C441 ?

5 L'approche environnementale du projet

- 5.1 Les nuisances potentielles ont-elles été étudiées (visuelles, sonores et trafic routier) ?
- 5.2 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 ?
- 5.3 La construction d'un mur anti-bruit qui s'ajouterait au massif prévu n'est-elle pas nécessaire ?

6 Le coût d'investissement du projet, le financement

- 6.1 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 ?
- 6.2 Quelle est la part du financement de la commune concernant l'investissement ? Quels organismes (Etat, région, département, comcom etc...) ?
- 6.3 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 ?
- 6.4 Quelle sera l'incidence du projet sur la taxe foncière des habitants ?

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

- 7.1 Quel est le coût d'exploitation du projet, sa répartition « commune, associations, privé et autres » ?
- 7.2 Est-il prévu un gardiennage, de la vidéo surveillance ?
- 7.3 Ce bâtiment sera-t-il imposable (taxe foncière, autre) ?
- 7.4 Qui assurera le planning d'accès à la Maison des associations ? Qui en donnera l'accès au quotidien ?

8 Questions d'ordre général

- 8.1 Ce projet ne devrait-il pas attendre pour être lancé que la situation sanitaire soit stabilisée ?
- 8.2 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 ?

9 Questionnement du Commissaire Enquêteur

Questions du Commissaire Enquêteur complémentaires à celles du public

9.1 Questions d'ordre général

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

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

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

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

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

9.2 La maison des associations

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

La salle polyvalente a une surface de 241 m² dont 75 m² séparables par une cloison amovible. La partie associative ne nécessite-t-elle pas plutôt un agencement fixe des 75m² comme par exemple « deux salles de réunions et une salle d'activités manuelles », davantage conforme au fonctionnement du monde associatif ?

9.3 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

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

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 ?

9.4 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 €
- Le FCTVA est évalué à 213 187 €

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 ?

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 ?

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

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 ?**

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

Quel est le régime de la TVA de la commune ?

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

9.5 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 ?

Par ailleurs je laisse à votre initiative le soin d'apporter des réponses ou commentaires aux questionnements bruts ci-après notamment ceux touchant à la finalité même de l'enquête publique concernant la DUP et qui font référence au contenu du dossier d'enquête publique par exemple (PLU, Permis de Construire, coût acquisition foncière, choix du terrain, etc....). Certaines de ces questions auront déjà été abordées précédemment dans le questionnaire par item. Ne pas hésiter alors à renvoyer au chapitre concerné.

- 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 ?

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 ?

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 ?

1^{ère} 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 ?

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) ?

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 ?

Solution n°1 : parcelle ZC100/UE surface 35 m² parcelle ZC 102/A surface 15 532 m²- parcelle ZC 104/A surface 4 902 m² parcelle ZC 106/ UE surface 11 m² surface totale 20 480 m²

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 m² 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 ?

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 remplacement)
- 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 m² 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 m² et que votre conseil est prêt à l'acquiescer 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 m²
- Domaine de France Foncier 15 €

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

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 ?

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^{ère} solution : parcelle ZA218 Zone UZ surface de 5 072 m²

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 ?

2^{ème} solution : parcelles 239 et 426 surface totale de 3 567 m² 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 m² 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 ?

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 ?

- 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 ?

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 ?

Est-ce que les estimations de 13 € et de 15 € le m² ont été faites lorsque la parcelle était encore en zone A ? Ou lorsqu'elle avait déjà été reclassée en zone UE ?

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 ?

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

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

Qui a validé et signé le permis de construire ? Joindre le permis de construire dans le dossier.

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

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

Avez-vous fait l'acquisition de nouveaux terrains ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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-elle pas suffisante ?

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 ?

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

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 ?

Le Commissaire Enquêteur



Fait à Crosville la Vieille le jeudi 5 novembre 2020

Pascal CARPENTIER
Le Maire d'Ouvrage
Maire de
Crosville La Vieille



Annexe 1

OBSERVATIONS DU PUBLIC DEPOSEES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE (Manuscrit ou dépôt de courrier)

Permanence du lundi 12 Octobre 2020

Lors de la permanence du 12 octobre 2020 **Monsieur Jean Claude MARZIN et Madame Martine KUREK** demeurant 5, Chemin des écoliers à CROSVILLE LA VIEILLE ont souhaité que le Commissaire Enquêteur rédige leurs questionnements ou remarques.

Ceci est une reproduction de leurs propos qui leur a été relue pour validation. Aagrafer dans le registre d'enquête publique de la DUP.

- Quelle est la liste des associations et personnes concernées ?
- Y a-t-il des demandes orales, écrites ou plaintes concernant les installations actuelles ?
- Les installations actuelles sont-elles dangereuses ?
- Sont-elles suffisantes en nombre, chauffage et toilettes ?
- Y a-t-il un autre projet moins onéreux afin de limiter une éventuelle expropriation et un surcoût au projet initial ?
- Serait-il envisageable de rénover, agrandir les installations actuelles. Un autre projet a-t-il été étudié ?
- Les nuisances potentielles ont-elles été étudiées (visuelles, sonores et trafic routier) ?
- D'un point de vue de l'exploitation, la sécurité a-t-elle été prévue (gardiennage, vidéo surveillance) ?
- Quel est le coût d'exploitation ? Quelle répartition « association, commune, privé ou autre » ?
- Quelle est la part du financement de la commune concernant l'investissement. Quels financeurs ?
- Le coût du projet est astronomique par habitant de la commune. Par exemple vu l'état actuel des routes, une réfection de celles-ci semble plutôt être davantage une priorité.
- Ce bâtiment sera-t-il imposable (taxe foncière et autre) ?

Lors de la permanence du 12 octobre 2020 **Monsieur Noel GALLAND** demeurant 9, rue du Val Saint Martin à CROSVILLE LA VIEILLE a souhaité que le Commissaire Enquêteur rédige ses questionnements ou remarques.

Ceci est une reproduction de ses propos qui lui a été relue pour validation. Aagrafer dans le registre d'enquête publique de la DUP.

J'ai regardé le dossier sur internet.

- Le projet semble onéreux par son coût et sa capacité d'accueil.
- La Maîtrise d'Ouvrage a-t-elle pensé à l'évacuation des eaux pluviales (parking), car les habitations actuelles adjacentes au terrain du projet ainsi que la mienne font l'objet d'inondations (orage)

- Selon moi ce n'est pas une maison des associations, mais une salle des fêtes. Dans un esprit d'avoir des subventions.
- Y aura-t-il un gardiennage ?

Monsieur et Madame Michel BERTHELIN demeurant 13, rue des Perelles à CROSVILLE LA VIEILLE

Pour avoir utilisé plusieurs fois la salle des fêtes pour des fêtes de famille, associations :

- Problème pour accéder il faut passer par la cour de l'école
- Ensuite la salle et la cuisine sont trop petites
- Pour les vœux du Maire ils se passent dans l'église
- Pas de toilettes dans la salle (utilisation des sanitaires de l'école)
Si bien que l'on ne peut pas l'utiliser quand il y a l'école (trop près des classes)
- Salle vétuste

Nous sommes pour une nouvelle salle des associations dans notre commune.

Monsieur Benjamin CHAUBERLIN demeurant 17, chemin du bout cardais 27110 CROSVILLE LA VIEILLE

Je laisse un avis défavorable quant à l'expropriation et la construction d'une maison des associations à l'entrée du village.

J'imagine plus une rénovation, voire une reconstruction complète de la salle existante qui pour ma part est mieux située au cœur du village avec la possibilité d'avoir plusieurs accès. (Rue de l'église et rue des écoliers)

Monsieur et Madame François et Michèle BOUTAN demeurant 60 rue du Val Saint Martin 27110 CROSVILLE LA VIEILLE ont déposé ce jour le 12 octobre 2020 un courrier expliquant leur avis défavorable sur ce projet.

Nous, François et Michel BOUTAN, sommes totalement **défavorables** à la construction de ce bâtiment, et ceci pour les raisons suivantes.

Objectif annoncé de cette salle :

Compte tenu de sa taille (500m²) et de sa localisation (en bordure de la RD 840, donc hors du centre du village, il apparaît clairement que **l'objectif de cette salle est d'être louée** par la municipalité à des habitants de Crosville et des alentours, pour les fêtes familiales ou amicales privées.

Est-ce que ceci est vraiment du ressort d'une municipalité dans une commune de 600 habitants ?

De plus, ce type de location entraîne d'importants **frais de fonctionnement** :

- Frais d'entretien et de réparations du bâtiment.

- Coûts de personnel importants.
- Dépenses importantes liées au remplacement fréquent des aménagements intérieurs (tables, chaises, vaisselle, matériel de cuisine.....).
- Nécessité d'un état des lieux avant et après chaque location.
- Frais de nettoyage, voire désinfection, des lieux après chaque location.
- Frais d'entretien des espaces verts et du parking.....

D'ailleurs, le souhait annoncé clairement par les promoteurs de ce projet est que le prix de la location de cette salle soit suffisamment faible pour être attractif. Donc, de toute évidence, ce prix ne couvrira ni les frais de fonctionnement énoncés ci-dessus ni l'amortissement de cet investissement. Ce projet ne sera donc **jamais rentable** et le déficit sera forcément payé par les impôts, donc par l'ensemble des habitants du village, même s'ils ne sont pas utilisateurs.

Et enfin, ce projet représente **un investissement** dont le montant très élevé pourrait sûrement trouver des utilisations plus intéressantes pour l'ensemble des habitants.

Localisation prévue de cette salle :

Le projet de cette salle est de la situer le long de la RD 840, donc loin du centre du village.

Cette localisation a de nombreux inconvénients :

- Les soirées animées par les locataires de cette salle se verront et s'entendront de loin, ce qui les rendra attractives pour des personnes extérieures qui viendront s'incruster, voire perturber complètement ces soirées.
- Cette salle se situerait loin des lieux de vie du village, à savoir les écoles, la mairie, la place du village, l'église, etc..., ce qui la rendrait inutilisable pour les enfants et les personnes âgées par exemple, qui se déplacent à pied.

Quel devrait être les vrais objectifs de cette salle ?

Si cette salle avait vraiment pour vocation d'être une « **salle des associations** », elle devrait donc servir par exemple aux activités suivantes :

- Réunions des 6 associations existant dans le village.
- Animations organisées par ces associations.
- Activités particulières organisées par les élèves du village.
- Rencontres organisées par le Conseil Municipal s'adressant aux habitants du village : fête du 11 novembre, vœux du Maire, réunions d'information sur les projets de la commune.

Pour répondre à ces objectifs, cette salle pourrait être :

- **Nettement plus petite** (200 à 250 m²)
- **Située au centre du village**, par exemple sur le terrain derrière la mairie (en remplacement des 2 structures « provisoires » qui sont laides, pas isolées, pas confortables....), ou bien sur un terrain le long du chemin des écoliers dont l'aménagement a été prévu dans le cadre du PLU.....

Ce qui résoudrait les problèmes financiers, entrainerait peu ou pas de nuisances pour le voisinage, et éviterait de bitumer encore des surfaces agricoles.

Monsieur Patrick BREANT demeurant 4, rue Fernand Thorel 27110 IVILLE

2^{ème} vice- président du BALL TRAP CLUB DU PLATEAU à CROSVILLE

Je suis favorable à la création d'une salle des associations

Je soussigné **Madame Christine MADURO** sollicite un rendez-vous auprès du Commissaire Enquêteur responsable de l'enquête d'utilité publique au nom des héritiers de M FONTAINE Michel décédé le 19 octobre 2018. Le rendez-vous aura lieu le 23 octobre à 14 heures en mairie.

Je soussigné **Madame Nelly QUEVAL** demeurant 10 A, route de CESSEVILLE à CROSVILLE LA VIEILLE donne un avis favorable à la création d'une maison des associations et fera parvenir un argumentaire par écrit de main à main.

Madame Eliane MONNIER demeurant 44, rue du Val Saint Martin à CROSVILLE LA VIEILLE

Je m'associe oralement aux arguments de Madame QUEVAL. Je suis favorable à la construction de cette salle des associations.

Je soussigné **Aline GRILLE** demeurant 8, rue du Prieuré à CROSVILLE LA VIEILLE donne un avis favorable pour la construction de la salle d'associations. Je vous transmettrai mes arguments par écrit.

Monsieur Christophe VERNON demeurant à CROSVILLE LA VIEILLE

Je suis favorable pour la salle des associations pour la commune de CROSVILLE LA VIEILLE qui servira, je souhaite pour les enfants de notre école.

Lors de la permanence du 12 octobre 2020, Il avait été convenu à la demande de Madame Christine MADURO se disant intervenant au nom des héritiers de Monsieur Michel FONTAINE décédé le 19 octobre 2018 d'un rendez-vous le 23 octobre 2020 à 14 heures en mairie de Crosville la vieille.

Ce jour le 13 octobre 2020, le Commissaire Enquêteur a contacté Madame Christine MADURO afin d'évoquer la non possibilité pour sa part d'honorer ce rendez-vous.

Il a été convenu que Madame Christine MADURO et d'autres héritiers viendront rencontrer le Commissaire Enquêteur à la permanence du jeudi 29 octobre 2020.

Le Commissaire Enquêteur

ENTRE LES DEUX PREMIERES PERMANENCES

Le 15 octobre 2020 à 17h25

Je soussigné **Monsieur Bernard LEROY** demeurant 1, rue des Potiers à CROSVILLE LA VIEILLE être favorable à la construction d'une salle. Pour le bien de la commune, cela manque beaucoup

Le 15 octobre 2020 à 18h20

Je soussigné **Monsieur Benoit MARTIN** demeurant rue de la mare du boutoir à CROSVILLE LA VIEILLE être d'accord et trouve ça bien d'une construction de salle dans la commune au vu de la vétusté de la salle actuelle.

Le 15 octobre 2020 à 18h30

Je soussigné **Monsieur Didier CONARD** demeurant 11, rue de l'église à CROSVILLE LA VIEILLE Approuve le changement d'emplacement de la salle des fêtes, car la nuisance, le bruit et d'appeler régulièrement Monsieur CARPENTIER pour le bruit que ça cause étant donné que j'habite à côté, cela sera une délivrance pour le quartier. Merci d'avance.

Je soussignée **Madame Agnès THOUZE**, membre du CCAS, approuve le projet de construction d'une maison des associations, tous ne disposons pas actuellement de locaux pouvant accueillir des manifestations communales associatives et privées. Favorable.

Je tiens à dire que le tract anonyme distribué dans vos boites aux lettres pour soi-disant informer sur le projet a semé la confusion dans nos esprits d'habitants de CROSVILLE LA VIEILLE .

Permanence du samedi 19 octobre 2020

Je soussignée **Madame Martine COMY** bénévole au comité des fêtes, **Monsieur Patrick SAVARIE** trésorier au comité des fêtes, **Madame Denise SAVARIE** bénévole demeurant à CROSVILLE LA VIEILLE

Approuvent le projet de construction d'une maison des associations que nous disposons pas actuellement. Pour organiser les manifestations à ce jour, nous sommes dans l'obligation de monter les tentes et faire plusieurs voyages pour emmener tout le matériel nécessaire par nos propres moyens (chaises, tables etc.....).

Dépose par **Monsieur J DEBAISIEUX** demeurant 18, rue les Perelles 27110 CROSVILLE LA VIEILLE ;

Monsieur DEBAISIEUX s'interroge sur papier format A4 anonyme qu'il a reçu dans sa boîte aux lettres.

« La commune serait-elle contre son propre projet ? Cela vient d'où ce papier ? »

Le projet de maison des associations est un projet qui peut dynamiser la commune. Cette maison peut être utile à tous les habitants. Par contre je peux comprendre l'appréhension des riverains et pour cela et pour éviter à l'avenir toutes sortes de litiges, je pense qu'il serait bien de séparer le coté lotissement et la maison des associations par un mur antibruit qui s'ajouterait au massif prévu.

Je soussigné **Monsieur Patrice LECOMTE** demeurant 2, le bois Midy 27400 LA HAYE MALHERBE Gérant d'entreprise adhérent au club de Ball trap de CROSVILLE LA VIEILLE est favorable à la maison des associations.

Je soussigné **Monsieur Robert AVICE** adjoint technique territorial demeurant 3, rue d'Emerville 27170 BARQUET.

Favorable à la maison des associations.

Je soussigné **Claude HEURTEBIZE** demeurant à ST PIERRE SUR DIVES. Je suis membre du BTC et je suis favorable à cette salle de réunion.

Je soussigné **Monsieur Michel CHARLES** Président du club de Ball Trap de CROSVILLE LA VIEILLE, favorable pour cette salle des associations, ça nous concerne pour nos réunions et assemblées, le club compte 50 licenciés+ la chasse 20 chasseurs.

Je soussigné **Monsieur Georges COTRONEO** demeurant 1223, le Valanglier 27370 ST CYR LA CAMPAGNE

Je suis favorable à la réalisation de ce projet.

Je soussigné **Monsieur Christian CHERRIER**. Je suis favorable au projet de salle des associations à CROSVILLE LA VIEILLE. C'est une nécessité car les petites salles actuelles sont vraiment vétustes.

Monsieur Didier DESMAYES et **Madame Lydia DESMAYES** demeurant 2, rue des Potiers 27110 CROSVILLES LA VIEILLE

Un mail sera envoyé

Je soussigné **Monsieur François DUMESNIL** demeurant à AMFREVILLE LA CAMPAGNE

Je suis favorable à la salle ou bâtiment de ce projet pour la commune de CROSVILLE LA VIEILLE

Monsieur Sylvestre BAUMGARTEN demeurant 21, rue de l'église à CROSVILLE LA VIEILLE ;

Se demande si ce beau projet ne devrait pas attendre pour être lancé que la situation sanitaire soit stabilisée, puisqu'il vise à favoriser les relations sociales et que pour le moment et dans un futur proche, celles-ci sont considérablement réduite.

Membre de l'association pour la sauvegarde du patrimoine de CROSVILLE LA VIEILLE

Madame DARCHE demeurant 12, rue de l'église 27110 CROSVILLE LA VIEILLE

Va déposer son avis par courrier à la mairie pendant les heures d'ouverture

Madame Claire KEMBELLEC demeurant 27, rue du Prieuré 27110 CROSVILLE LA VIEILLE

Je suis favorable à la construction de ce projet pour la commune.

Monsieur et Madame Jean Jacques et Geneviève HENRY demeurant 4, route du moulin brûlé 27110 CROSVILLE LA VIEILLE.

Sont favorables pour la construction de la maison des associations pour la commune.

Monsieur et Madame Germain et Chantal RENOUF demeurant 28 A Dequatremare 27110 CROSVILLE LA VIEILLE

Favorable pour le projet de construction de la maison des associations. Salle actuelle est trop vétuste et soumise au passage dans la cour d'école.

Madame Chantal DUBUSC GUEDON J'interviens en qualité de présidente du « photo club : objectif photo 27 » dont le siège est à CROSVILLE LA VIEILLE. Je suis, en mon nom personnel et en celui de nos membres, très favorables à la construction de la maison des associations.

La salle dont nous bénéficions actuellement est vétuste, très mal isolée. Par ailleurs nous devons passer par l'école pour y accéder et nous n'avons pas de toilettes.

Monsieur Hervé DELAHAYE 19, rue prieuré CROSVILLE LA VIEILLE venu le 17 octobre 2020

Monsieur François LEFEBVRE 15 bis, rue du Bout Cardais 27110 CROSVILLE LA VIEILLE

Quelles sont les aides des différents organismes (département, régions, ComCom etc....Pour financement ?

Incidence sur la taxe foncière ?

Vidéo surveillance ?

Quelles dépenses d'entretien, gardiennage ?

La commune a vraiment besoin d'une salle pour associations, réunions etc.....

Monsieur Jean-Pierre FONTAINE

3 ter, rue de Lommaye 78710 MANTES

Je communiquerai par mail mes observations auprès de Monsieur SAPIN Commissaire Enquêteur.

Monsieur Sébastien PUBLIER demeurant 2, rue du Neubourg 27110 CROSVILLES LA VIEILLE

Dépense d'entretien

Gardiennage surveillance

Coût pour les habitants (taxe foncière)

Projet ambitieux pour la commune

Quelles sont les différentes aides pour ce projet ? Y en a-t-il ?

Monsieur Dimitri CAREME demeurant 26 bis, rue du prieuré 27110 CROSVILLE LA VIEILLE

Je suis favorable au projet, qui est un atout pour faire venir une nouvelle population.

Ce projet peut favoriser le lien avec la jeunesse.

Madame Aline GRILLE demeurant 8, rue du Prieuré 27110 CROSVILLE LA VIEILLE

Avis favorable émis sur le registre d'enquête publique le 12 octobre 2020.

Arguments concernant mon avis favorable :

- 1) Cette proposition de maison des associations était le cheval de bataille sur la profession de foi du Maire et une demande appuyée de la population lors des deux précédentes élections, la liste est « passée » au premier tour avec un pourcentage très important lors de ces deux élections. Visiblement la majorité des votants était d'accord avec ces propositions et elle l'a fait savoir dans les urnes.....
- 2) La salle communale actuelle est dans un état vétuste, petite, aucune commodité, dans sanitaire à l'intérieure etc....
- 3) La situation géographique du terrain est parfaite à mon sens, pas de circulation excessive dans la commune car ce terrain est situé à l'entrée du village.
- 4) Le terrain est tout près du Neubourg (la déviation sépare les deux communes) donc possibilité de louer cette salle à différents organismes
- 5) Enfin, après avoir cherché aux alentours, nous sommes la seule commune à ne pas avoir une salle des associations digne de ce nom
- 6) Ce n'est pas un argument mais une question :
- 7) 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 ?

ENTRE LA SECONDE ET TROISIEME PERMANENCE

Le 19 octobre 2020 à 17h10

Madame Monique MERCIER demeurant 15, rue de l'église à CROSVILLE LA VIEILLE

Enquête publique « salle communale »

Etant donné la vétusté de notre salle communale, je suis favorable au projet d'une nouvelle salle. De plus les toilettes communes avec l'école m'ont toujours choquées.

L'emplacement choisi par la mairie est très bien, hors du bourg et près de la déviation cela facilitera la circulation automobile.

Je souhaite voir ce projet se réaliser.

Le 19 octobre 2020 à 18h00

Monsieur Jean-Marie BOIDIN demeurant 2, route d'Iville à CROSVILLE LA VIEILLE

Je suis convaincu par l'intérêt du projet, c'est une véritable opportunité pour notre commune.

Nos associations ont besoin de ce projet. Les locaux actuels sont vétustes et ne peuvent accueillir des handicapés.

Le 19 octobre 2020 à 18h40 **Sans identité**

La salle des fêtes existante étant obsolète et très petite, il devient judicieux de créer un nouveau projet afin que les habitants puissent faire des activités en toute sécurité et avec un accès PMR.

Le 19 octobre 2020 à 18h55

Madame Séverine GUILLERM (Présidente du Comité des Fêtes)

Le projet de la salle des fêtes à CROSVILLE LA VIEILLE est indispensable à la commune et à ses associations. La salle actuelle étant trop vétuste pour y accueillir 100 personnes (arbre de Noël des enfants par exemple). En tant qu'association, nous ne pouvons rien prévoir en intérieur sur GROSVILLE.

Déposé en Mairie le 22 octobre 2020

Courrier daté du 17 octobre 2020 de **Madame Simone LETELLIER** demeurant 2, rue de l'église 27 110 CROSVILLE LA VIEILLE

Je suis favorable à la construction de la maison des associations

Déposé en Mairie le 22 octobre 2020 17h40

Courrier daté du 20 octobre 2020 de **Monsieur et Madame Didier et Ghislaine CARPENTIER** habitants à CROSVILLE LA VIEILLE depuis 53 ans demeurant 2, rue de l'église 27 110 CROSVILLE LA VIEILLE

- Nous sommes favorables à une Maison des Associations, endroit de rencontre et de partage de tous.
- Le nombre important d'associations pour la vie de notre village et la structure qui les accueille est insuffisante (par obligation des vœux du Maire dans l'église).
- Dans les conditions que le nécessaire soit fait pour empêcher toutes nuisances.
- Les locaux actuels utilisés ne répondent plus aux usages et aux normes de sécurité demandées aujourd'hui (classes mobiles)
- Nous faisons confiance à la gestion financière de nos élus.

De nombreux critères qui rendent cet avis favorable.

Le 22 octobre 2020 à 18h20

Monsieur Guillaume DOUCET demeurant à CROSVILLE LA VIEILLE

Je soussigné Monsieur DOUCET Guillaume approuve le projet de la nouvelle salle des associations, l'ancienne salle devenant trop petite et vétuste.

De plus celle-ci pourrait éventuellement accueillir des associations culturelles et sportives pour nos familles. Nouvel habitant de CROSVILLE LA VIEILLE

Le 24 octobre 2020 à 17h05

Je soussigné **Monsieur Bruno CHAPELLE** approuve le projet de la nouvelle salle des associations, l'ancienne étant trop vétuste et entraînant des nuisances sonores (ne pouvant pas dormir de la nuit) cela devient insupportable

Le 26 octobre 2020 à 18h40

Je soussigné **Madame Catherine LEROY** approuve le projet d'une salle des associations, ceci est nécessaire pour la commune.

Dépose d'un texte signé par **23 personnes** avec leur adresse appartenant à **l'association du Ball Trap Club**

Nous sommes membres de l'association du Ball Trap Club, dont le siège est situé sur le territoire de Crosville la vieille. Notre association est dynamique et attire toujours plus de membres. Le conseil municipal est à notre écoute, accepte notre programme annuel d'activités et d'actions communes ponctuelles avec les autres associations crosvillaises, par exemple pour des journées à thèmes ou pour répondre aux besoins pour la recherche médicale. La

structure actuelle (obsolète) ne nous permet pas de nous concerter et d'organiser dans de bonnes conditions nos projets d'animation. Nous sommes dans l'attente d'un lieu de concertation et de réunion pour partager notre gout du sport, organiser nos actions pour d'éventuelles causes et contribuer à dynamiser la vie associative.

Permanence du jeudi 29 octobre 2020

Monsieur et Madame Serge et Josette HAUDEBOURG demeurant 3 A, rue du Val Saint Martin à CROSVILLE LA VIEILLE

Dépose d'un courrier

Suite à l'enquête d'utilité publique, nous ne pensons pas qu'une commune d'environ 600 habitants ait besoin d'une maison d'associations de 500m² pour un budget de 1 700 000 € et cela en pleine crise financière. Nous sommes entourés de salles des fêtes dont une très grande en construction à Iville qui devrait être mise à disposition de la communauté de commune gratuitement.

La salle actuelle pourrait être mise aux normes et éventuellement agrandie pour les vœux du maire et la soirée choucroute du comité des fêtes.

En ce qui concerne les nuisances, ayant nos fenêtres de chambres face au terrain convoité ce n'est pas la salle des fêtes que nous redoutons mais les gens (discussion, pause cigarette, la sortie et les klaxons etc) la nuit tout raisonne. Le 14 juillet nous entendons déjà la musique du Neubourg et les feux d'artifice des alentours, ce n'est qu'une fois par an.

De plus nous trouvons dommage pour une commune rurale de sacrifier un terrain agricole pour béton.

Monsieur Yves-Michel MALECOT demeurant 46, rue du Val Saint Martin à CROSVILLE LA VIELLE

Sans information précise sur le coût par habitant et sur l'impact de de la circulation générée par cette salle des fêtes, je ne suis pas favorable à ce projet. S'il s'agit d'une simple maison des associations, le local existant suffit bien.

Monsieur et Madame Alain DUPERROIS demeurant 29, rue de l'église à CROSVILLE LA VIELLE

Nous sommes favorables à une autre salle des fêtes, pour la salle des fêtes qui est petite, défectueuse, mal placée et ne plus aller aux vœux du maire à l'église cet endroit sert à autre chose.

Monsieur et Madame HOOGTERP KLAAS demeurant 3, rue des templiers à CROSVILLE LA VIEILLE ont déposé un courrier à Monsieur le commissaire Enquêteur sur le projet d'implantation d'une salle d'association

Monsieur Guillaume HOOGTERP Conseiller municipal à CROSVILLE LA VIEILLE

Etant conseiller depuis 7 ans dans cette commune, je suis favorable à la création de cette maison des associations, elle va permettre aux habitants de pouvoir se réunir dans des locaux convenables. C'est un projet qui doit aboutir car c'est un réel besoin pour la commune.

Monsieur et Madame Patrick CAMPION demeurant 2 rue des Perelles à CROSVILLES LA VIEILLE

Nous sommes favorables à la construction d'une salle des fêtes digne de ce nom. Par contre je trouve le coût du projet inapproprié, si la commune a un budget à la hauteur du projet, il faut peut-être le partager avec d'autres travaux dans la commune, par exemple un cimetière plus attirant. Le choix du terrain choisi est idéalement placé à mon goût.

Monsieur Claude MARTI demeurant 1, rue des Perelles à CROSVILLE LA VIEILLE

Je suis favorable au niveau de terrain ainsi qu'à la création d'une nouvelle salle des fêtes, par contre le prix de l'ensemble me paraît très cher, à revoir le devis plus raisonnable pour le budget de chacun d'entre nous.

Monsieur Paul DELACHAUSSEE demeurant au NEUBOURG

Secrétaire « objectif photo 27 » siège à CROVILLE LA VIEILLE. Notre association créée depuis 3 ans rassemble une trentaine de membres (activité PhotoClub)

Quelques indications chiffrées

- Plus de 100 réunions, ateliers, préparation d'expo
- 4/5 mois d'expositions dans les communes du plateau
- Matériel onéreux à entreposer (informatique, cadres d'exposition, studio pour portrait.....

Rien ne peut exister sans la disposition d'une salle répondant à ces impératifs.

Monsieur Patrick HUBLET demeurant 7, rue de la motte du Castel à 76740 HOUDETOT

Dépose d'un courrier ce jour à 16h05

Je suis favorable à la construction d'une maison des associations sur la commune de CROSVILLE afin de promouvoir l'activité associative dans le village qui ne compte pas moins de huit associations. Membre du BTC de Crosville la vieille

Madame BREITENBACH demeurant 20, rue du Prieur à CROSVILLE LA VIEILLE et
Monsieur Gilbert ROUSSEL demeurant 4, chemin des Perelles à CROSVILLE LA
VIEILLE

Je suis favorable à la construction de la maison des associations.

Cela pour remplacer notre salle actuelle qui est plus que vétuste construite en plaque de fibro
ciment (amiante) non isolée, en période de froid le chauffe-eau gel, les fenêtres simples
vitrages et fermant mal laissant passer l'air, pour dire vrai on chauffe la cour.

La cuisine est trop petite dangereuse et pas aux normes

L'accès de cette salle se fait par la cour de l'école

Les toilettes sont ceux de l'école, cela n'est pas formidables pour l'hygiène, et de plus en cette
période de pandémie.

Autre point important qu'il faut prendre en compte, il est prévu un local technique

Actuellement le matériel est stocké à trois endroits différents dont un dans la cour de l'école
un sur le terrain de sport, pas facile l'accès avec les enfants, le troisième se trouve sur la place
communale au centre du village, celui-ci a été vandalisé plusieurs fois avec vol de matériels.

Pour moi, il faut tenir compte de ces points pour la construction de la maison des associations
donc je suis favorable à ce projet.

Monsieur et Madame HOOGERP KLAAS Ancien Maire de CROSVILLE LA VIEILLE

La mairie procède à une enquête publique pour la création d'une salle d'associations le long
de la RD840.

Ce n'est pas un luxe de créer une nouvelle salle vue l'état de vétusté de la salle actuelle
(grosse consommation d'électricité, pas d'isolation).

Lors de l'élaboration du PLU une réserve avait été faite pour ce terrain actuellement à l'étude
et présentant une seule disponibilité.

Ce terrain, à l'entrée du village et la construction de la salle d'associations pourrait donner
une belle image à notre village.

Le parking suffisamment grand évitera aux voitures de stationner sur la voie publique et
entraver la circulation sur la voie principale du village comme actuellement devant la mairie
et les écoles.

Monsieur le Maire s'est engagé à ne pas augmenter les impôts, préférable pour les Crosvillais
vu la conjoncture et les risques de chômage et fermetures des entreprises.

Vu la taille du bâtiment il serait judiciable de fragmenter cette salle.

- Une salle principale pour accueillir une centaine de personnes assises

- Une ou deux salles plus petites pour permettre aux associations de réunir au moins les membres du bureau
- Il faudrait implanter et arborer le long des maisons actuelles une bande de terre assez conséquente pour cacher et casser les nuisances et bruit possibles.
- Dans l'hypothèse où ces recommandations seraient respectées, Monsieur et Madame donneraient un avis favorable à cette implantation.

Monsieur et Madame Christian QUEVAL 10 A, route de CESSEVILLE à CROSVILLE LA VIEILLE

La création maison des associations est nécessaire dans la commune pour :

- Les vœux du Maire qui se font dans l'église du village (faute de salle suffisamment grande pour y recevoir les habitants) et qui suscite, une polémique de blasphème pour certains, considérant que ce n'est pas l'endroit pour des discours
- Le repas des anciens (autrefois effectué par un traiteur moins couteux quand nos aînés étaient moins nombreux), dont le nombre croissant nécessite maintenant un déplacement pas toujours aisé pour un repas au restaurant, le chiffre de cette année étant de 144 personnes auquel il faut tenir compte de l'ajout potentiel des conjoints.
- L'arbre de Noël des petits, une cinquantaine de bambins l'année dernière (chiffre en cours de recensement pour cette année) accompagnés de leurs parents et souvent d'un ou des deux grands parents, ce qui donnerait un minimum de cent personnes si un seul parent venait ce qui n'est jamais le cas, en considérant que la place est également grignotée par des tables pour un goûter et boissons offerts par les organisateurs non comptabilisés, le coût d'une location de salle extérieure a été programmée cette année avant l'épidémie de coronavirus et son changement vers un système de drive.
- Les repas organisés par toutes les associations, dont le comité des fêtes qui est obligé de louer une salle extérieure et dont le coût entame le budget comme le reste des associations qui se démènent pour faire vivre le village et les réunions dites associations se font souvent chez un des membres, faute de salle disponible car le préfabriqué est souvent utilisé lui-même par une autre association avec en prime le parking de la mairie saturé des voitures des membres ce qui rend difficile l'accès de la permanence de la mairie pour les usagers, parking servant lui-même aux parents à la sortie de l'école.
- Aucune autre manifestation n'est envisageable sans maison des associations, la plupart des mariages se faisant à l'extérieur, de même est rendu impossible une simple exposition de peintures ou de travaux manuels, etc, ce qui bloque certains habitants dans leurs désirs de faire vivre ponctuellement le village.
- Globalement la possibilité de se réunir dans la future nouvelle salle des associations, n'importe quel jour sans gêner qui que ce soit, par un système de cloison amovibles délimitant les zones permettant de ne pas salir toute la salle, avec également la possibilité de la louer à l'extérieur (autres associations, formations professionnelles, séminaires etc....) d'où une possible rentabilité profitables aux habitants de la commune et de leurs impôts.
- L'agrandissement par la rénovation des bâtiments existants actuels préfabriqués mal isolés enlèverait les seuls terrains de jeux et de sport de l'école et aurait un coût non

négligeable pour répondre aux normes comme l'achat de tout autre bâtiment ancien et l'un ou l'autre serait certainement bien moins subventionné, d'où une probable répercussion cette fois-ci sur les habitants.

- En effet les coût pris en charge par la commune et autres organismes officiels de subventions ne doit pas avoir d'incidence sur les impôts des habitants, le reproche d'une information plus précoce en ce sens a été formulée à la mairie. De plus les investissements déjà réalisés pour l'étude de cette maison des associations seraient alors définitivement perdus si non aboutissement de ce projet alors non aidé, et risqueraient d'être répercutés par habitant.
- Pas de gardiennage demandé, mais une vidéo surveillance avec système d'alarme et entretien de la salle des associations à la charge des utilisateurs avec caution demandée et appliquée en cas de problème.
- Visites de plusieurs salles des associations dit salles des fêtes de plusieurs communes dont Ailly, Heudebouville et le Vaudreuil où nous avons habité ou avons des membres de la famille, dont les bâtiments conséquents érigés n'ont eu aucune incidence sur les impôts de la commune comme le Maire s'y était engagé comme présentement du fait de la gestion de communes saines, notre commune n'étant pas endettée et rentabilisée par son parc artisanal
- Aucun terrain n'est disponible dans la commune et personne ne souhaite une salle des associations à côté de son domicile, c'est toujours mieux à côté des autres ni que son terrain disponible soit préempté et c'est à la mairie d'assumer le choix retenu pour le terrain, cependant il semble avoir été choisi pour perturber le moins d'habitants possible avec un accès immédiat des entrées et sorties pour la gendarmerie et les pompiers.
- Pour terminer , nous avons basé notre décision favorable sur la totalité des « pour » et des « contre » que nous avons relevé, il est de notre négligence de ne pas avoir assisté aux réunions de conseil municipal ou de n'avoir pas consulté régulièrement les rapports affichés à la suite de ces réunions pour pouvoir se sentir un peu plus acteurs des décisions prises, mais la liste municipale a été réélue en grande majorité en toute connaissance de cause des décisions prises en amont, juste peut-être reconforter les habitants légitimement très inquiets sur qu'aucune surprise ne les attend.

Documents remis au Commissaire Enquêteur par Madame Christine MADURO et Monsieur Philippe FONTAINE lors de la permanence du jeudi 29 octobre 2020 ;

Ces deux personnes interviennent également au nom de Madame Annick FONTAINE et Monsieur Laurent FONTAINE

Une présentation de ces documents a été réalisée principalement axée sur les questionnements et observations mentionnés sur les différents documents.

Questions pour Monsieur CARPENTIER Pascal, Maire de CROSVILLE de la part des héritiers de Monsieur Michel FONTAINE. (Document remis manuscrit)

- 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 gère le dossier ?

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 ?

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 ?

1^{ère} 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 ?

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) ?

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 recherchées pour ne pas avoir à exproprier notre défunt père ?
- Avez-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 ?

Solution n°1 : parcelle ZC100/UE surface 35 m² parcelle ZC 102/A surface 15 532 m²- parcelle ZC 104/A surface 4 902 m² parcelle ZC 106/ UE surface 11 m² surface totale 20 480 m²

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 m² 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 ?

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 remploi)
- 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 m² 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 m² 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 m²

- Domaine de France Foncier 15 €

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

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 ?

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^{ère} solution : parcelle ZA218 Zone UZ surface de 5 072 m²

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 ?

2^{ème} solution : parcelles 239 et 426 surface totale de 3 567 m² 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 m² 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 ?

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 ?

- 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 ?

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 ?

Est-ce que les estimations de 13 € et de 15 € le m² ont été faites lorsque la parcelle était encore en zone A ? Ou lorsqu'elle avait déjà été reclassée en zone UE ?

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 ?

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

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

Qui a validé et signé le permis de construire ? Joindre le permis de construire dans le dossier.

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

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

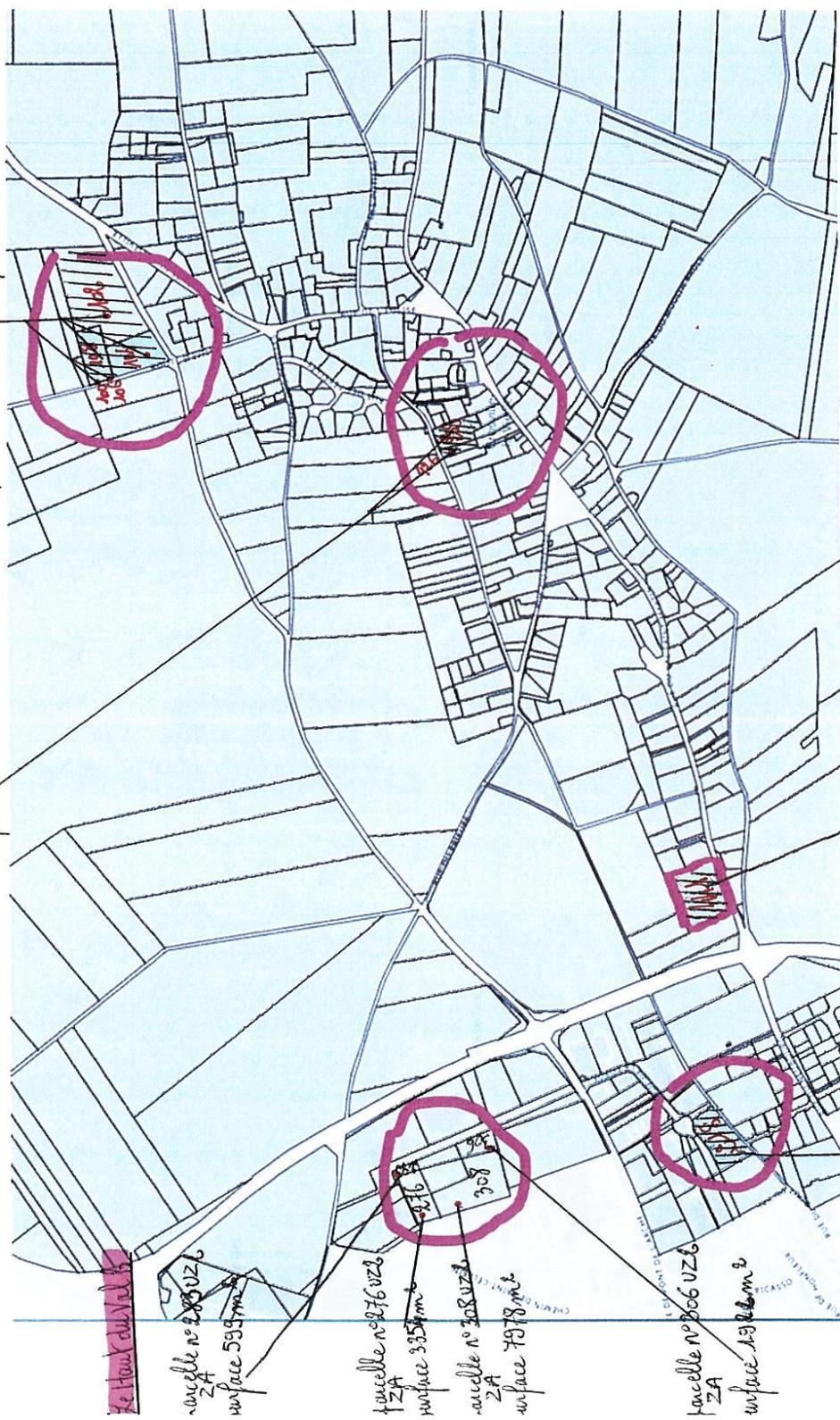
Avez-vous fait l'acquisition de nouveaux terrains ?

4 plans/ photo en annexe

Parcelles n°100, 102, 104, 106
 surfaces 20480 m²
Parcelle n°108
 surface 3598 m²

Parcelles n°299 et 426
 surfaces 3567 m²

Terrains



Parcelle n°285
 ZA
 surface 599 m²

Parcelle n°276
 ZA
 surface 335 m²

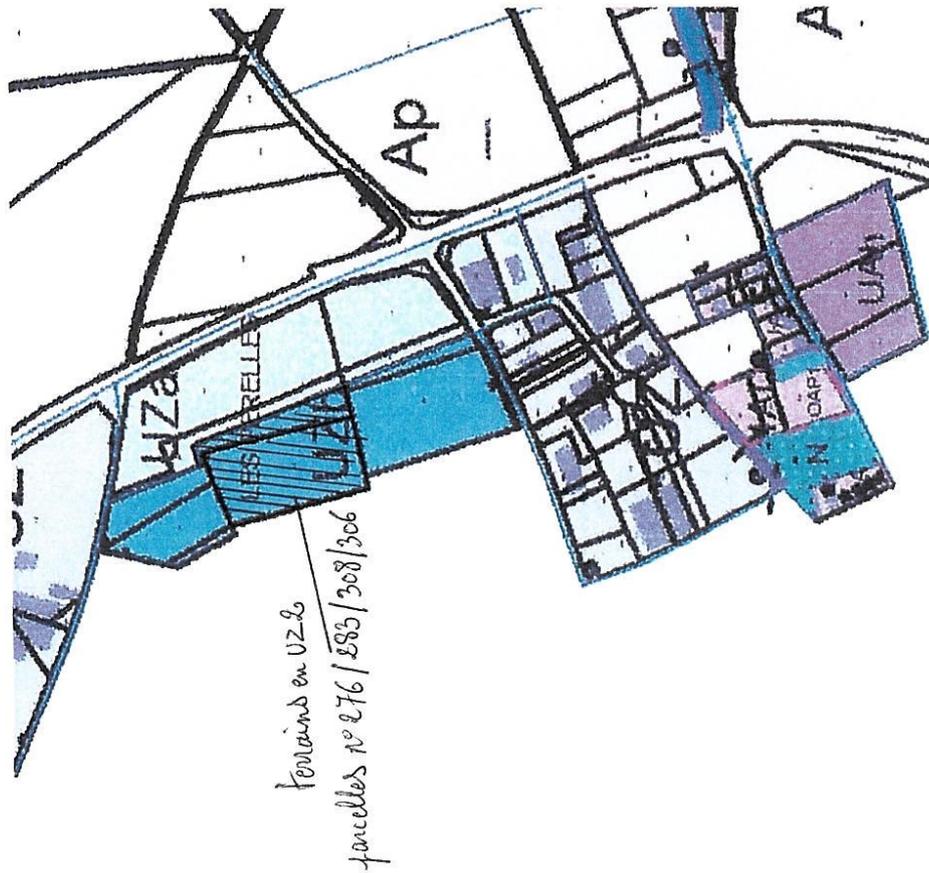
Parcelle n°308
 ZA
 surface 7978 m²

Parcelle n°306
 ZA
 surface 1340 m²

Parcelle CHH1
 surface 7889 m²

Parcelle n°ZA 218
 Zone UZ
 surface 5072 m²

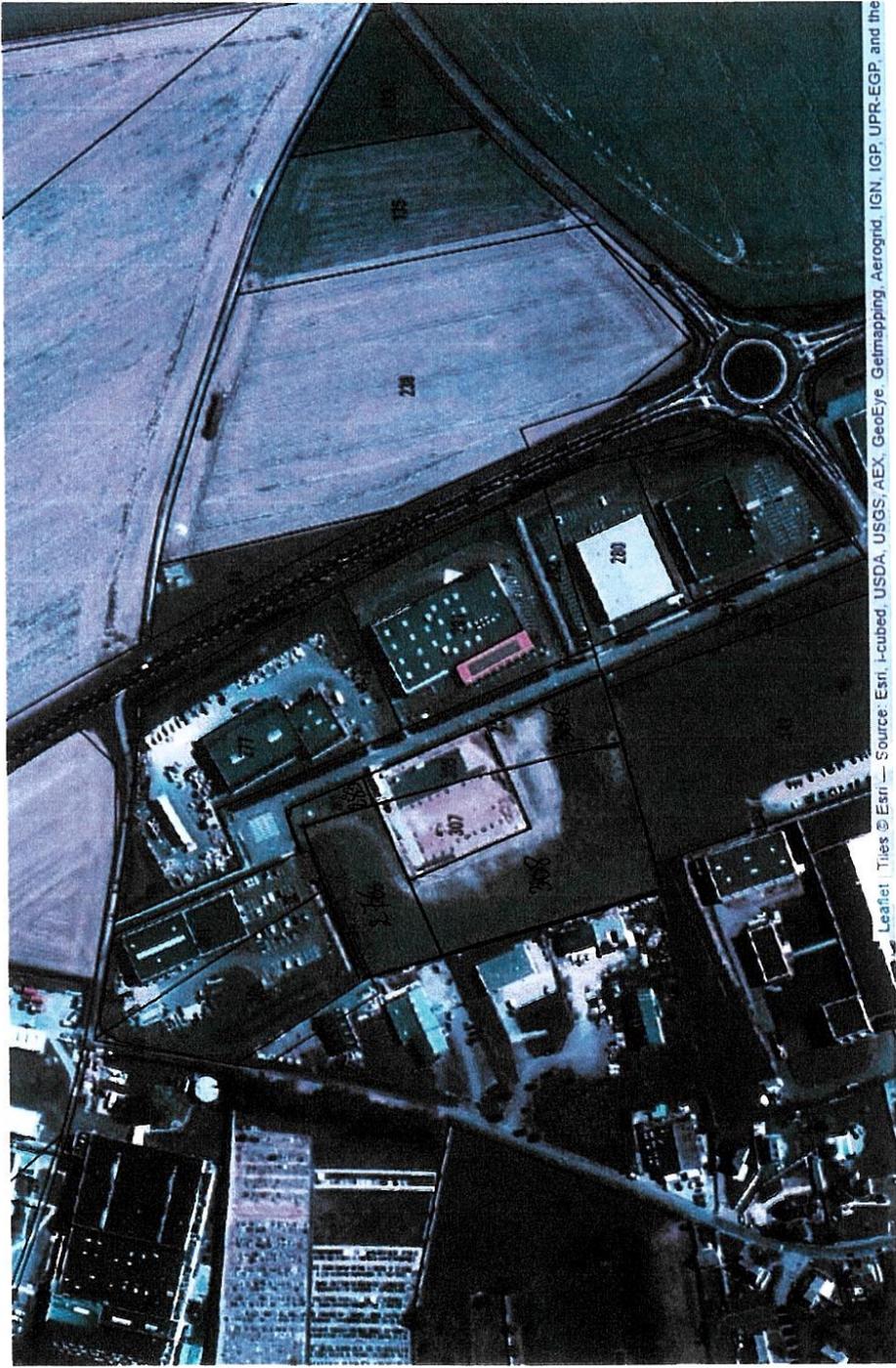
Terrains Crosville-la-Vieille *Le Haut-Du-Val 2.*



parcelles n° ZA 276/283/308/306 en UZ2

Le Haut-du-Val 2

Terrains Crosville-la-Vieille



Leaflet | Tiles © Esri — Source: Esri, I-cubed, USDA, USGS, AEX, GeoEye, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, UPR-EGP, and the

Questions issues du document remis par Madame Christine MADURO et Monsieur Philippe FONTAINE lors de la permanence du jeudi 29 octobre 2020 (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 ?

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

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 ?

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 ?

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 ?

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 quels section et numéro cadastral ce terrain est-il référencé ? Ne peut-il pas être exploité pour construire une maison des associations ?

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 ?

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

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 ?

Le document complet figure ci-après avec les pièces jointes.

**Observations contre l'expropriation
pour cause d'utilité publique
de la parcelle portant le numéro cadastral C 441
sur la commune de Crosville-la-Vieille (27110)**

Emises par

**Madame Christine MADURO,
Monsieur Philippe FONTAINE,
et au nom de Madame Annick FONTAINE**

(Cf. Pièce n° 27 : Procuration de Madame Annick FONTAINE du 15 octobre 2020)

et Monsieur Laurent FONTAINE

(Cf. Pièce n° 28 : Procuration de Monsieur Laurent FONTAINE du 25 octobre 2020)

propriétaires en indivision successorale de la parcelle C 441

Opposition n° 1 : L'intercommunalité

Monsieur le Maire de Crosville-la-Vieille soutient à travers la description de l'objet de l'enquête dans le dossier de demande de déclaration d'utilité publique que la maison des associations permettrait notamment d'« offrir une certaine attractivité aux villages alentours » (Cf. *Dossier de demande de déclaration d'utilité publique, page 5*), alors même que l'annexe de la délibération du conseil municipal en date du 17 avril 2014 pour approbation du PLU semble entrer en contradiction

avec cet objectif puisqu'elle avance « *qu'il [existerait] pratiquement une salle des fêtes dans chaque commune de l'intercommunalité* » et que « *la création d'une salle des fêtes [n'entrerait] pas dans le champ de compétences de la communauté de communes* » (Cf. *Pièce n° 1 : Annexe de la délibération du Conseil Municipal du 17 avril 2014 pour approbation du PLU, page 3*).

Or, 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 ?

Aussi, l'attractivité d'un village se construit surtout sur plusieurs bases solides et non sur une maison des associations, telles que sa situation géographique avec ses accès autoroutiers, les transports, mais aussi la qualité de vie avec les commerces ou encore les impôts locaux.

En outre, l'affirmation du conseil municipal selon laquelle « *la création d'une salle des fêtes n'entre pas dans le champ de compétences de la communauté de communes* » (Cf. *Pièce n° 1 : Annexe de la délibération du Conseil Municipal du 17 avril 2014 pour approbation du PLU, page 3*) est *a priori* fautive car la fiche signalétique de la Communauté de communes du Pays du Neubourg dont fait partie Crosville-la-Vieille – tirée de la Base Nationale sur l'Intercommunalité (BANATIC) émise par la Direction Générale des Collectivités Locales (DGCL) et portant le numéro Siren 242700607 – indique de manière non équivoque que la « *construction, [l']aménagement, [l']entretien et [la] gestion d'équipements culturels* » pour promouvoir des « *activités culturelles ou socioculturelles* » entre dans les « *compétences exercées par le groupement* » (Cf. *Pièce n° 2 : Fiche signalétique BANATIC de la Communauté de communes du Pays du Neubourg, page 3*). La création d'une maison des associations entre ainsi dans le champ de compétences de l'intercommunalité à laquelle appartient Crosville-la-Vieille. Aussi, en application de l'article L 5214-16-1, alinéa 2, du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), les « *collectivités territoriales et établissements publics peuvent confier à la communauté de communes la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de leurs attributions* » (Cf. *Pièce n° 21 : Article L 5214-16-1 du CGCT*).

Ainsi, 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 ?

Cette possibilité est d'autant plus viable qu'une maison communale est actuellement en cours de construction sur la commune limitrophe d'Iville située à 5 minutes en voiture de la commune de Crosville-la-Vieille (Cf. *Pièce n° 3 : Photographies prises le 2 octobre 2020 du projet de*

construction de la maison communale à Iville ; Pièce n° 4 : Itinéraire Google Maps en voiture de Crosville-la-Vieille à Iville). De plus, une salle d'activités est également déjà présente sur la commune du Neubourg, d'une capacité d'accueil totale de 420 personnes en assemblée (*Cf. Pièce n° 5 : Règlement de la salle d'activités « Le Haut Phare » du Neubourg, page 1*), sachant que Crosville-la-Vieille compte environ 600 habitants (*Cf. Pièce n° 2 : Fiche signalétique BANATIC de la Communauté de communes du Pays du Neubourg, page 2*). Aussi « *cette salle est à la disposition des [...] associations* », les horaires de sa mise à disposition étant très larges, allant de 8 heures du matin à 20 heures le soir du lundi au vendredi et du vendredi à 17 heures jusqu'au dimanche à 21 heures pour le weekend (*Cf. Pièce n° 5 : Règlement de la salle d'activités « Le Haut Phare » du Neubourg, page 2*). Le trajet en voiture pour aller de Crosville-la-Vieille jusqu'à la salle d'activités du Neubourg est également de 5 minutes, soit très court (*Cf. Pièce n° 18 : Itinéraire Google Maps en voiture de Crosville-la-Vieille jusqu'à la salle d'activités du Neubourg*). Par ailleurs et à titre de comparaison, Monsieur le Maire de Crosville-la-Vieille, commune d'environ 600 habitants et d'une superficie d'environ 7 à 8 km², souhaite construire une maison des associations d'une surface d'environ 500 m², soit d'une surface supérieure à la salle d'activités du Haut Phare mesurant 400 m² alors même que la commune du Neubourg sur laquelle elle est située compte environ 4 000 habitants et est d'une superficie d'environ 10 km².

Opposition n° 2 : L'exploitation du foncier communal

La jurisprudence administrative considère qu'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers revêt le caractère d'utilité publique dès lors et entre autres lorsque l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation.

Pour justifier le recours à l'expropriation, Monsieur le Maire prétend que la commune ne disposerait pas de foncier exploitable (*Cf. Dossier de demande de déclaration d'utilité publique, page 6*).

Or les parcelles cadastrées C 239, d'une surface de 2 737 m², et C 426, d'une surface de 830 m², totalisant une superficie de 3 567 m², font partie intégrante du foncier potentiellement exploitable de la commune de Crosville-la-Vieille (*Cf. Pièce n° 22 : Plan cadastral de Crosville-la-Vieille montrant la répartition des parcelles C 441, ZA 218, C 239, C 426, ZC 100, ZC 102, ZC 104, ZC 106 et ZC 108*). Il s'agit de deux parcelles en zone UA se situant derrière la mairie de la commune (*Cf. Pièce n° 26 : Plan cadastral avec zonage et photographie Google Maps des parcelles C 239 et C*

426). Les parcelles C 239 et C 426 avaient déjà été proposées à Monsieur le Maire de Crosville-la-Vieille en guise de solution alternative à l'expropriation de la parcelle C 441 (*Cf. Pièce n° 6 : LRAR du 20/01/2019 valant recours gracieux contre le permis de construire n° 027 192 18 N0006*). Ce dernier a d'abord répondu que « *ces parcelles ont un usage dédié à l'école pour ses activités sportives et qu'il ne conviendrait pas de supprimer ou bien même de les reconstruire au vu du coût supplémentaire que cela pourrait engendrer* » (*Cf. Pièce n° 7 : LRAR du 02/03/2019 émise par Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER*). Or s'il est vrai que des activités scolaires sportives sont en théorie prévues sur ces parcelles, elles demeurent en pratique très largement peu utilisées à cette fin, sûrement bien trop peu pour justifier le recours à l'expropriation, lequel rappelons-le, doit constituer la dernière solution possible. En outre, les locaux de l'école primaire de Crosville-la-Vieille situés derrière la mairie, actuellement occupés par deux classes (une d'élèves de CM2 et une autre mixant des élèves de CE2 et de CM1), seront libérés à terme du fait du transfert 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 la nouvelle école élémentaire intercommunale sise 4 Place des Tilleuls à Vitot (27110). Ainsi, ces locaux pourraient être utilisés pour la construction de la maison des associations. De plus, deux locaux préfabriqués situés au niveau de l'école primaire actuelle de Crosville-la-Vieille totalisent une surface d'environ 200 m². Aussi, un autre bâtiment anciennement utilisé par l'école primaire de Crosville-la-Vieille demeure actuellement inexploité. La réutilisation de locaux et de surfaces appartenant déjà à la commune réduirait considérablement les coûts du projet. Ensuite, Monsieur le Maire avance que « *ces parcelles totalisent une surface d'environ 3 000 m² exploitables ce qui est insuffisant pour ce type de projet* » (*Cf. Pièce n° 7 : LRAR du 02/03/2019 émise par Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER*). Or cette superficie, précisément de 3 567 m², pourrait être étendue par la voie de l'acquisition foncière amiable ou le droit de préemption urbain des parcelles cadastrées C 425 d'une surface de 1 431 m² et C 77 d'une surface de 693 m², et ce si ces parcelles se situent en zone à préempter ou si la commune n'est pas propriétaire de ces terrains mais que leur propriétaire accepte de les vendre, sauf si la commune est déjà propriétaire desdites parcelles. Pour finir, Monsieur le Maire soutient que le projet « *prévoit un éloignement bien plus important des riverains que ce que ces parcelles auraient permis* » (*Cf. Pièce n° 7 : LRAR du 02/03/2019 émise par Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER*), alors même que la parcelle C 441 faisant l'objet de la demande d'expropriation est directement bordée par des parcelles à l'Est, comme les parcelles C 443 et C 444, sur lesquelles sont installées des habitations dont la vue des fenêtres est directement orientée vers la parcelle C 441 (*Cf. Pièce n° 8 : Photographie Google Maps de la parcelle C 441 et des habitations des parcelles C 443 et C 444*). L'atteinte au voisinage serait donc immédiate, visuelle et auditive (nuisances sonores liées aux activités associatives et augmentation du trafic routier, notamment sur la Rue du Val Saint-Martin), malgré la zone de tampon végétalisée (*Cf. Dossier de demande de déclaration d'utilité publique, page 8*).

En outre, Madame CHARLET a récemment cédé sa parcelle cadastrée ZE 17, d'une surface de 1 210 m², à la commune de Crosville-la-Vieille, celle-ci étant contiguë à la parcelle ZE 20, d'une surface de 3 280 m², sur laquelle se situe un bois (Cf. Pièce n° 9 : Photographies Google Maps des parcelles ZE 17 et ZE 20 ; Pièce n° 10 : Plan cadastral montrant les parcelles ZE 17 et ZE 20 ; Pièce n° 11 : Délibérations du conseil municipal de Crosville-la-Vieille du 15 septembre 2020).

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

Par ailleurs, Monsieur le Maire ne précise pas dans son dossier de demande de déclaration d'utilité publique la superficie réelle que le projet nécessite dans sa globalité, non seulement la maison des associations en elle-même dont la surface espérée est de 500 m² (Cf. Dossier de demande de déclaration d'utilité publique, page 5).

Aussi, 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 ?

Opposition n° 3 : L'acquisition immobilière à l'amiable et le droit de préemption urbain

En vertu des articles L 2241-3 et L 2241-4 du CGCT (Cf. Pièce n° 19 : Articles L 2241-3 et L 2241-4 du CGCT), les communes peuvent acquérir à l'amiable et avec l'accord du ou des propriétaires « les immeubles qui leur sont nécessaires pour des opérations [...] d'aménagement ou d'équipement ». Or Monsieur le Maire de Crosville-la-Vieille s'est éperdument penché sur l'expropriation du terrain de la parcelle C 441 alors même que des solutions d'acquisitions foncières amiables pourraient éventuellement être envisagées.

Il évoque d'ailleurs dans la justification du recours à l'expropriation un site situé sur les parcelles cadastrées ZC 100, ZC 102, ZC 104 et ZC 106 au pied du Château d'eau de la commune (Cf. Dossier de demande de déclaration d'utilité publique, page 6 ; Pièce n° 22 : Plan cadastral de Crosville-la-Vieille montrant la répartition des parcelles C 441, ZA 218, C 239, C 426, ZC 100, ZC 102, ZC 104, ZC 106 et ZC 108 ; Pièce n° 23 : Plan cadastral des parcelles ZC 100, ZC 102, ZC 104, ZC 106 et ZC 108). Il prétend que « ce foncier présente une surface insuffisante pour implanter ce

projet et les réseaux ne sont pas desservis jusqu'à la parcelle ». Or premièrement, les parcelles ZC 100 d'une surface de 35 m², ZC 106 d'une surface de 11 m² et ZC 108 d'une surface de 3 592 m² (terrain où est situé le Château d'eau, non évoqué dans le dossier de demande de déclaration d'utilité publique), sont toutes situées en zone UE (Cf. *Pièce n° 24 : Plan cadastral des parcelles ZC 100, ZC 102, ZC 104, ZC 106 et ZC 108 avec zonage*) permettant ainsi la construction d'équipements publics (Cf. *Pièce n° 12 : Article UE 2 du Règlement du PLU régissant les zones UE*). De plus, une desserte par les réseaux serait particulièrement aisée contrairement à ce que prétend Monsieur le Maire (Cf. *Dossier de demande de déclaration d'utilité publique, page 6*) puisque des habitations séparées par une route, la Rue du Loup Pendu, se trouvent non loin de ces parcelles (Cf. *Pièce n° 20 : Photographie Google Maps des parcelles ZC 100, ZC 102, ZC 104, ZC 106 et ZC 108 au pied du Château d'eau de Crosville-la-Vieille*). Secondement, les deux autres parcelles cadastrées ZC 102 d'une surface de 15 532 m² et ZC 104 d'une surface de 4 902 m² sont situées en zone A (agricole) (Cf. *Pièce n° 24 : Plan cadastral des parcelles ZC 100, ZC 102, ZC 104, ZC 106 et ZC 108 avec zonage*) et présentent à elles-seules une surface bien largement suffisante (20 434 m²) pour la construction d'une maison des associations d'une surface d'environ 500 m² (Cf. *Dossier de demande de déclaration d'utilité publique, page 5*). L'avantage de l'ensemble de ces parcelles est l'absence de voisinage, ce qui écarte toute nuisance potentielle, et permettrait donc de ne pas créer nécessairement une zone tampon végétalisée et ainsi gagner en surface au sol. Une parcelle plus petite que la parcelle C 441 pourrait donc être utilisée pour accueillir la structure en l'absence de voisinage. Aussi, une simple délibération du conseil municipal reclassant les parcelles ZC 102 et ZC 104 en zone UE par exemple, comme cela a été le cas pour la parcelle C 441, permettrait d'envisager leur exploitation en vue de la construction du projet. Les parcelles ZC 102 et ZC 104 appartiendraient à Madame Francine HOOGTERP, femme de l'ancien maire de Crosville-la-Vieille Monsieur Klaas HOOGTERP.

Monsieur le Maire n'est-il pas en mesure d'exploiter la parcelle ZC 108 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 ?

Un autre terrain situé sur la parcelle cadastrée ZA 218 près de la route départementale n° 840, en zone UZ (Cf. *Pièce n° 25 : Plan cadastral de la parcelle ZA 218 avec zonage*), d'une surface plutôt importante de 5 072 m², pourrait également être utilisé dans le cadre du projet de construction (Cf. *Pièce n° 22 : Plan cadastral de Crosville-la-Vieille montrant la répartition des parcelles C 441, ZA 218, C 239, C 426, ZC 100, ZC 102, ZC 104, ZC 106 et ZC 108*). Ce terrain a déjà été proposé à Monsieur le Maire en guise de solution alternative dans la lettre de recours gracieux émis par Madame Christine MADURO, désormais propriétaire en indivision successorale, à l'encontre de l'arrêté de permis de construire, en date du 20 janvier 2019 (Cf. *Pièce n° 6 : LRAR du 20/01/2019 valant recours gracieux contre le permis de construire n° 027 192 18 N0006*). Monsieur le Maire s'est contenté de répondre que ce terrain n'appartenait pas à la commune (Cf. *Pièce n° 7 : LRAR du*

02/03/2019 émise par Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER), sans s'intéresser à la possibilité de son acquisition amiable ou l'exercice de son droit de préemption urbain, et sans revenir sur tous les avantages cités dans ladite lettre, à savoir son absence d'exploitation (friche), la possibilité de le relier aisément à la voie publique à sa facilité d'accès, l'autorisation de construction d'« équipements publics » (Cf. Pièce n° 13 : Article UZ 2 du Règlement du PLU régissant les zones UZ), ainsi que son caractère limitrophe à uniquement une seule propriété privée, ce qui permettrait de limiter l'atteinte au voisinage pour garantir la conformité du projet aux exigences du PLU (Cf. Pièce n° 13 : Article UZ 2 du Règlement du PLU régissant les zones UZ).

Par ailleurs, la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Haut du Val 2 à Crosville-la-Vieille contient plusieurs parcelles potentiellement susceptibles d'accueillir le projet de maison des associations. Il en est ainsi des parcelles ZA 276 d'une superficie de 3 354 m², ZA 283 de 599 m², ZA 306 de 1 922 m² et ZA 308 de 7 978 m² (Cf. Pièce n° 14 : Photographies Google Maps des parcelles ZA 276, ZA 283, ZA 306 et ZA 308 ; Pièce n° 15 : Plan cadastral montrant les parcelles ZA 276, ZA 283, ZA 306 et ZA 308), toutes situées en zone UZb, pour laquelle le règlement du PLU, en son article UZ 2, autorise la construction d'« équipements publics et leur agrandissement » (Cf. Pièce n° 13 : Article UZ 2 du Règlement du PLU régissant les zones UZ).

Ainsi, la commune pourrait envisager l'acquisition foncière amiable de l'une ou de plusieurs des parcelles précitées en vue de la construction de son projet, une simple délibération du conseil municipal permettant le reclassement des parcelles agricoles en zone UE pour certaines d'entre elles et l'accord des propriétaires pour vendre à la commune lesdits terrains étant nécessaires. La commune pourrait également user de son droit de préemption urbain dans le cas où des parcelles seraient situées en zone à préempter.

Monsieur le Maire de Crosville-la-Vieille a-t-il envisagé d'exercer soit son droit de préemption urbain de terrains situés 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 ?

Par ailleurs, Monsieur le Maire évoquait dans un courrier du 17 novembre 2016 que « suite aux directives préfectorales et nationales au sujet de l'économie de terres agricoles, il [lui] faudra changer la destination [du terrain appartenant à Monsieur Michel FONTAINE, cadastré section C n° 441] en faveur d'un autre terrain d'une surface identique [qu'il avait] déjà ciblé », « ce qui veut dire [qu'il reclasserait] le terrain de Monsieur Fontaine en zone A, uniquement destiné à l'activité agricole » (Cf. Pièce n° 30 : LRAR du 17/11/2016 émise par Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER). Monsieur le Maire affirme donc clairement dans ce courrier qu'il existe un autre terrain pouvant accueillir une maison des associations.

Pourquoi n'a-t-il pas mis en application ces propos en reclassant la parcelle C 441 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 quels section et numéro cadastral ce terrain est-il référencé ? Ne peut-il pas être exploité pour construire une maison des associations ?

Opposition n° 4 : L'absence de finalité d'intérêt général

Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique ne justifie aucunement que le projet réponde à un intérêt général. En effet, aucune information n'apparaît concernant le nombre d'associations de la commune de Crosville-la-Vieille, leurs demandes, leurs besoins, alors même que « l'opération porte sur la construction d'une maison des associations » (Cf. *Dossier de demande de déclaration d'utilité publique, page 5*). Ainsi Monsieur le Maire ne justifie pas son projet puisqu'il ne rapporte aucune preuve que des habitants de sa commune soient en demande d'une maison des associations. Il semble tout de même étonnant de déposer une demande de déclaration d'utilité publique sans justifier factuellement et précisément l'utilité publique...

D'ailleurs, Monsieur le Maire semble confirmer ce point puisque déjà en 2019, il répondait à cet argument en avançant qu'« *il appartient aussi à [la commune] de prétendre au développement des actions associatives construisant elles-mêmes du lien social entre [les] administrés* » et que « *ce nouveau lieu permettra aussi d'autres actions associatives potentielles* » (Cf. *Pièce n° 7 : LRAR du 02/03/2019 émise par Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER*). Cette réponse sous-entend qu'il n'existe pas de demande réelle d'une ou de plusieurs associations à l'égard d'un tel projet de construction, que cette demande ne relève que de l'imaginaire et d'un futur potentiel fictif et non réel. Dans le cas contraire, Monsieur le Maire aurait pris le temps de répondre factuellement aux oppositions de Madame Christine MADURO (Cf. *Pièce n° 6 : LRAR du 20/01/2019 valant recours gracieux contre le permis de construire n° 027 192 18 N0006*) en faisant état des demandes existantes et réelles d'associations. D'ailleurs, l'invitation au forum des associations qui a eu lieu le 5 septembre 2020 n'indique pas clairement le nombre d'associations, seuls apparaissent les domaines auxquels elles peuvent se rattacher (Cf. *Pièce n° 16 : Invitation au forum des associations du 5 septembre 2020*).

Déjà en 2019, les associations présentes sur la commune de Crosville-la-Vieille ne manifestaient pas de besoin permanent et constant s'agissant de locaux associatifs communaux (Cf. *Pièce n° 6 : LRAR du 20/01/2019 valant recours gracieux contre le permis de construire n° 027 192*

18 N0006), d'autant plus que le Club Saint-Martin est désormais dissout. L'association de ball-trap utilise quant à elle les parcelles 85 et 86 en guise de fosse de tir.

Aussi, 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 ?

Par ailleurs, le descriptif des travaux de la salle des associations fait davantage penser à l'organisation d'une salle des fêtes qu'à l'agencement d'une vie associative, à travers la nomination des différents équipements comme la laverie, les vestiaires, le comptoir pivotant, la régie et le rangement ou encore les deux grandes salles principales (Cf. *Dossier de demande de déclaration d'utilité publique, page 9*).

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

L'ensemble de ces aménagements envisagés semble inadapté pour accueillir la domiciliation de plusieurs associations et la vie associative qui en découle. De plus, un atelier municipal et un local technique de mêmes dimensions existent déjà sur la commune de Crosville-la-Vieille.

Opposition n° 5 : Un bilan coût/avantages déséquilibré et disproportionné

a) Une atteinte excessive à la propriété privée

Monsieur le Maire s'est obstiné dans sa volonté d'exproprier la parcelle C 441 malgré les refus successifs de Monsieur Michel FONTAINE, anciennement propriétaire de ladite parcelle et désormais décédé depuis le 19 octobre 2018, puis de ceux émis par ses héritiers.

L'atteinte portée par la commune à cette propriété privée s'avère excessive puisque de nombreuses personnes se trouvent financièrement lésées par l'expropriation, à savoir directement les six héritiers actuellement propriétaires en indivision de la parcelle (Mesdames Christine MADURO et Annick FONTAINE, ainsi que Messieurs Laurent, Philippe, Pascal et Jean-Pierre FONTAINE),

ajoutés à l'exploitant agricole (Monsieur LEROY, agriculteur) tirant profit de ce terrain, et indirectement le voisinage qui serait touché en termes de nuisances par cette atteinte.

Cette atteinte financière est due à la différence de prix importante qui apparaît entre la valeur économique réelle de la parcelle estimée le 4 octobre 2019 par acte notarié à 118 335 euros (*Cf. Pièce n° 17 : Acte notarié du 04/10/2019 portant évaluation financière de la valeur de la parcelle C 441*) et l'indemnité proposée par la commune de Crosville-la-Vieille en mars 2019 de l'ordre de 80 000 euros (*Cf. Dossier de demande de déclaration d'utilité publique, page 6*). De plus, la perte des loyers agricoles nommés fermages actuellement versés par Monsieur LEROY aux héritiers creuserait davantage cet écart financier, d'autant plus qu'ils leur permettent de payer la taxe foncière de l'habitation située 6 Rue de l'Eglise à Crosville-la-Vieille, immeuble également en indivision successorale. La perte de ces loyers contraindrait les héritiers à vendre cette maison, faute d'être en capacité financière concernant le paiement de la taxe foncière. Ainsi, un écart monétaire de l'ordre de 38 335 euros, ajouté à la perte des fermages et conséquemment à la perte de ladite habitation, causerait un préjudice financier considérable aux héritiers, en plus du préjudice moral lié à leur attachement à l'égard de cette demeure qui appartenait à leur père, en plus du préjudice économique subi par l'agriculteur qui n'est pas mentionné dans l'estimation financière du projet.

Monsieur le Maire compte-t-il dédommager l'actuel exploitant agricole de la parcelle C 441, Monsieur LEROY, et le cas échéant à quelle hauteur financière ?

Au demeurant, il est important de noter que ce préjudice financier est d'autant moins fondé que l'indemnité de 80 000 euros proposée dans le dossier de demande de déclaration d'utilité publique est totalement erronée par rapport à l'estimation réelle de la valeur du terrain. En effet, la parcelle C 441 d'une surface de 7 889 m² a été estimée par acte notarié à 118 335 euros TTC (*Cf. Pièce n° 17 : Acte notarié du 04/10/2019 portant évaluation financière de la valeur de la parcelle C 441*), soient 15 euros le mètre carré, valeur identique à celle qui ressortirait de l'expertise de France Domaine de la Direction Générale des Finances Publiques (*Cf. Pièce n° 29 : LRAR du 27/04/2017 émise par Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER*), et ce hors indemnité de emploi. Or une indemnité de 80 000 euros HT, soit 96 000 euros TTC, indemnité de emploi comprise, reviendrait à considérer que ce terrain vaut une somme inférieure à 12,17 euros le mètre carré, ce qui est largement en-deçà de la valeur vénale réelle de la parcelle, alors même que Monsieur le Maire avait formulé son accord visant « à acquérir cette parcelle [au prix de 15 euros le mètre carré] considérant celui-ci comme un maximum pour [la] collectivité » (*Cf. Pièce n° 29 : LRAR du 27/04/2017 émise par Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER*). L'indemnité de 80 000 euros HT proposée par le Monsieur le Maire est donc totalement faussée et cause un préjudice financier d'autant plus considérable aux héritiers.

Aussi, quelle est la somme correspondant à l'indemnité de emploi ?

b) Un coût financier excessif par rapport à l'objectif poursuivi

Monsieur le Maire souhaite faire réaliser une maison des associations dont le projet nécessite un coût estimé à 1 704 000 euros TTC, ce qui paraît totalement déraisonné et disproportionné par rapport à la taille de la commune de Crosville-la-Vieille avec un nombre d'habitants proche des 600 et une activité associative assez faible. Il s'agirait à ce titre de dépenses publiques injustifiées au regard de l'ensemble des observations émises dans le présent document.

Liste des pièces :

Pièce n° 1 : Annexe de la délibération du Conseil Municipal du 17 avril 2014 pour approbation du PLU

Pièce n° 2 : Fiche signalétique BANATIC de la Communauté de communes du Pays du Neubourg

Pièce n° 3 : Photographies prises le 2 octobre 2020 du projet de construction de la maison communale à Iville

Pièce n° 4 : Itinéraire Google Maps en voiture de Crosville-la-Vieille à Iville

Pièce n° 5 : Règlement de la salle d'activités « Le Haut Phare » du Neubourg, page 1

Pièce n° 6 : LRAR du 20/01/2019 valant recours gracieux contre le permis de construire n° 027 192 18 N0006

Pièce n° 7 : LRAR du 02/03/2019 émise par Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER

Pièce n° 8 : Photographie Google Maps de la parcelle C 441 et des habitations des parcelles C 443 et C 444

Pièce n° 9 : Photographies Google Maps des parcelles ZE 17 et ZE 20

Pièce n° 10 : Plan cadastral montrant les parcelles ZE 17 et ZE 20

Pièce n° 11 : Délibérations du conseil municipal de Crosville-la-Vieille du 15 septembre 2020

Pièce n° 12 : Article UE 2 du Règlement du PLU régissant les zones UE

Pièce n° 13 : Article UZ 2 du Règlement du PLU régissant les zones UZ

Pièce n° 14 : Photographies Google Maps des parcelles ZA 276, ZA 283, ZA 306 et ZA 308

Pièce n° 15 : Plan cadastral montrant les parcelles ZA 276, ZA 283, ZA 306 et ZA 308

Pièce n° 16 : Invitation au forum des associations du 5 septembre 2020

Pièce n° 17 : Acte notarié du 04/10/2019 portant évaluation financière de la valeur de la parcelle C 441

Pièce n° 18 : Itinéraire Google Maps en voiture de Crosville-la-Vieille jusqu'à la salle d'activités du Neubourg

Pièce n° 19 : Articles L 2241-3 et L 2241-4 du CGCT

Pièce n° 20 : Photographies Google Maps des parcelles ZC 100, ZC 102, ZC 104, ZC 106 et ZC 108 au pied du Château d'eau de Crosville-la-Vieille

Pièce n° 21 : Article L 5214-16-1 du CGCT

Pièce n° 22 : Plan cadastral de Crosville-la-Vieille et photographie Google Maps montrant la répartition des parcelles C 441, ZA 218, C 239, C 426, ZC 100, ZC 102, ZC 104, ZC 106 et ZC 108

Pièce n° 23 : Plan cadastral des parcelles ZC 100, ZC 102, ZC 104, ZC 106 et ZC 108

Pièce n° 24 : Plan cadastral des parcelles ZC 100, ZC 102, ZC 104, ZC 106 et ZC 108 avec zonage

Pièce n° 25 : Plan cadastral de la parcelle ZA 218 avec zonage

Pièce n° 26 : Plan cadastral avec zonage et photographie Google Maps des parcelles C 239 et C 426

Pièce n° 27 : Procuration de Madame Annick FONTAINE du 15 octobre 2020

Pièce n° 28 : Procuration de Monsieur Laurent FONTAINE du 25 octobre 2020

Pièce n° 29 : LRAR du 27/04/2017 émise par Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER

Pièce n° 30 : LRAR du 17/11/2016 émise par Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER

Pièce n° 1

COMMUNE DE CROSVILLE LA VIEILLE



**Annexe de la délibération du Conseil Municipal du 17 avril 2014
Pour approbation du Plan Local d'Urbanisme**

Concernant la zone UE à l'ouest, salle des associations :

La commune souhaite maintenir la zone Ue à cet endroit et justifie ses choix : la création d'une salle des fêtes n'entre pas dans le champ de compétences de la communauté de communes, ce type d'équipement fait donc partie des éléments nécessaires à l'animation de la vie communale et à ce titre, sa bonne utilisation nécessite d'être organisée à cet échelon.

En sachant qu'il existe pratiquement une salle des fêtes dans chaque commune de l'intercommunalité et que cette répartition répond aujourd'hui à une demande d'utilisation régulière et importante, la commune souhaite maintenir ce projet de création de salle des associations sur son territoire.

Par ailleurs, la superficie de la zone Ue se justifie de par la nécessité de prévoir une zone tampon à l'est, entre les habitations et la future salle des associations. Ainsi, une OAP n°3 sera ajoutée qui prévoira une bande de 40m de large : espace planté et arboré, en compensation également d'un espace boisé qui n'existe plus aujourd'hui mais qui était en Espace Boisé Classé au POS (sur la parcelle 5). La salle des associations sera le plus éloigné des habitations.

Concernant la zone 2AU et l'OAP 2

Il est rappelé que l'orientation d'aménagement et de programmation n'est pas une zone du PLU mais une orientation permettant de concevoir l'aménagement de la zone 2AU. Cela s'ajoute au zonage mais ce n'est pas un élément de zonage.

Entreprise Josse

Cette entreprise ne se situe pas dans une zone d'activités, la décision de modifier le zonage relève donc de la compétence communale. Toutefois, la CCPN, dans un courrier adressé à la mairie suite au rapport du commissaire enquêteur, indique qu'elle « ne peut être qu'intéressée par les actions de développement économique des communes de manière à garantir une stratégie au niveau intercommunal et ne voit aucun inconvénient à la création d'un secteur permettant l'extension modérée d'une activité. Cette activité répondra à un besoin ponctuel de développement économique et permettra la pérennisation de cette entreprise sur le territoire ». Pour toutes ces raisons et suite à la demande de l'entreprise Josse, la portion de la parcelle 48 nécessaire à l'extension de l'entreprise sera inscrite en zone Uz.

Changement de zone à l'est en limite de Neubourg : la requête porte sur les parcelles 148, 150 et 152 afin qu'elles deviennent constructibles et donc passer de la zone N à la zone UA. La commune décide de retirer la trame d'Espace Boisé Classé sur les parcelles 148 et 150 mais maintiendra la zone naturelle afin de maintenir un poumon vert et une légère coupure d'urbanisation dans un secteur où l'urbanisation linéaire crée presque une jonction urbaine entre Crosville-la-Vieille et Le Neubourg.



CC du Pays du Neubourg (Siren : 242700607)

FICHE SIGNALÉTIQUE BANATIC

Données générales

Nature juridique	Communauté de communes (CC)
Commune siège	Le Neubourg
Arrondissement	Bernay
Département	Eure
Interdépartemental	non

Date de création

Date de création	15/06/2000
Date d'effet	15/06/2000

Organe délibérant

Mode de répartition des sièges	Répartition de droit commun
Nom du président	M. Jean-Paul LEGENDRE

Coordonnées du siège

Complément d'adresse du siège	1, chemin Saint Célerin
Numéro et libellé dans la voie	
Distribution spéciale	
Code postal - Ville	27110 Le Neubourg
Téléphone	02 32 34 04 41
Fax	02 32 67 71 86
Courriel	contact@paysduneubourg.fr
Site internet	

Profil financier

Mode de financement	Fiscalité additionnelle avec fiscalité professionnelle de zone et sans fiscalité professionnelle sur les éoliennes
Bonification de la DGF	non
Dotations de solidarité communautaire (DSC)	non
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)	oui
Autre taxe	non
Redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM)	non
Autre redevance	non

Population

Population totale regroupée	22 994
Densité moyenne	75,14

Périmètre

Nombre total de communes membres : 41

Dept	Commune (N° SIREN)	Population
27	Bacquepuis (212700330)	320
27	Bérengeville-la-Campagne (212700553)	330
27	Bernienville (212700579)	294
27	Brosville (212701189)	643
27	Canappeville (212701270)	698
27	Cesseville (212701353)	494
27	Crestot (212701858)	571
27	Criquebeuf-la-Campagne (212701874)	314
27	Crosville-la-Vieille (212701924)	614
27	Daubeuf-la-Campagne (212702013)	239
27	Écauville (212702120)	113
27	Ecquetot (212702153)	383
27	Émanville (212702179)	581
27	Épégard (212702195)	582
27	Épreville-près-le-Neubourg (212702245)	481
27	Feuquerolles (212702419)	182
27	Fouqueville (212702617)	465
27	Graveron-Sémerville (212702989)	309
27	Hectomare (212703276)	227
27	Hondouville (212703391)	813
27	Houetteville (212703425)	211
27	Iville (212703540)	468
27	La Haye-du-Theil (212703201)	298
27	La Pyle (212704829)	160
27	Le Bosc du Theil (200059509)	1 357
27	Le Neubourg (212704282)	4 375
27	Le Tilleul-Lambert (212706410)	256
27	Le Tremblay-Omonville (212706584)	348
27	Le Troncq (212706634)	177
27	Marbeuf (212703896)	478
27	Quittebeuf (212704860)	674
27	Saint-Aubin-d'Écrosville (212705115)	720
27	Sainte-Colombe-la-Commanderie (212705248)	854
27	Sainte-Opportune-du-Bosc (212705768)	663
27	Saint-Meslin-du-Bosc (212705727)	288
27	Tournedos-Bois-Hubert (212706501)	480
27	Tourville-la-Campagne (212706543)	1 092

2/4

27	Venon (212706774)	403
27	Villettes (212706923)	176
27	Ville-sur-le-Neubourg (212706956)	290
27	Vitot (212706980)	573

Compétences

Nombre total de compétences exercées : 25

Compétences exercées par le groupement

Production, distribution d'énergie

- Autres énergies

actions et études liées à la création et à l'implantation d'éoliennes : il est précisé que cette implantation ne sera réalisable qu'en cas d'accord de la commune concernée;

Environnement et cadre de vie

- Assainissement non collectif

- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

- GEMAPI : Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique

- GEMAPI : Entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau

- GEMAPI : Défense contre les inondations et contre la mer

- GEMAPI : Protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques, des zones humides et des formations boisées riveraines

- Autres actions environnementales

Eaux pluviales : - les études concernant la gestion globale de l'eau et des milieux aquatiques y compris les préconisations de travaux sur l'ensemble des bassins versants, - la définition et la validation d'un plan pluriannuel d'études et de travaux, cohérent par bassin versant, en concertation avec les autres collectivités impliquées, - la réalisation des travaux nécessaires à la gestion des eaux pluviales par bassins versants conformément à un programme pluriannuel de travaux arrêtés par ordre de priorité.

Sanitaires et social

- Action sociale

Action sociale d'intérêt communautaire

Politique de la ville / Prévention de la délinquance

- Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et

coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion

économique et sociale de sécurité des dispositifs de prévention de la délinquance et de programmes d'actions de prévention de la délinquance de la commune de Venon

défini par le conseil de ville

Développement et aménagement économique

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création,

aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale,

Développement et aménagement social et culturel

- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs

- Activités culturelles ou socioculturelles

- Activités sportives

Aménagement de l'espace

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

- Schéma de secteur

- Organisation des transports non urbains

Actions d'intérêt communautaire pour l'harmonisation et le développement des transports au sein de la communauté et notamment l'étude et la mise en place d'un service de transport à la demande.

- Etudes et programmation

Contrat de territoire.

Voirie

- Création, aménagement, entretien de la voirie

Développement touristique

- Promotion du tourisme dont la création d'offices de tourisme

Logement et habitat

- Programme local de l'habitat

Autres

- Acquisition en commun de matériel

Achat de matériel destiné à l'activité des associations. - Mise à disposition de moyens matériels et humains au profit des communes sur la base de conventions qui en fixent les modalités.

- NTIC (Internet, câble...)

- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

- Autres

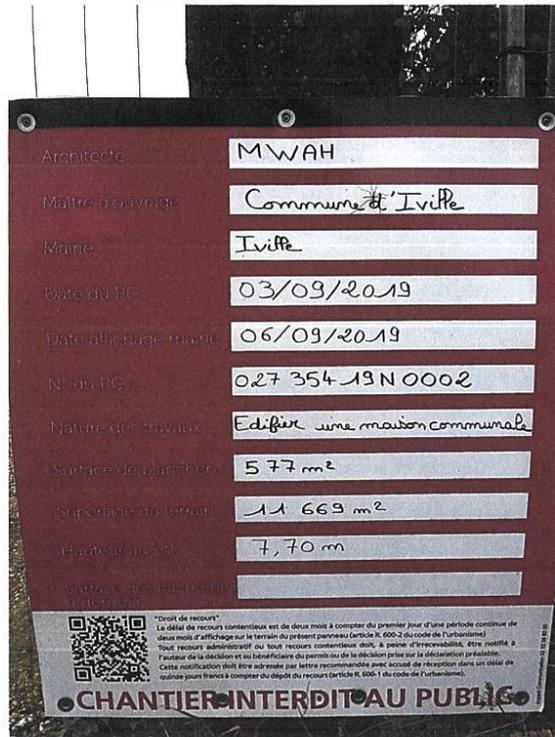
- création, aménagement et entretien des sentiers de randonnées intégrés dans les circuits du schéma de randonnées de la communauté. - instruction des autorisations d'utilisation du sol pour le compte des communes. - harmonisation des documents d'urbanisme des communes. - Mise en oeuvre d'un système d'information géographique. - réalisation d'une fourrière animale. -

Adhésion à des groupements

Dept	Groupement (N° SIREN)	Nature jur.	Population
27	SMO Eure Normandie Numérique (200045037)	SM ouvert	511 878
27	SM d'aménagement du bassin de l'Iton (200087252)	SM fermé	145 693
27	SM pour l'étude et le traitement des ordures ménagères de l'Eure (SETOM de l'Eure) (252703111)	SM fermé	254 949

Sources : DGCL, BANATIC / Insee, RP (population totale légale en vigueur en 2020 - millésimée 2017)

Pièce n°3



Photographie de l'affichage sur le terrain du projet de construction de la maison communale à Iville (27110)

Pièce n°3

Photographie des travaux de construction
de la maison communale à Galle (27-110)

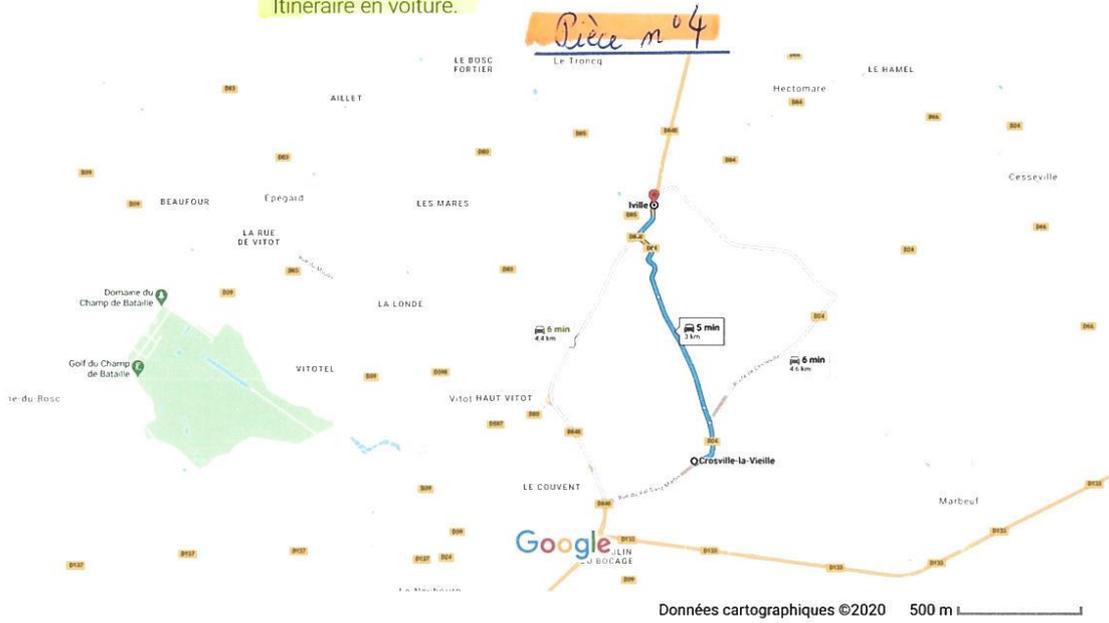




27110 Crosville-la-Vieille à Iville

En voiture 3,0 km, 5 min

Itinéraire en voiture.



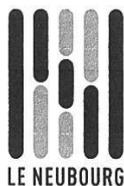
- 
via Betoire du Chemin d'Iville
5 min
Le plus rapide
3,0 km
- 
via D840
6 min

4,4 km
- 
via D24
6 min

4,6 km

Découvrir Iville

- 
Restaurants
- 
Hôtels
- 
Stations-
service
- 
Stationneme
nts
- 
Plus



Pièce n° 5

Service gestion des salles communales

☎ 02 32 35 60 55

salleduhautphare@le-neubourg.fr

RÈGLEMENT DE LA SALLE D'ACTIVITÉS « Le Haut Phare »

Article 1 Situation - Description des locaux.

La salle d'activités est située dans le complexe du Haut-Phare, rue Jean de la Fontaine, au Neubourg.

Cette structure comprend les éléments suivants :

- Un hall d'entrée avec vestiaire, toilettes, bar avec petit congélateur, réfrigérateur et réserve.
- Une petite salle, capacité maximum : **120 personnes en assemblée** ou **80 personnes en repas**.
- Une grande salle, capacité maximum : **300 personnes en assemblée** ou **180 personnes en repas**, avec une scène d'environ 50 m² (équipée de 2 loges) et une piste centrale de danse en parquet flottant.
- Une cuisine composée comme suit :
 - un four mixte 10 niveaux servant juste à réchauffer, une table chauffante, une chambre froide, un bloc cuisson gaz comprenant une plaque coup de feu et deux feux vifs. **Cet équipement ne permet que le réchauffage de plats, la cuisson des repas ne pouvant être réalisée dans ce local, et à fortiori dans les autres salles. L'équipement ne comprend ni vaisselle, ni ustensile de cuisine.**
 - Un local équipé d'un lave vaisselle et d'une plonge

Les deux salles peuvent être séparées par une cloison mobile. Un couloir extérieur couvert relie le hall aux deux salles indépendamment.

Article 2 Conditions de réservation.

Pour réserver les salles du Haut Phare il faut :

- 1) **une demande écrite est à adresser à Madame Le Maire. Une réponse par courrier ou mail vous sera envoyée avec une fiche de location et le règlement de la salle.**
- 2) **La fiche de location complétée doit être renvoyée en Mairie dans un délai de 15 jours après la réception de la réponse accompagnée d'un chèque de réservation d'un montant de 50% du prix de la location indiqué sur la fiche. Ce chèque sera encaissé et non restitué en cas d'annulation.**
Dans le cas d'une mise à disposition gratuite, le chèque de réservation ne sera encaissé qu'en cas d'annulation, moins de quatre mois avant la date de la location.
- 3) **Une facture vous sera envoyée après la date de la manifestation indiquant le solde à verser pour clôturer votre dossier**
 - 4) **un chèque de caution (montant indiqué sur la fiche de location) en garantie d'éventuelles dégradations constatées lors de l'état des lieux de sorties sera à remettre au gardien lors de l'état des lieux entrant en contrepartie de la clé ou d'ouverture de la salle**

Les tarifs de location sont disponibles en mairie et sont révisés chaque année. **Le tarif applicable et celui de la date d'utilisation et non celui du jour de la révision**

Article 3 Domaines d'utilisation.

La salle d'activités peut être utilisée pour :

- évènements privés sur invitation : vins d'honneur, repas...
- réunions, expositions, défilés, séminaires, congrès...
- concerts, galas de danse, spectacles, tournois non sportifs, conférences, loto.

Sont interdites toutes manifestations et cérémonies contraires à l'ordre public ou non conformes aux utilisations définies ci-dessus.

Madame le Maire se réserve le droit, en fonction des motifs d'utilisation particulière, d'interdire une manifestation.

Article 4 Principes de mise à disposition.

Cette salle est à la disposition des particuliers, entreprises, artisans, organismes, associations...

La salle d'activités peut se louer :

- Option 1 : Petite salle avec cuisine
- Option 2 : Grande salle avec cuisine
- Option 3 : Grande salle et petite salle avec cuisine

Horaires de mise à disposition :

- **Horaires jours en semaine :** la journée de 8h00 à 20h00 ou 12 heures d'utilisation.
- **Horaires du weekend :** le week-end du vendredi 17h00 au dimanche 21h00. (la restitution des clés le lundi matin à 8h00 au gardien de la salle du Haut Phare.

En tout état de cause, la salle devra être libérée aux horaires ci-dessus.

Le locataire s'engage à restituer l'ensemble des locaux mis à sa disposition, tels qu'il les aura loués.

La Ville du Neubourg ne pourra être tenue responsable des vols survenus lors des mises à disposition.

Une visite préalable des locaux est autorisée auprès du gardien de la salle du Haut Phare sur rendez-vous au 06 84 42 38 06 le soir entre 17 h 30 et 18 h00. (Renseignement à demander en Mairie au 02 32 35 60 55 ou 02 32 35 17 33)

Le mobilier et le matériel (tables, chaises, équipements de cuisine, sonorisation), devront être employés dans les conditions normales d'utilisation pour lesquelles ils ont été conçus, en respectant les notices d'utilisation.

Il est obligatoire de prendre connaissance du plan d'évacuation du bâtiment (positionnement des extincteurs et des systèmes de désenfumage).

Il devra être fait application du décret du 29/05/92 n°92-478 paru au JO du 30/05/92 fixant les conditions d'application de l'interdiction de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif et modifiant le code de la santé publique.

Madame Christine MADURO née FONTAINE
2 Rue des Tournesols
78200 BUCHELAY

Pièce n°6

A l'attention de Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER
Hôtel de ville à Crosville-la-Vieille
9 Rue de l'Eglise
27110 CROSVILLE-LA-VIEILLE

Buchelay, le 20 janvier 2019

Par LRAR n° 1A 149 051 5094 4

Objet : Recours gracieux à l'encontre de l'arrêté de permis de construire assorti de prescriptions délivré par le maire au nom de la commune de Crosville-la-Vieille le 3 décembre 2018 (demande numéro PC 027 192 18 N0006) et affiché le 4 décembre 2018 (Cf. Pièce n° 1 : Permis de construire du 03/12/2018).

Monsieur le Maire,

Je vous proposerais dans un premier temps d'éclaircir certaines de vos interrogations qui ont pu resurgir de votre premier courrier en date du 17 novembre 2016 (Cf. Pièce n° 2 : Courrier de Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER du 17/11/2016). Vous évoquez dans celui-ci un accord verbal puis une rétractation de l'ancien propriétaire désormais décédé Monsieur Michel FONTAINE sur le projet d'achat de sa parcelle n° C 441. La vérité est telle que Monsieur Michel FONTAINE n'a jamais consenti à une quelconque proposition d'achat et n'a donc pu se rétracter. Son notaire Maître BERTHEMET peut en attester puisque d'autres propositions du même type avaient déjà été émises auparavant, Monsieur FONTAINE lui ayant fait part de refuser toute suggestion pour l'achat de son terrain. Par ailleurs, l'état de santé de Monsieur FONTAINE s'étant détérioré rapidement (inaptitude à écrire et à marcher) à partir de juillet 2016, il a dû être placé en établissement spécialisé à la Maison de retraite du Neubourg, ce qui a engendré son incapacité à émettre une quelconque contestation à l'encontre de la proposition d'achat de sa parcelle évoquée dans votre lettre du 17 novembre 2016.

D'autre part, vous envisagez dans ce même courrier de 2016, en l'absence de réponse à l'offre d'achat, de procéder à une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) validé le 17 avril 2014, ce qui entraînera le reclassement de la parcelle n° C 441 (actuellement en zone UE) en zone A. Cette proposition de révision du PLU ayant également été émise oralement par votre personne à Monsieur Philippe FONTAINE et à moi-même, enfants héritiers de Monsieur Michel FONTAINE, vous avez pu entendre notre entendement verbal s'agissant du reclassement de cette parcelle. De plus, aucune réponse à la suggestion d'achat n'ayant été donnée, nous pensons que vous procéderiez à cette révision conformément à votre affirmation tenue dans la lettre du 17 novembre 2016.

Dès lors, vous comprendrez notre étonnement lorsque nous avons pris connaissance de votre second courrier en date du 27 avril 2017 (Cf. *Pièce n° 3 : Courrier de Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER du 27/04/2017*). En effet, vous nous faites part - cette fois-ci - en cas de refus ou d'absence de réponse à l'offre d'achat, de recourir à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de la parcelle concernée, et non à la révision du PLU comme vous l'envisagiez initialement dans votre premier courrier. Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 2 mai 2017, Monsieur Michel FONTAINE en son vivant s'était déjà opposé à la vente de sa parcelle (Cf. *Pièce n° 6 : Courrier LRAR de Monsieur Michel FONTAINE du 02/05/2017*). **La majorité des enfants de Monsieur Michel FONTAINE, désormais héritiers dudit terrain, s'opposent vigoureusement au lancement de cette procédure ainsi qu'au permis de construire susvisé qui y est annexé et vous prient de bien vouloir respecter ce choix. Par conséquent, nous vous invitons à retirer votre permis de construire et envisager l'une des solutions prescrites ci-dessous.**

Aussi, dans ce même courrier du 17 novembre 2016, vous portiez à notre connaissance votre perspective de reclassement dudit terrain de Monsieur FONTAINE en zone A « *en faveur d'un autre terrain d'une surface identique* », en l'occurrence dans l'objectif de réaliser votre projet visant à la construction d'équipements publics, dont vous nous faites part dans votre second courrier. D'ailleurs, l'annexe de la délibération du conseil municipal du 17 avril 2014 portant sur l'approbation du PLU manque de clarté lorsqu'elle évoque le projet de construction d'une salle dont la destination précise reste obscure : elle présente premièrement la « *création d'une salle des fêtes* » pour ensuite émettre l'hypothèse d'un « *projet de création [d'une] salle des associations* » (Cf. *Pièce n° 4 : Annexe de la délibération du Conseil Municipal du 17/04/2014*).

Il semblerait ainsi judicieux, dans un second temps, de vous inviter à réfléchir avec l'ensemble de vos conseillers municipaux à l'une des solutions pragmatiques que nous allons vous proposer en guise de substitut à la procédure d'expropriation. Celles-ci tendent à la création d'une salle des fêtes ou des associations sur un terrain appartenant préalablement à la commune, conformément à la demande de la majorité des riverains de Crosville-la-Vieille. Cette décision permettrait à la commune de réaliser son projet de construction avec une plus grande célérité puisqu'elle ne demande aucune procédure d'expropriation nécessitant une enquête publique et parcellaire ainsi que le traitement du dossier par le Préfet de l'Eure.

Avant d'énoncer les solutions au projet, il convient de se pencher sur ladite annexe susvisée qui dispose qu'« *il existe pratiquement une salle des fêtes dans chaque commune de l'intercommunalité et que cette répartition répond aujourd'hui à une demande d'utilisation régulière et importante* ».

Premièrement, il paraît exagéré de prétendre que l'activité du nombre limité d'associations (en théorie cinq mais en pratique quatre puisque l'association Ball-Trap du Plateau du Neubourg est constituée des mêmes personnes qui composent l'Association de chasse) nécessite une salle de façon régulière et importante. En effet, seules trois d'entre elles (le Club Saint-Martin, le Comité des fêtes et l'AS de Chœur) seraient enclines à demander un local uniquement à titre temporaire (environ trois fois par an pour le Comité des fêtes et potentiellement une fois par an pour l'AS de Chœur lors de la « fête du cochon », laquelle, habituellement, loue des barnums).

Secondement, il est vrai qu'une salle des fêtes ou associations existe dans certaines communes de l'intercommunalité, notamment la commune limitrophe du Neubourg. Néanmoins, cette dernière comprend une salle d'activités dite du Haut Phare d'environ 400 m² pour un nombre d'habitants d'environ 4000 et une superficie presque équivalente à 10 km². Ainsi, pour répondre à l'orientation générale du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en matière d'urbanisme, à savoir « *proposer un urbanisme désirable afin d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants* », comme indiqué dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation numéro 3 (Cf. *Pièce n° 5 : OAP n° 3*), il conviendrait

de construire une salle proportionnée à la fois aux besoins des associations et des habitants qui souhaitent effectivement le respect de cette proportion, mais également à la superficie de Crosville-la-Vieille de 7,7 km² et à son nombre d'habitants d'environ 500 à 600, soit presque dix fois moins élevé que celui du Neubourg. De plus, proposer une salle d'une proportion adaptée permettrait de limiter les frais de construction mais aussi d'exploitation (prévoir une salle des fêtes ou associations plus petite que celle prévue initialement dispenserait par exemple la commune de frais de gardiennage et d'entretien).

Désormais, il apparaît opportun de vous présenter deux solutions répondant à l'ensemble des besoins des riverains et de la commune. Pour davantage de lisibilité, celles-ci seront présentées ci-dessous sous une forme listée.

Solution n° 1 :

Construction d'une salle des fêtes ou associations sur la parcelle n° 218 située près de la route départementale n° 840.

Avantages :

- **Terrain appartenant à la commune** : respect de la demande des riverains, célérité d'action, non atteinte à la propriété d'une personne privée.
- **Terrain non exploité** par la commune ou les riverains : terrain entièrement disponible.
- **Terrain situé près d'une route départementale** : possibilité de le relier assez aisément à la voie publique, facilité d'accès.
- **Terrain situé en zone UZ** : conformément au règlement du PLU régissant les zones UZ, sont autorisés les « *équipements publics et leur agrandissement* » (donc possibilité de construire une salle des fêtes ou associations) (*Cf. Pièce n° 7 : Règlement du PLU régissant les zones UZ*).
- **Terrain limitrophe à uniquement une seule propriété privée** : conformément au règlement du PLU régissant les zones UZ, les équipements publics sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles « *avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance* » (donc possibilité de limiter l'atteinte au voisinage).

Solution n° 2 :

Construction d'une salle des fêtes ou associations sur la parcelle n° 239 située derrière la mairie de Crosville-la-Vieille.

Avantages :

- **Terrain appartenant à la commune** : respect de la demande des riverains, célérité d'action, non atteinte à la propriété d'une personne privée.
- **Terrain clos** : respect des contraintes de sécurité (notamment celle des enfants), avantage en termes de coût financier car aucune construction de clôture ne sera nécessaire.
- **Terrain relié à une voie publique** (le chemin des Ecoliers) **non accidentogène** contrairement à celle située en bordure de la parcelle n° C 441 : respect des contraintes de sécurité, possibilité de créer aisément un parking, en plus de celui déjà présent devant la mairie, facilité d'accès.
- **Terrain déjà relié aux réseaux** d'eau potable, assainissement, électricité, voirie : avantage en termes de coût financier, célérité d'action, respect des normes.
- **Terrain situé en zone UA** : conformément au règlement du PLU régissant les zones UA, sont autorisées les « *constructions à usage d'activité et leur agrandissement* » (donc possibilité de construire une salle des fêtes ou associations) (*Cf. Pièce n° 8 : Règlement du PU régissant les zones UA*).

- Terrain voisin à la parcelle n° 426 appartenant également à la commune : conformément au règlement du PLU régissant les zones UA, les constructions à usage d'activité sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles « avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance » (voisinage inexistant sur la parcelle n° 426 et possibilité de limiter l'atteinte au voisinage à l'Est de la parcelle par une construction nouvelle bien isolée phoniquement, possiblement située en bordure de la parcelle n° 426 pour qu'elle soit située le plus loin des habitations, et par l'implantation d'arbres et d'arbustes limitant les nuisances sonores et visuelles).

Nous espérons que vous serez tirer profit de l'une des solutions proposées, ou d'une autre solution dont vous seriez l'auteur et qui ne porterait pas atteinte à une propriété privée, notamment celle des héritiers de Monsieur Michel FONTAINE. Dans le cas contraire, si vous souhaitez passez outre ces propositions et maintenir votre permis de construire annexé au dossier de déclaration d'utilité publique en cours d'élaboration, nous envisagerons l'engagement d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif.

Ne souhaitant pas emprunter cette voie de recours juridictionnel, je vous prie de bien vouloir émettre un retour favorable à notre demande, soit le retrait du permis de construire susvisé.

Je me permets de vous rappeler que votre silence dans un délai de deux mois à compter de la notification de cette lettre vaut décision de rejet implicite.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Christine MADURO née FONTAINE

Liste des pièces-jointes :

Pièce n° 1 : Permis de construire du 03/12/2018

Pièce n° 2 : Courrier de Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER du 17/11/2016

Pièce n° 3 : Courrier de Monsieur le Maire Pascal CARPENTIER du 27/04/2017

Pièce n° 4 : Annexe de la délibération du Conseil Municipal du 17/04/2014

Pièce n° 5 : OAP n° 3

Pièce n° 6 : Courrier LRAR de Monsieur Michel FONTAINE du 02/05/2017

Pièce n° 7 : Règlement du PLU régissant les zones UZ

Pièce n° 8 : Règlement du PU régissant les zones UA

Copies :

Monsieur le Préfet de l'Eure Thierry COUDERT
Préfecture de l'Eure
Boulevard Georges Chauvin - 27000 EVREUX

Maître Catherine BERTHEMET
Office Notarial
25 Place du Château
CS 90079 - 27110 LE NEUBOURG

Reçu le 05/03/2019

DEPARTEMENT DE L'EURE
CANTON DU NEUBOURG

COMMUNE DE CROSVILLE LA VIEILLE
27110



Tél : 02.32.35.87.99 / Fax : 02.32.26.49.68
mairie@crosville-la-vieille.fr

Permanences : lundi et jeudi de 17h à 19h
Samedi de 10h à 12h

Pièce n° 7

Madame Christine MADURO née FONTAINE
2, rue des Tournesols
78200 BUCHELAY

Crosville La Vieille, le 02/03/2019

Objet : votre courrier recommandé n° 1A 149 051 5094 4
daté du 20/01/2019 reçu le 24/01/2019

LR avec AR n° 1A 161 395 7329 2

Chère Madame,

J'ai bien pris connaissance de votre courrier référencé en objet qui a attiré toute mon attention.

Je note que vous m'interpellez en votre nom seul et non au nom de l'ensemble des héritiers de la succession de Monsieur Michel FONTAINE.

Afin de vous répondre point par point, je souhaite préalablement vous indiquer que votre père m'avait bien confirmé oralement son accord de vente de son terrain en 2013 au moment de l'élaboration du PLU. Toutefois, cet accord n'ayant pas été formalisé, il va sans dire que ce point est caduc. Néanmoins, le classement du terrain en zone UE (zone destinée à recevoir des constructions ou installations liées à des équipements publics) n'a fait l'objet d'aucune observation lors de l'enquête publique en janvier 2014, notamment de la part de votre défunt père et de ses descendants.

Vous indiquez dans un premier temps que votre défunt père ne pouvait plus écrire ni marcher à compter de juillet 2016 en raison de son état de santé se dégradant rapidement alors même que vous indiquez également que votre défunt père m'écrivait le 02 mai 2017, ce que je confirme car j'ai bien reçu ce courrier de sa main. Je suppose que s'il a pu écrire en mai 2017 c'est qu'il le pouvait également en juillet 2016.

Plus largement, ce n'est pas faute d'avoir informé et pris contact avec votre défunt père de façon à trouver une solution amiable pour l'acquisition de ce terrain. A défaut d'avoir pu trouver une solution simple, nous avons souhaité mettre en avant les possibilités qui s'offrent à notre collectivité pour réaliser ce projet structurant. L'expropriation par DUP est la solution que le Conseil Municipal a validé en séance du 8 juin 2017.

Vous semblez suggérer que le projet soit surdimensionné au vu du nombre d'associations communales. Or, il appartient aussi à notre collectivité de prétendre au développement des actions associatives construisant elles-mêmes du lien social entre nos administrés qui réclament de plus en plus des espaces dédiés et adaptés à leurs actions. Ne croyez-vous pas que ce nouveau lieu permettra aussi d'autres actions associatives potentielles ?

Je vous remercie toutefois d'avoir œuvré à la mise en réflexion de solutions alternatives que vous nous soumettez, mais malheureusement celles-ci ne sont pas de nature à satisfaire aux contraintes que vous évoquez également.

Dans votre solution n°1, vous affirmez que la parcelle n°218 appartient à la commune, ce qui n'est pas le cas et ce qui impose les mêmes contraintes d'acquisition foncière.

Dans votre solution n°2, vous suggérez les parcelles n°239 et 426 appartenant à la commune, ce que je confirme.

Vous évoquez que la construction d'un bâtiment pourrait être construit à l'EST de ces parcelles sans toutefois nuire au voisinage.

Sachez que ces parcelles ont un usage dédié à l'école pour ses activités sportives et qu'il ne conviendrait pas de supprimer ou bien même de les reconstruire au vu du coût supplémentaire que cela pourrait engendrer.

Ces parcelles totalisent une surface d'environ 3000 m² exploitables ce qui est insuffisant pour ce type de projet. Il va sans dire que le projet de notre collectivité prévoit un éloignement bien plus important des riverains que ce que ces parcelles auraient permis dans votre solution. Nous tenons à souligner que malheureusement la commune n'est propriétaire d'aucun terrain qui aurait la vocation d'accueillir une telle structure.

Je vous remercie de votre assistance à trouver d'autres solutions alternatives au projet de la commune, mais il apparaît évident que vos solutions ne semblent pas opportunes, adaptées et fondées.

En conséquence, je vous confirme maintenir notre volonté de réaliser ce projet et ainsi maintenir le permis de construire n° PC 027 192 18 N0006 obtenu en date du 03 décembre 2018 et affiché le lendemain.

Considérant avoir répondu à votre courrier sus nommé, je vous prie d'agréer, Chère Madame, l'expression de ma respectueuse considération.

Le Maire,

Fascal CARPENTIER



21/10/2020

2 D24 - Google Maps

Vie n° 8

2 D24

Google Maps

Habitations des parcelles C 443 et C 444 dont la vue des fenêtres est directement orientée vers la parcelle C 441.



Date de l'image : oct. 2019 © 2020 Google

Crosville-la-Vieille, Normandie



Street View

<https://www.google.com/maps/@49.1529246,0.9210278,3a,75y,7.06h,76.63t/data=!3m6!1e1!3m4!1sDl2OyybqJmK63-1PTw5nA!2e0!7!16384!8!8!192>

26/10/2020

Google Maps

49°09'00.4"N 0°55'49.8"E

Parcelles ZE 17 et ZE 20 en vue satellite

49°09'00.4"N 0°55'49.8"E - Google Maps

Pièce n° 9

Parcelle ZE 17



Images ©2020 Maxar Technologies, Données cartographiques ©2020 20 m

Parcelle ZE 20

[https://www.google.fr/maps/place/49°09'00.4"N+0°55'49.8"E/@49.1498767,0.93015,166m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0x0:0x0](https://www.google.fr/maps/place/49°09'00.4)

26/10/2020

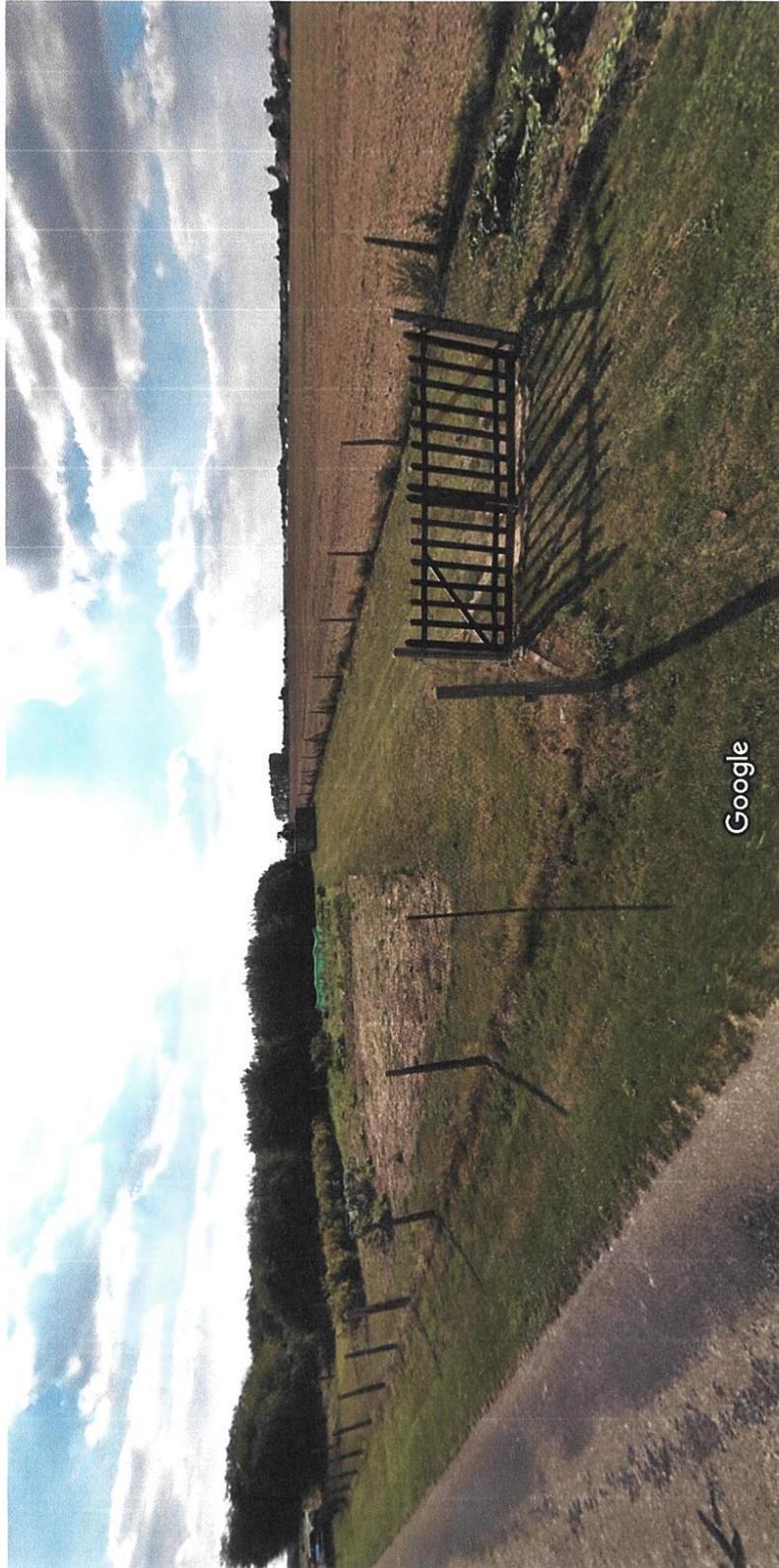
Crosville-la-Vieille, Normandie - Google Maps



Crosville-la-Vieille, Normandie

Parcelle ZE 17 en forme de triangle contiguë à la parcelle ZE 20 boisée

Site n°9



Date de l'image : sept. 2018 © 2020 Google



Street View

<https://www.google.fr/maps/@49.1502973,0.9306951,3a,75y,247.28h,77.48t/data=!3m6!1e1!3m4!1sgsVQK3SYFvr8LSTOzDCXg!2e0!7!163841818192>

26/10/2020

Plan du cadastre de la ville de Crosville-la-Vieille - France Cadastre

Pièce n° 10



Autour de Crosville-la-Vieille : Marbeuf (<https://france-cadastre.fr/cadastre/marbeuf>) - Le Neubourg (<https://france-cadastre.fr/cadastre/neubourg>) - Iville (<https://france-cadastre.fr/cadastre/iville>) - Vitot (<https://france-cadastre.fr/cadastre/vitot>) - Le Tremblay-Omonville (<https://france-cadastre.fr/cadastre/tremblay-omonville>) - Saint-Aubin-d'Écrosville (<https://france-cadastre.fr/cadastre/saint-aubin-d-ecrosville>)

A propos de Crosville-la-Vieille

Code postal : 27110

Code INSEE : 27192

Région : Normandie (Haute Normandie)

Département : Eure (<https://france-cadastre.fr/cadastreddep/27>)

Mairie de Crosville-la-Vieille

<https://france-cadastre.fr/cadastre/crosville-la-vieille>



Pièce n° 11

CONVOCAION AU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil Municipal se réunira à la Mairie le mardi 15 septembre 2020
à 19 heures 15 en session ordinaire.

Ordre du jour

- Projet maison des associations : Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire en vue de construire une maison des associations. Modalités de l'enquête et indemnisation du commissaire enquêteur. Délibérations.
- Délégations du Conseil Municipal au Maire : délibération.
- Budget assainissement : délibération indiquant la volonté de la commune d'opter pour l'assujettissement à la TVA, pour l'ensemble des opérations réalisées par le service public d'assainissement (dépenses et recettes).
- Redevance pour l'occupation du domaine public par les ouvrages des réseaux gaz et électricité : délibération.
- Travaux accès du cimetière : choix piliers et portail.
- Jobs jeunes (vacances scolaires novembre 2020) : délibération.
- SIVOS EPEVICROS : rentrée 2020/2021. Transport scolaire et points d'arrêt. Délibération.
- Questions diverses.

Je vous remercie de bien vouloir assister à cette séance, et vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Fait CROSVILLE-LA-VIEILLE, le 08 septembre 2020

Le Maire



Après délibération, le conseil municipal approuve le budget primitif Assainissement 2020, à l'unanimité avec 14 voix pour.

Budget primitif CCAS 2020 :

Monsieur le Président du CCAS donne lecture des propositions pour le budget CCAS 2020, il en ressort :

Dépenses et recettes de fonctionnement : 13 384.73 €

Après délibération, les membres du CCAS approuvent le budget primitif CCAS 2020, à l'unanimité, avec 9 voix pour.

2) Tableau des investissements 2020 :

<u>Nature des travaux</u>	<u>Montant TTC</u>
Emprunt en cours (2026)	16 688.00 €
RAR 2019	50 000.00 €
Révision PLU	10 000.00 €
Frais études maison des associations	35 000.00 €
SERPN schéma communal des PEI	1 500.00 €
SERPN extension PEI (rue du Bout Cardais) + 6 PEI	70 000.00 €
SIEGE travaux rue des templiers	38 500.00 €
Terrains nus (salle association, terrain bassin de rétention, terrain Mme Charlet)	165 000.00 €
Aménagement mare du Routoir	10 000.00 €
Aménagement barrière cimelière	10 000.00 €
Plantations arbres	5 000.00 €
Travaux supplémentaires bassin de rétention (Vittecoq)	10 000.00 €
Travaux de clôtures	10 000.00 €
Porte Mairie	10 000.00 €
Restauration mobilier église	30 000.00 €
Restauration retable bas-coté sud (fln)	15 000.00 €
Travaux éventuels	10 000.00 €
TOTAL	496 688.00 €

3) Commission Communale des Impôts Directs (CCID) : Présentation d'une liste de membres à la DGFIP.

Monsieur le Maire informe le conseil que la DGFIP invite la commune à proposer une liste de contribuables, devant satisfaire les conditions prévues à l'article 1650 (1) du Code Général des Impôts. (liste composée de 24 personnes pour les communes de moins de 2 000 habitants), le Maire ou un adjoint délégué, étant président de la commission.

A partir de cette liste, la DGFIP désignera 6 commissaires titulaires et 6 commissaires suppléants.

Après délibération, le conseil municipal accepte de présenter la liste proposée à la DGFIP (voir en pièce jointe).

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UE

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 sont interdits.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions et installations liées aux équipements publics (tel que salle des associations).

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6m et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UZ

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZ 1 Occupations et utilisations du sol interdites

En zones UZ, UZa, UZb, UZc :

Les terrains de camping-caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
Les dépôts de déchets non liés à une activité autorisée,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions à usage d'abri pour animaux,
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités.

En zone UZd :

Les terrains de camping-caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités.

Article UZ 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame; toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

En zone UZ, UZa, UZb :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone à condition que ce logement soit intégré au bâtiment principal.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de bassin technique ou de réserve incendie.

Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale et de services ainsi que les équipements publics et leur agrandissement (annexes, extensions) à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

26/10/2020

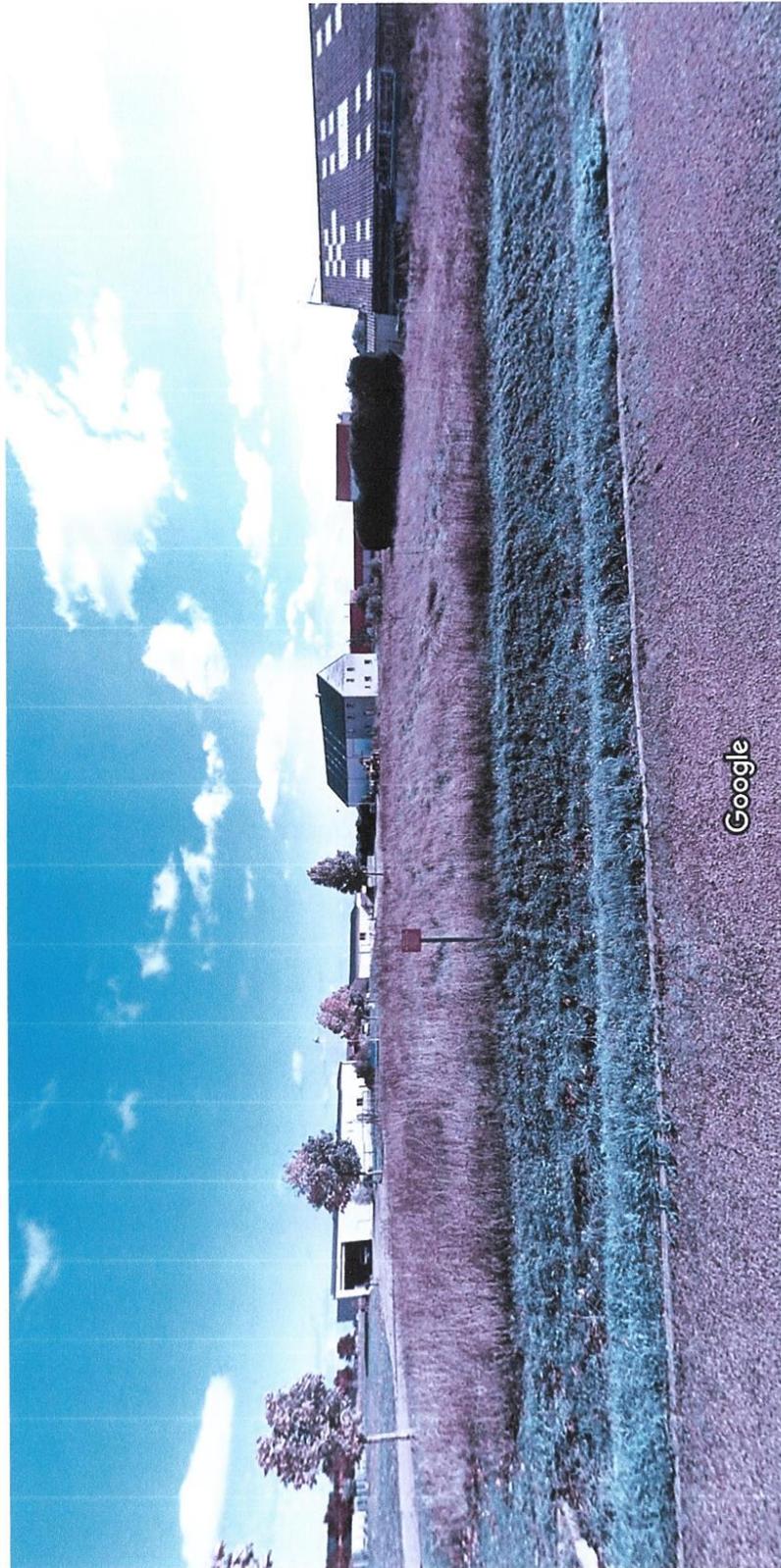
15 Chemin de Saint-Celerin - Google Maps

Google Maps

15 Chemin de Saint-Celerin

Parcelle ZA 308 exploitable au Haut du Val 2 à Crosville-la-Vieille

Parcelle n° 14



Le Neubourg, Normandie

Google

Street View

Date de l'image : oct. 2019 © 2020 Google

https://www.google.com/maps/@49.1565688,0.9118989,3a,86.6y,118.76h,85.31t/data=!3m1!1e1!3m4!1s0!gEs!vSzc_7BJKSwZ2gDQ!2e0!7!1!6384!8!8!192

26/10/2020

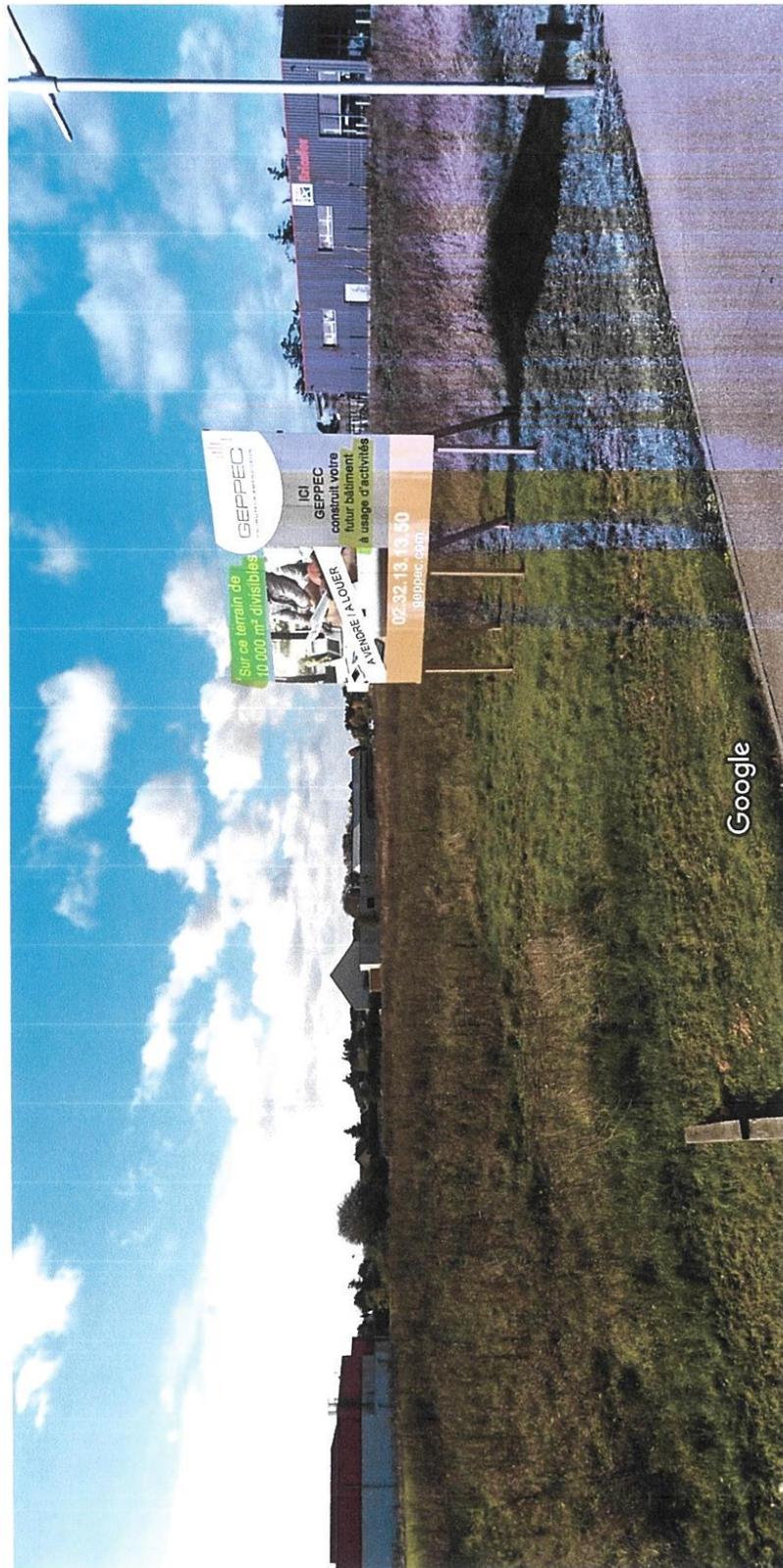
Crosville-la-Vieille, Normandie - Google Maps

Google Maps

Crosville-la-Vieille, Normandie

Parcelles ZA 306 et autres exploitables au Haut du Val 2 à Crosville-la-Vieille

Parcelle n° 14



Date de l'image : oct. 2019 © 2020 Google

Google

Street View



<https://www.google.com/maps/@49.156484,0.9163447,3a,48.9y,271.06h,87.59t/data=!3m1!1e1!3m4!1srVCNijMGeayT2Gk84uMwA!2e0!1f163841816192>

26/10/2020

Crosville-la-Vieille, Normandie - Google Maps



Crosville-la-Vieille, Normandie

Parcelle n° 14

Parcelles ZA 283 et ZA 276 exploitables au Haut du Val 2 à Crosville-la-Vieille



Street View

Date de l'image : oct. 2019 © 2020 Google

<https://www.google.com/maps/@49.1578802,0.9143044,3a,75y,190.55h,86.5t/data=!3m6!1e1!3m4!1sNJI039f3bu7VvmzXoQQI2e0171163841818192>

26/10/2020

Plan du cadastre de la ville de Crosville-la-Vieille - France Cadastre

Rece n° 15



Autour de Crosville-la-Vieille : Marbeuf (<https://france-cadastre.fr/cadastre/marbeuf>) - Le Neubourg (<https://france-cadastre.fr/cadastre/neubourg>) - Iville (<https://france-cadastre.fr/cadastre/iville>) - Vitot (<https://france-cadastre.fr/cadastre/vitot>) - Le Tremblay-Omonville (<https://france-cadastre.fr/cadastre/tremblay-omonville>) - Saint-Aubin-d'Écrosville (<https://france-cadastre.fr/cadastre/saint-aubin-d-ecrosville>)

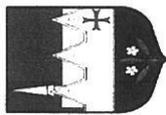
A propos de Crosville-la-Vieille

- Code postal : 27110
- Code INSEE : 27192
- Région : Normandie (Haute Normandie)
- Département : Eure (<https://france-cadastre.fr/cadastreddep/27>)

Mairie de Crosville-la-Vieille

<https://france-cadastre.fr/cadastre/crosville-la-vieille>

Nombre d'adhérent par association ?
Nombre d'association ?



1^{er} FORUM DES ASSOCIATIONS

à CROSVILLE LA VIEILLE

PLACE DE LA MAIRIE

SAMEDI 5 SEPTEMBRE 2020

Le Forum des associations est le reflet du dynamisme de la commune.

Vous pourrez découvrir, à cette occasion, nos associations :

- Atelier photos. *Association sportive de Crosville-la-Vieille*
- Culture et patrimoine. *Association des amis de l'église*
- Loisir et détente. *Association des amis de l'église*
- Randonnées et marche nordique. *Association des amis de l'église*
- Tir-et-chasse. *Association des amis de l'église / indépendant*

De 9h00 à 12h00

De 14h00 à 17h00.

(En accord avec le protocole sanitaire en vigueur suite à la crise du covid 19)

Pièce n° 16

OFFICE NOTARIAL
25 Place du Château
CS 90079
27110 LE NEUBOURG
Tél 02.32.35.08.53
Fax 02.32.35.84.04
berthemet.massonnet@notaires.fr

Madame Christine MADURO
2 rue des tournesols

78200 BUCHELAY

Pièce n°17

Le Neubourg, le 20 août 2019

Dossier suivi par
Virginie HUGONNIER
virginie.hugonnier.27060@notaires.fr

SUCCESSION Mr Michel FONTAINE, DCD le 19/10/2018
1006477 /CBE /VH /

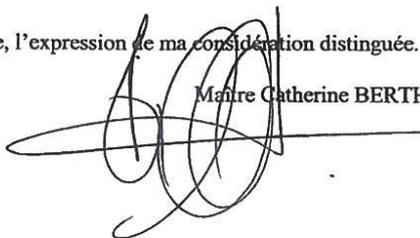
Succession de :
Monsieur Michel Fernand Jacques FONTAINE, en son vivant retraité, divorcé de Madame Andrée Marguerite BEUZELIN, demeurant à CROSVILLE-LA-VIEILLE (27110) 6 rue de l'Eglise.
Né à CROSVILLE-LA-VIEILLE (27110), le 29 janvier 1934.
Décédé à LE NEUBOURG (27110) (FRANCE) , le 19 octobre 2018.

Madame,

Je reviens vers vous dans le cadre du règlement de la succession de votre défunt père afin de vous confirmer le rendez-vous de signature des actes de succession le vendredi 4 octobre à 14H30 en l'étude.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Maître Catherine BERTHEMET



Etude ouverte du mardi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 18h et le samedi de 9h à 12h30
Réception sur rendez-vous

Bureau Permanent : BRIONNE (27800) 26, Rue Saint Denis
Tel : 02.32.44.80.53 / Fax : 02.32.44.25.30

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Page n° 17

100647711
CBE/VH/
L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE

A LE NEUBOURG (Eure), 25 Place du Château, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Catherine BERTHEMET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Catherine BERTHEMET et Nathalie MASSONNET, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à LE NEUBOURG, 25 Place du Château, et d'un bureau permanent à BRIONNE, 26 rue Saint-Denis,

A reçu le présent acte contenant ATTESTATION IMMOBILIERE APRES DECES à la requête de :

- Monsieur Philippe FONTAINE présent à l'acte.
 - Madame Annick FONTAINE présente à l'acte.
 - Monsieur Jean-Pierre FONTAINE présent à l'acte.
 - Madame Christine FONTAINE, épouse de Monsieur Edouardo Antero MADURO, présente à l'acte.
 - Monsieur Pascal FONTAINE, époux de Madame Sandrine Madeleine Marinette FARINA, présent à l'acte.
 - Monsieur Laurent FONTAINE présent à l'acte.
- Ci-après nommés, domiciliés et qualifiés.

FONDEMENT

L'article 29 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955 dispose notamment que toute transmission ou constitution par décès de droits réels immobiliers doit être constatée par une attestation notariée indiquant obligatoirement si les successibles ou légataires ont accepté et précisant, éventuellement, les modalités de cette acceptation.

ATTENDU

- I - Le décès et la dévolution successorale ci-après relatés ;
- II - La désignation, l'origine et la valeur des biens et droits réels immobiliers pouvant dépendre de la succession ;
- III - Que le terme « ayant droit », qu'il soit au singulier ou au pluriel, désigne celui ou ceux à qui est dévolue la succession.

ET VU

Le ou les actes ci-après énoncés.

Bien n° 17

Section	N°	Lieudit	Surface
C	323	6 rue de l'Eglise	[REDACTED]
C	170	Crosville la Vieille	[REDACTED]
Total surface :			[REDACTED]

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

EVALUATION

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, ce bien est évalué à :

[REDACTED]
La valeur transmise est de :

[REDACTED]

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BERNIER notaire à LE NEUBOURG le 15 mars 1991, publié au service de la publicité foncière de LOUVIERS 1 le 3 mai 1991, volume 1991P, numéro 1187.

Article deux

DESIGNATION

A CROSVILLE-LA-VIEILLE (EURE) (27110), Le haut du val.

Un terrain

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	441	Le haut du val	00 ha 78 a 89 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

EVALUATION

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, ce bien est évalué à :

CENT DIX-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-CINQ EUROS, ci 118 335,00

EUR

La valeur transmise est de :

CENT DIX-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-CINQ EUROS, ci 118 335,00

EUR

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître RAISIN notaire à LE NEUBOURG le 19 octobre 1996, publié au service de la publicité foncière de LOUVIERS 1 le 25 novembre 1996, volume 1996P, numéro 3806.

Article trois

DESIGNATION

A CROSVILLE-LA-VIEILLE (EURE) (27110), Le haut Bocage.

[REDACTED]

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.



Catherine BERTHEMET - Nathalie MASSONNET
Notaires

SOCIÉTÉ DE PROFESSIONNELS DU MEUBRE DU COFFRE NOTARIAL

OFFICE NOTARIAL
25 Place du Château
CS 90079
27110 LE NEUBOURG

Tel 02.32.35.08.53
Fax 02.32.35.84.04

berthemet.massonnet@notaires.fr

Madame Christine MADURO
2 rue des tomesols

78200 BUCHELAY

SUCCESSION Mr Michel FONTAINE, DCD le 19/10/2018
1006477/CBE/VH/

Le Neubourg, le 27 octobre 2020

Chère Madame,

En réponse à votre courriel relatif à l'estimation de la parcelle C441 sise à CROSVILLE LA VIEILLE d'une contenance de 78a 89ca, je vous rappelle que nous avons retenu la valeur proposée par la commune dans un courrier du 27 avril 2017 à 15 €/m² soit l'estimation retenue de 118.335 euros.

Je vous prie de croire, Chère Madame, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

Bureau ouvert du mardi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 15h et le samedi de 9h à 12h30
Réception sur rendez-vous

Bureau Permanent : BRIONNE (27800) 26, Rue Saint Denis
Tel : 02.32.44.80.53 / Fax : 02.32.44.25.30

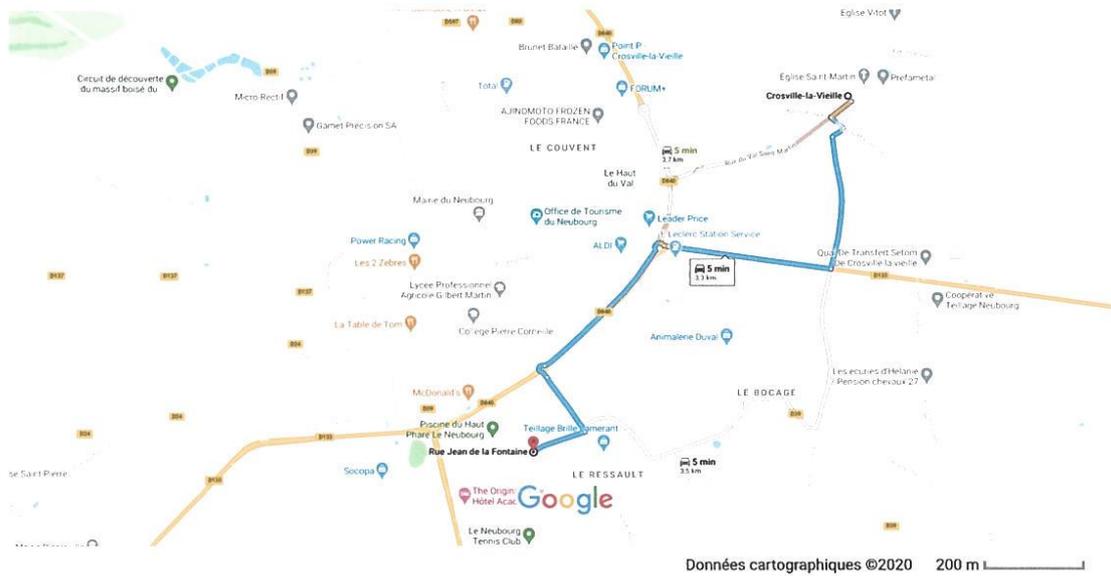
Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires sur échiquier est accepté



27110 Crosville-la-Vieille à Rue Jean de la Fontaine, 27110 Le Neubourg

En voiture 3,3 km, 5 min

Itinéraire en voiture jusqu'à la salle d'activités située dans le complexe du Haut-Phare.



Données cartographiques ©2020 200 m

- 
via D133
5 min
Le plus rapide
3,3 km
- 
via D24 et D840
5 min
3,7 km
- 
via Rue du Ressault
5 min
3,5 km

Pièce n° 18

Découvrir Rue Jean de la Fontaine



Restaurants



Hôtels



Stations-service



Stationnements



Plus



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE** **Légifrance**
Le service public de la diffusion du droit

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Pièce n° 19

Article L2241-3

Version en vigueur au 25 février 2014

Article L2241-3

Créé par Loi 96-142 1996-02-21 jorf 24 février 1996

Lorsque les communes et leurs établissements publics procèdent à des **acquisitions immobilières à l'amiable** suivant les règles du droit civil, ou lorsque l'acquisition a lieu sur licitation, le notaire rédacteur de l'acte procède s'il y a lieu, sous sa responsabilité, à la purge de tous privilèges et hypothèques.

Les fonds qui lui sont remis sont alors considérés comme reçus en raison de ses fonctions.

Page n° 19

Article L2241-4

Version en vigueur au 25 février 2014

Article L2241-4

Création Loi 96-142 1996-02-21 jorf 24 février 1996

Les communes sont, sur proposition des vendeurs, autorisées à acquérir, moyennant le paiement d'une rente viagère, les immeubles qui leur sont nécessaires pour des opérations de restauration immobilière, d'aménagement ou d'équipement.

Lorsqu'un immeuble ainsi aliéné est occupé en tout ou partie par le vendeur, le contrat de vente viagère doit comporter à son profit et à celui de son conjoint habitant avec lui, à la date de l'acte de vente, la réserve d'un droit d'habiter totalement ou partiellement ledit immeuble leur vie durant.

parcelles n° 100/102/104/106
parcelle n° 108

Terrains proximité château d'eau



20/10/2020

Google Maps

930 Betoire du Chemin d'ville

930 Betoire du Chemin d'ville - Google Maps

Pièce n° 20

Parcelles au pied du Château d'eau de Crosville-la-Vieille (parcelles ZC 100, ZC 106 et ZC 108 en zones UE et parcelles ZC 102 et ZC 104 en zones A)



Date de l'image : août 2016 © 2020 Google

<https://www.google.com/maps/@49.1610486,0.93255,3a,75y,36.78h,78.05t/data=!3m6!1e1!3m4!1sBkUBUJr-ZnOoUZHaMcAgij2e0!7!133121816656>

1/2



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE** **Légifrance**
Le service public de la diffusion du droit

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Page n° 21

Article L5214-16-1

Version en vigueur au 19 octobre 2020

Article L5214-16-1

Modifié par LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 - art. 72

Sans préjudice de l'article L. 5211-56, la communauté de communes peut confier, par convention conclue avec les collectivités territoriales ou les établissements publics concernés, la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de ses attributions à une ou plusieurs communes membres, à leurs groupements ou à toute autre collectivité territoriale ou établissement public.

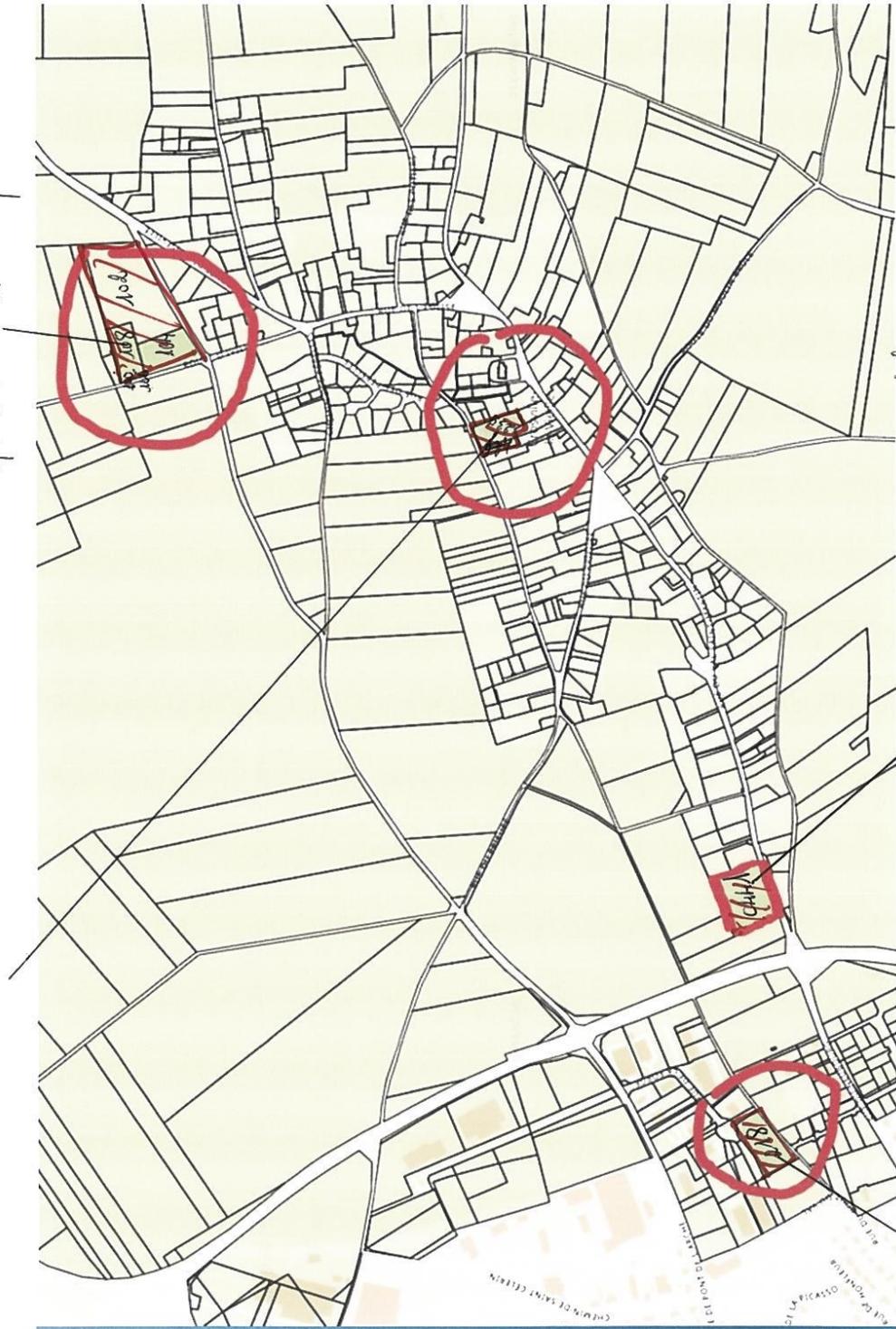
Dans les mêmes conditions, ces collectivités territoriales et établissements publics peuvent confier à la communauté de communes la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de leurs attributions.

Piece n°22

Terrains situés aux pieds du château d'eau
 parcelles n° 100/102/107/106 surface : 20.480 m²
 parcelle n° 108/10E surface : 3.598 m²

Terrains communaux situés derrière l'école
 parcelles n° 2235 et 2236 surface : 5.567 m²

Terrains



Terrain de M. FONTAINE Michel
 parcelle CHH surface : 7.889 m²

Terrain : parcelle n° ZA 218 Zone UZ
 surface : 5.072 m²

Pièce n° 23

parcelles n° 100/102/104/106 ^{UE} surface : 20.480 m²
parcelle n° 108/UE surface : 3.592 m².

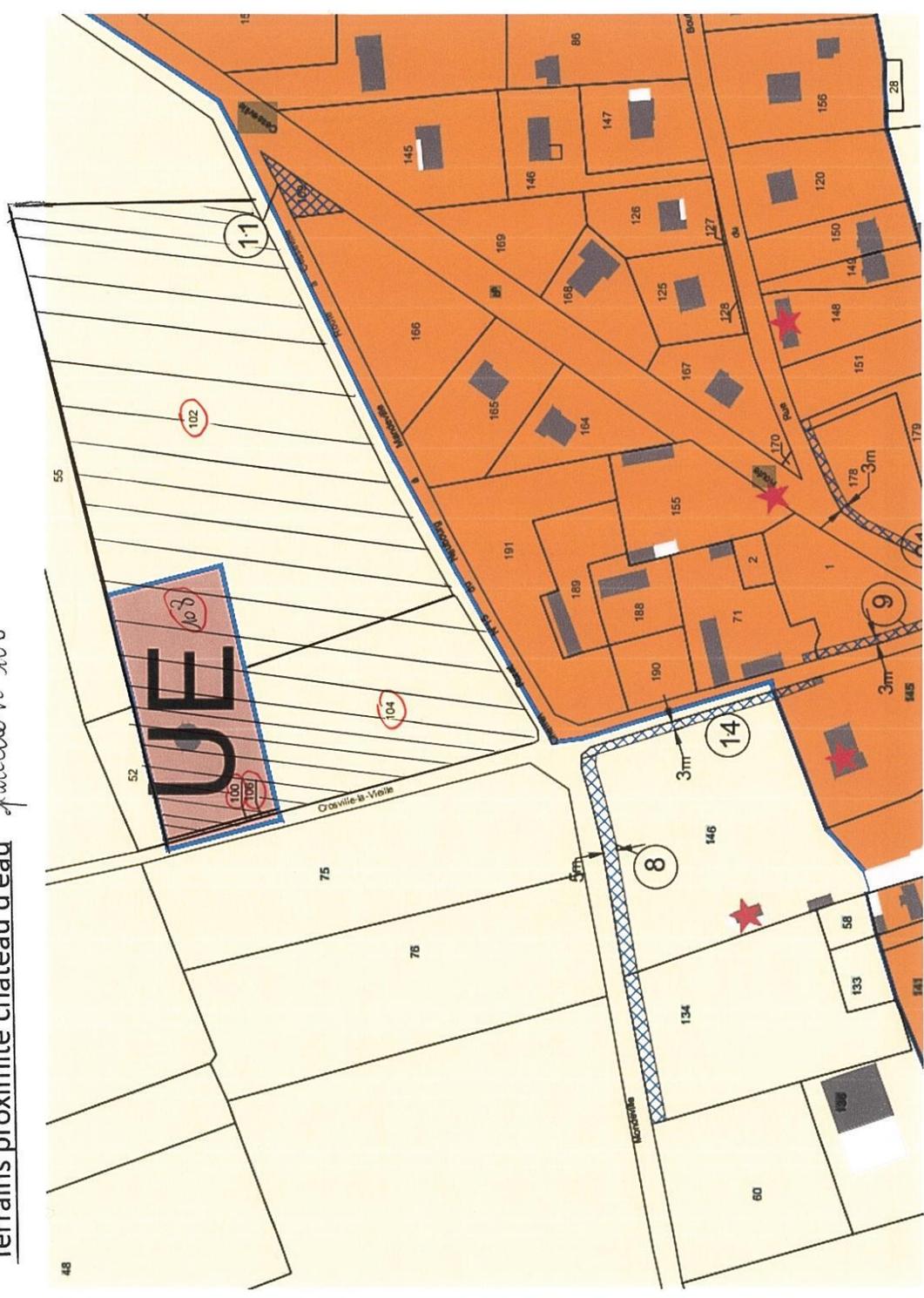
Terrains proximité château d'eau



Plan n° 24

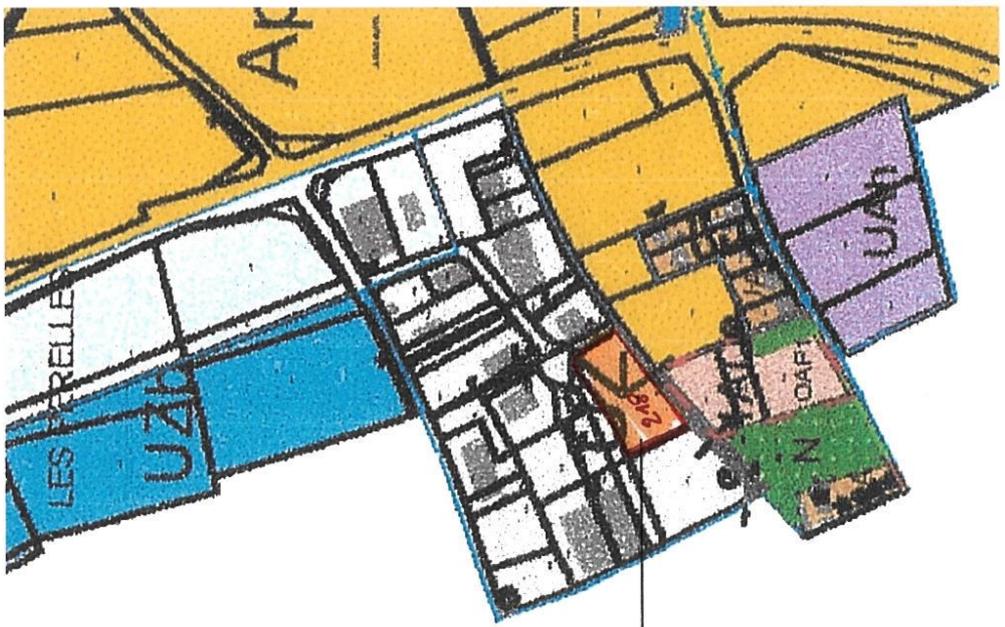
parcelles n° 100/102/104/106
parcelle n° 108

Terrains proximité château d'eau



Plan n° 25

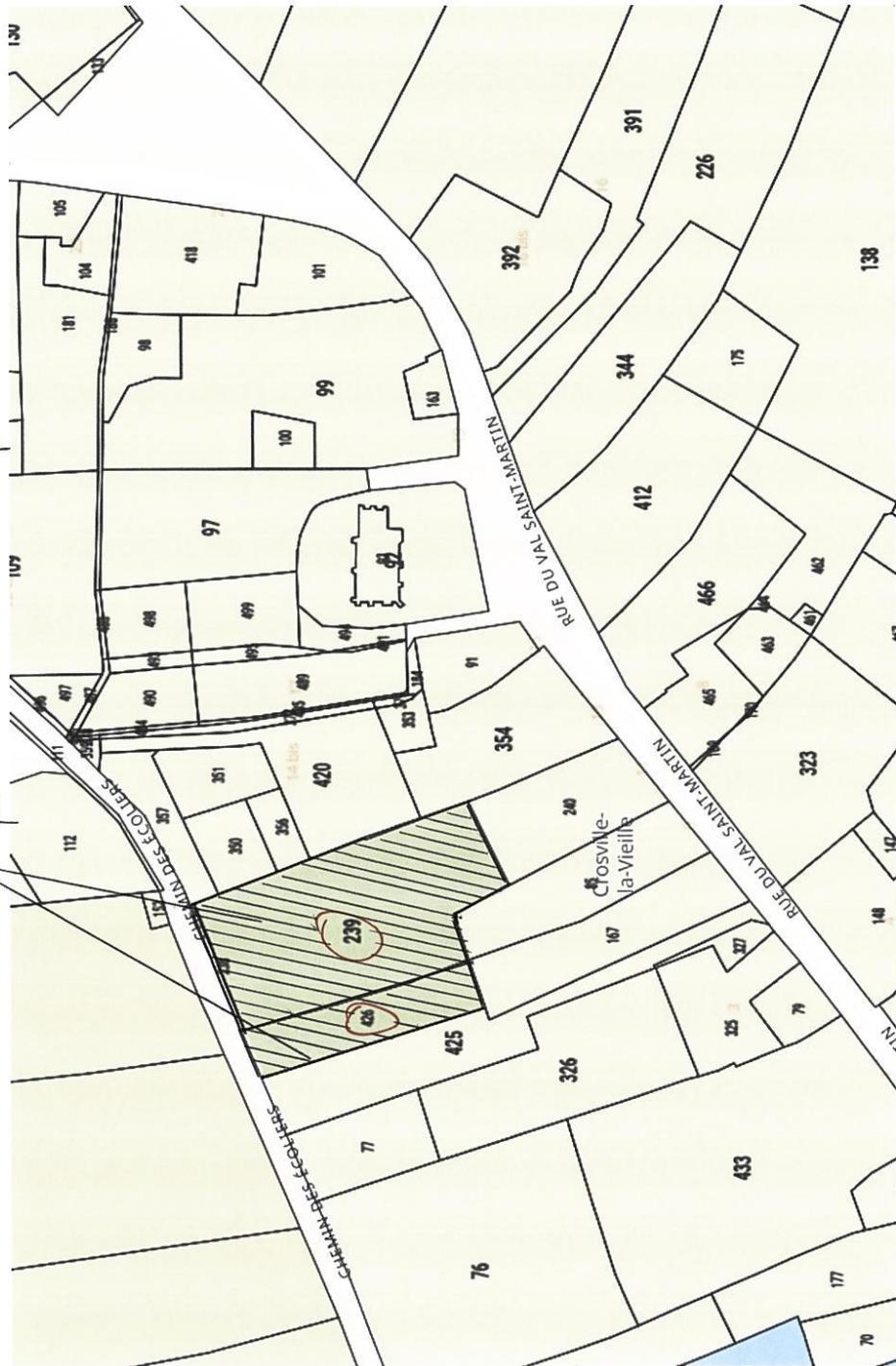
Terrains CROSVILLE-LA-VIEILLE.



Parcelle 218

Terrains proximité Mairie/Ecole

Terrains communaux situés derrière l'école
Parcelles n°239 et 246 surface : 3.567 m²



Délib. n° 26

Terrains proximité Mairie/Ecole



Pièce n° 27

Mme Annick FONTAINE
1A rue Alfred de Gasperi
67500 HAGUENAU

Haguenau le, 15/10/2020

OBJET: Lettre de procuration en faveur
de ma sœur Christine MADURO
Suite à l'enquête d'utilité Publique.

Monsieur,

Je soussignée Mme Annick FONTAINE demeurant au 13A rue
Alfred de Gasperi à Haguenau, donne tout pouvoir à ma sœur
Mme Christine MADURO. Elle me représentera le jour dit
le 29/10/2020, qui aura lieu à la mairie de Crosville la Vieille
en présence de M. Gilles SAPIN Commissaire enquêteur dans le
cadre de l'enquête d'utilité publique et parcelaire Section C n° 461
Suite à l'expropriation qui peut d'écouler de cette enquête

Bon pour accord
M. MADURO Christine
Maduro-

Bon pour accord
Annick FONTAINE-
Annick

M^r FONTAINE Laurent
11 Allée Sylvestre
78250 NEULAN

Page n° 28

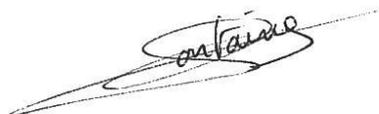
Fait le 25/10/2020

OBJET: Lettre de procuration en faveur de ma sœur
NADURO christine suite à l'enquête d'utilité Public

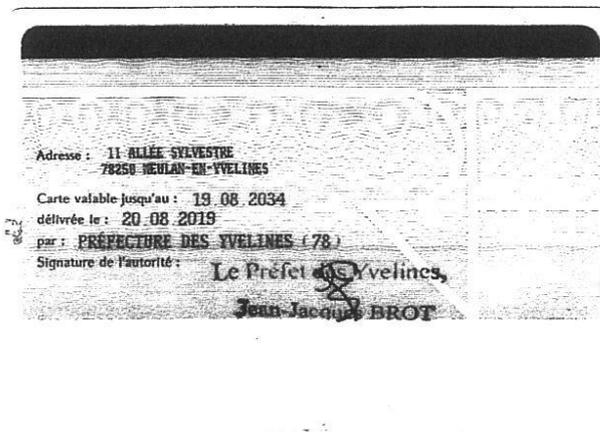
Monsieur,

Je soussigné M^r FONTAINE Laurent demeurant
11 Allée Sylvestre 78250 NEULAN, donne tout
pouvoir à ma sœur NADURO christine pour me
représenter. Elle me représentera le jour dit du
29/10/2020 qui aura lieu à la mairie de
CROSVILLE LA Vieille, en présence de M^r Gilles
SAPIW commissaire enquêteur dans le cadre de
l'enquête d'utilité public et parcellaire section
C n° 441, suite à l'expropriation qui peut d'écouler
de cette enquête

Bon pour accords; FONTAINE Laurent



Pièce n° 28



ville n° 3
MAIRIE

Pièce n° 29

DEPARTEMENT D
CANTON DU NE

COMMUNE DE CROSVI
27110



Tél : 02.32.35.87.99 / Fax
mairie@crosville-la

Permanences : lundi et jeu
Samedi de 10h à 12h

Monsieur Michel FONTAINE
Courrier adressé à Maître BERTHET
(en copie)
pour votre information
Sincères Salutations



Le 27 avril 2017

Objet : Parcelle n° C 441
Propriété de Monsieur Michel FONTAINE
PJ Ann : Délibération du 14/04/2014 approuvant le PLU avec annexes.

LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Maître,

En référence à mon dernier courrier recommandé avec accusé de réception du 17/11/2016, resté sans réponse de votre part et de Monsieur Michel FONTAINE, je me permets de revenir vers vous afin de vous faire part de l'avancement de notre projet communal.

Comme vous le savez, Le Plan Local d'Urbanisme a été validé par le Conseil Municipal du 17/04/2014, classant la parcelle C441 en zone UE permettant ainsi la construction d'équipements publics.

Depuis cette dernière correspondance dans laquelle je vous faisais part de ma proposition d'achat sur laquelle la commune était prête à acquérir le terrain référencé, je vous informe que j'ai saisi l'expertise de France Domaine de la Direction Générale des Finances Publiques afin qu'une évaluation soit faite de la valeur vénale de cette parcelle.

Cette évaluation fait apparaître une valeur vénale fixée à 15 €/m2 soit légèrement supérieure à ma dernière proposition.

Dans la perspective d'une transaction amiable, je suis prêt, ainsi que mon conseil, à acquérir cette parcelle à ce prix considérant celui-ci comme un maximum pour notre collectivité.

Pour cela, je vous serai gré de bien vouloir me faire un retour formalisé au plus tard au 06/06/2017 quant à cette proposition.

Dans le cas où vous refuseriez cette ultime proposition ou à défaut de réponse dans le délai indiqué, je me verrai dans l'obligation d'engager les recours mis à ma disposition en de tels cas afin que notre projet communal puisse voir le jour.

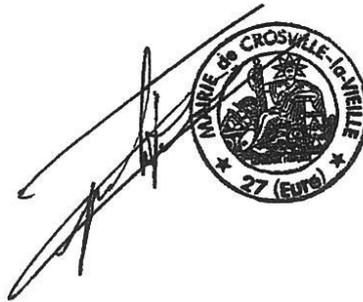
Site n° 29

Pour cela, je saisisrai le Préfet de l'Eure, après délibération de mon conseil municipal afin qu'il engage l'enquête d'utilité publique pour disposer d'un arrêté préfectoral en vue d'une procédure judiciaire pour acter l'expropriation.

N'espérant véritablement pas en arriver à de tels extrêmes, je vous serai obligé de bien vouloir me faire un retour favorable dans les délais sus indiqués.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de ma considération la meilleure.

Le Maire,
Pascal CARPENTIER.



Copies :

Monsieur Michel FONTAINE

- 6 rue de l'église – 27110 CROSVILLE LA VIEILLE
- Hôpital Local du Neubourg (EHPAD) – 25 rue du Général de Gaulle – 27110 LE NEUBOURG

Ci-joint, copie de la
lettre adressée à
Maitre BERTHEMET
pour votre information.

Pièce n° 30

COPIE

Etude de Maître BERTHEMET
25 place du château – BP 79
27110 LE NEUBOURG

Permanences : lundi et jeudi de 17h à 19h
Samedi de 10h à 12h

Le 17 novembre 2016

Lettre recommandée avec accusé de réception.

Madame,

Je reviens vers vous au sujet d'un terrain appartenant à Monsieur Michel FONTAINE, demeurant 6 rue de l'église dans notre commune. Ce terrain est cadastré section C n° 441, d'une superficie de 7889 m², situé rue du Val saint Martin à l'entrée du village, que nous avons classé lors de l'élaboration du PLU en avril 2014, en zone UE – OAP 3 (opération d'aménagement programmé n° 3).

A cette même période, nous avons eu un accord verbal de Monsieur Fontaine sur le projet d'achat de ce terrain, qui par la suite s'est rétracté. Aujourd'hui, nous sommes donc dans une impasse.

Mon conseil municipal s'est réuni le 25 octobre dernier et nous avons remis à l'ordre du jour ce projet. A cours de cette réunion, nous avons souhaité réactualiser notre offre sur les bases du dernier achat de la communauté de commune pour ce type de terrain ayant une même destination, soit à 13 € le m².

Dans l'hypothèse où Monsieur Fontaine ne souhaite pas répondre à cette offre, nous allons lancer une révision de notre PLU afin de pouvoir répondre à la demande de nos administrés. Suite aux directives préfectorales et nationales au sujet de l'économie de terres agricoles, il nous faudra changer la destination de ce terrain en faveur d'un autre terrain d'une surface identique que nous avons déjà ciblé. Ce qui veut dire que nous reclasserons le terrain de Monsieur Fontaine en zone A, uniquement destiné à l'activité agricole, comme initialement avant l'élaboration du PLU. Ce qui engendrera une forte diminution de sa valeur.

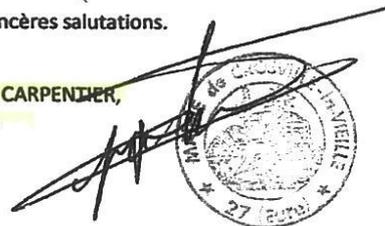
Je rencontre ce jeudi, les autorités préfectorales afin de définir les modalités de cette révision. Il me paraissait, ainsi qu'à mon conseil, plus correct d'en informer Monsieur Fontaine et ses enfants, pour avancer dans ce dossier.

En conclusion, je vous serais reconnaissant de bien vouloir exposer notre situation à Monsieur Fontaine et à ses enfants, afin d'avoir une réponse écrite par rapport à notre proposition, ce qui nous permettra de prendre les dispositions nécessaires pour l'aboutissement de notre projet.

Vous en remerciant par avance,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations.

Pascal CARPENIER,
Maire.



OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUES PAR MAILS

Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Enquête d'utilité publique

Date : Wed, 14 Oct 2020 14:23:44 +0200

De : Michel LEROY <michel.leroy576@icloud.com>

Pour : pref-projet-mdacrosville@eure.gouv.fr

Construction maison des associations

Quelle information ai-je eu sur le projet (aucune info, je découvre)

Suite à votre coupon retrouvé dans ma boîte aux lettres,

Je suis nouveau dans la commune, construction neuve habitant depuis 1 an et propriétaire de mon terrain depuis 5 ans,

Le projet :

Le terrain va appartenir à la commune si notre projet de construction est validé, quelle est la surface du terrain Fontaine michel ?? Les 96 000 TTC Est-ce le montant du terrain, et est-il viabilisé pour ce montant ???

Prestataires opérationnels 180 000€ TTC (correspondent à quoi ??)

Étude préalable : 60 000€ TTC : projets/ plan ??

Équipements & autres dépenses opérationnelles 190 000 € (sommes relativement importantes Hors taxes (soit 228 000 ttc.)

Construction ttc 900 000€ TTC, soit

1800€ le m² vous avez consulté plusieurs constructeurs ???

Aménagement extérieur 240 000€ TTC. Pour un terrain de quelle surface ????? Poste important également

Montant global 1 704 000 € : 600 habitants cela fait quand même 2840€ par contribuable, nos impôts fonciers et Habitations et la petite nouvelle 400€ pour les ordures ménagères, je pense que certains contribuables participent déjà largement,

Il serait peut-être bon de voir vos prestataires et leurs demander de revoir un peu leurs prix à la baisse. Les marchés vont aller à la baisse

Il est nécessaire de faire des économies vu l'état actuel de la France, et en parallèle Il serait peut-être judicieux de voir la réhabilitation de l'ancien local, voir à l'agrandir éventuellement, mise aux normes de sécurité etc., pour un coût qui devrait être largement inférieur Pour notre commune,

Dans l'attente de vous lire

Sincères salutations

Michel leroy

Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] enquête d'utilité publique

Date : Thu, 15 Oct 2020 20:33:03 +0200 (CEST)

De : michel.leroy576@orange.fr

Répondre à : michel.leroy576@orange.fr

Pour : pref-projet-mdacroville@eure.gouv.fr

Suite à mon mail du mercredi 14 Octobre

Je reviens sur mes propos, concernant la (maison des associations)

Le coupon distribué dans nos boîtes aux lettres

NE VIENS absolument PAS de notre Maire

MR Carpentier Pascal,

Suite à l'appel téléphonique de Mr le maire

Le 15 octobre à 18h47 nous avons débattu du

Contenu des informations citées et des chiffres

Sont erronés et non avendus, le coupon n'implique en aucun cas Mr CARPENTIER

Qui n'est en rien sur se coupon enquête,

Si dans le futur un projet vient à être évoqué de nouveau nous serons informés par notre MAIRIE,

Pour en débattre.

Recevez Messieurs mes salutations

Michel Leroy

PS: merci de transmettre une copie de se mail

À Mr Carpentier pascal

Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Enquête Crosville la Vieille

Date : Sun, 18 Oct 2020 11:34:56 +0000

De : didier.lydia deshayes <didier_lydia@hotmail.com>

Pour : pref-projet-mdacrosville@eure.gouv.fr <pref-projet-mdacrosville@eure.gouv.fr>

Bonjour Monsieur

Nous nous sommes rencontrés ce matin à la mairie et comme convenu je vous fais parvenir ce mail résumant

Notre avis sur cette enquête.

Nous sommes favorables à ce projet pour différentes raisons :

--1 : En tant que président d'association (randonnées et marche Nordique) ce projet nous permettra de nous réunir dans de bonnes conditions. Notamment pour nos AG, nos réunions de préparation mais aussi pour des moments de convivialité et festifs.

Ce n'est actuellement pas possible dans le bâtiment car nous ne pouvons raisonnablement en disposer qu'en dehors des périodes scolaires. (toilettes et accès)

--2 : Une telle salle dans un village comme le nôtre est sans aucun doute une chance pour les écoles, les écoliers et les instituteurs qui pourront disposer d'un local aux dernières normes de sécurité et d'hygiène indispensables. Des activités de théâtre, gym.etc.. etc., pourraient y être pratiquées.

--3 : En tant qu'habitants de la commune depuis 30 ans, nous pensons et nous espérons que cette salle contribuera à créer et à renforcer au travers des associations existantes et à venir le lien social indispensable dans nos communes rurales.

Cette salle "des associations" pourra peut-être aussi servir de temps en temps aux habitants de la commune à titre privé.

Pour toutes ces bonnes raisons, nous espérons vivement comme beaucoup d'habitants que ce projet aboutisse.

Cordialement

Mr et Mme DESHAYES DIDIER

2 RUE DES POTIERS

27110 CROSVILLE LA VIEILLE

Ps: Vu la complexité de l'adresse merci de m'en accuser réception

Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] A l'attention du commissaire enquêteur

Date : Wed, 21 Oct 2020 13:23:29 +0200

De : julien FONTAINE <projulienfontaine@gmail.com>

Pour : pref-projet-mdacroville@eure.gouv.fr

Bonjour monsieur,

Suite à un arrêté préfectoral n°DELE/BERPE/20/792, je vous envoie ce mail pour confirmer que je suis d'accord pour vendre le terrain au prix convenu avec le maire Mr Carpentier.

De plus, avant son décès je vous certifie que mon père, Mr Fontaine Michel, était d'accord pour vendre le terrain à la mairie de Crosville la Vieille.

Pour finir, je pense qu'il est nécessaire de vous signaler que madame Maduro ne me représente pas, quoi qu'elle en dise.

Je me tiens à votre disposition pour toutes autres informations.

Salutations distinguées,

Fontaine Jean-Pierre

Sujet :[INTERNET] Enquête publique Maison des associations - Avis de la commune du Neubourg

Date :Mon, 26 Oct 2020 00:24:22 +0100

De :Isabelle Vauquelin <>

Pour :pref-projet-mdacroville@eure.gouv.fr

Monsieur le commissaire enquêteur, Bonjour,

J'ai pris connaissance avec attention, du projet de maison des associations, de la commune de Crosville La Vieille. Je souhaitais vous donner des éléments, concernant notre commune du Neubourg, qui se situe à proximité directe de Crosville la Vieille.

Aujourd'hui nous comptabilisons au Neubourg, 84 associations avec diverses activités : sports, culture, arts plastiques, événement, social, anciens combattants, scolaires et autres (Outil en main, Cultur'âge...). La quasi-totalité de toutes ces associations nous sollicitent toute l'année, avec bien évidemment une fréquence très variable.

Nos 24 associations sportives regroupent plus de 3 000 adhérents et les habitants du Neubourg représentent moins de 15% de cet effectif. Cette proportion se retrouve dans toutes nos associations. Étant une ville-centre rayonnant sur un large bassin de vie (plus de 50 000 habitants à moins de 20 minutes), ayant des installations attractives (stades, gymnases, vélodrome, hippodrome, centre culturel associatif, musées, cinéma municipal,...), nous avons une vie associative intense, qui nécessite en plus des installations, des salles de réunions et d'activités.

Malheureusement, nous sommes amenés à refuser des mises à disposition de salles pour des réunions ou des activités. Le projet de maison des associations de Crosville la Vieille aurait une capacité d'accueil de plus de 250 personnes. Il est certain que cette maison des associations à proximité du Neubourg serait un atout pour les habitants de notre territoire.

Je me permets de citer les propos que j'ai tenus en accueillant au Neubourg, le 08 juin 2020, le premier conseil communautaire de la mandature 2020-2026 :

"Les activités de notre commune sont très liées à un territoire, c'est pourquoi il nous appartient de travailler en synergie avec le Département, la Région Normandie et les autres communes de la communauté de communes, Je me permettrai de prendre un terme utilisé fréquemment en agronomie : Le Neubourg et les autres communes de la Communauté ont besoin de vivre en symbiose, c'est-à-dire en association durable et réciproquement profitable."

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et souhaiterais que vous puissiez accuser réception de mon mail.

Salutations distinguées.

Isabelle Vauquelin
Maire du Neubourg

Sujet :[INTERNET] Avis enquête publique maison des associations

Date :Tue, 27 Oct 2020 20:15:29 +0100

De :acquignytaxivanheule <>

Pour :pref-projet-mdacrosville@eure.gouv.fr

6

Je soussigné Mr vanheule steve,

Membre du conseil municipal, vous demande de prendre en contre, mon avis favorable à la construction de la salle des associations .

Cordialement

Sujet :[INTERNET] Enquête publique salle association Crosville la vieille

Date :Tue, 27 Oct 2020 22:11:03 +0100

De :pascal darche <>

Pour :pref-projet-mdacrosville@eure.gouv.fr

Copie à :Mairie de <mairie@crosville-la-vieille.fr>

7

Bonsoir Monsieur le commissaire enquêteur,
veuillez trouver en PJ notre lettre à ajouter à l'enquête publique concernant le projet de salle des associations sur la commune de Crosville la Vieille.

Cordialement

M et Mme DARCHE Pascal

27110 Crosville la Vieille

M. et Mme DARCHE Pascal

27110 Crosville la Vieille

Crosville la Vieille, le 26 octobre 2020

Objet : Enquête publique

Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous notre réponse à l'enquête publique concernant la réalisation d'une salle des associations sur notre commune.

Pour nous la construction de cet édifice est très important pour notre commune. J'ai pu participer à l'élaboration de ce projet pendant deux mandats. Un en tant que conseiller et un comme adjoint. Cela fait 3 mandats que les divers conseils portent ce projet. Cette construction est une nécessité pour nos associations, nos anciens ainsi que les gens de la commune. Il faut être conscient que c'est un investissement important mais maîtrisé par l'équipe municipale actuelle et les précédentes.

Il ne faut pas oublier la population de notre village qui à titre privé pourra bénéficier de son utilisation.

C'est pour cela que cette infrastructure est très importante pour notre commune

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Recevez nos salutations distinguées

M. et Mme DARCHE Pascal

Sujet :[INTERNET] enquête publique Crosville la Vieille

Date :Wed, 28 Oct 2020 11:35:14 +0100 (CET)

De :Chaudet Philippe <>

Pour :pref-projet-mdacrosville@eure.gouv.fr

8

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Veillez trouver en pièce jointe l'avis que nous souhaitons porter à votre connaissance quant au projet de maison des associations.

En restant à votre disposition,

Cordialement.

Mme et M. Chaudet

Mme et M. CHAUDET

27110 Crosville la Vieille

Objet : enquête publique « Maison des associations »

Crosville la Vieille,

Le 28 octobre 2020.

Monsieur l'Enquêteur,

Nous tenons, par le présent courrier, à partager nos réflexions quant au projet de « Maison des associations ».

Comme vous avez pu le constater lors de vos venues, Crosville est une commune rurale dont les seuls services au public sont la mairie et l'école élémentaire. Quelques associations existent. Certaines, comme les clubs de ball-trap et de chasse, ont leur propre structure, route de Louviers. Les autres utilisent les actuels locaux communaux mis à leur disposition. Le « club photo » a ainsi emménagé dans l'ancien préfabriqué scolaire, vacant en 2017 après une mesure de fermeture de classe. Le second préfabriqué est parfois utilisé par le Comité des fêtes, « As de chœur » (restauration de l'église) ou les « souliers crosvillais » (association des randonneurs). Le « Club Saint Martin » (anciens) ne se réunit plus depuis plusieurs années. L'association des parents d'élèves (« Enfants d'Epévicros »), bien que son Président y réside, ne siège jamais à Crosville.

Notre village a besoin de retrouver dynamisme et attractivité notamment par sa vie associative. Il est indéniable qu'une structure moderne et accueillante peut y contribuer. Nous comprenons la volonté municipale mais sommes en profond désaccord sur les choix et les actions, et ce depuis septembre 2013, période de rédaction du PLU.

Comme nous l'évoquions, les associations sont le terreau de la vie communale. Leurs activités, régulières ou non, créent du lien dans la population. Pourquoi donc excentrer l'infrastructure qui leur est destinée ? Les préfabriqués communaux ont plus d'un demi-siècle, sont amiantés, énergivores, obsolètes... Leur déconstruction libèrerait un espace suffisant à la création d'un bâtiment moderne et accueillant, au cœur de notre commune. Le terrain communal est clos, équipé pour les activités des plus jeunes sans les risques inhérents à la circulation routière (telle celle sur la DB40, à l'entrée de Crosville). Mairie et école sont attenantes. Les réseaux et le stationnement sont déjà présents. Les coûts seraient moindres et la réalisation répondrait sans doute aux attentes des Crosvillais.

Mais, quelles sont-elles, ces attentes ? L'équipe municipale travaille sur un projet d'une dimension matérielle et d'une importance financière non négligeables sans jamais avoir consulté l'ensemble de la population du village sur ses besoins. La procédure d'expropriation est un choix

brutal qui ne se justifie que par l'obstination d'élus à ne pas envisager d'autres possibilités d'implantation. Or est-on réellement à l'écoute des administrés ?

En juin 2014, Monsieur le Maire, à notre demande, s'était entretenu avec les riverains de la rue du Val Saint Martin, pour leur présenter ce projet. Il s'était engagé à les recevoir régulièrement. Il ne l'a fait qu'en 2019, répondant à notre volonté d'entrevue. Une démarche transparente et démocratique de sa part eut été alors d'inviter l'ensemble des concitoyens en mairie pour présenter ce projet et écouter les arguments de chacun.

Dans son argumentaire, Monsieur le Maire insiste sur les capacités de la commune à absorber un tel investissement. L'estimation financière du projet pourrait, comme cela arrive souvent, être revue à la hausse par des imprévus. Monsieur le Maire envisageait une dépense de 1 300 000€ en 2017. Celle-ci est déjà bien réévaluée. Les études préalables (géologiques, acoustiques) ont-elles été réalisées ? Si non, cela s'ajoutera à l'estimation...

A-t-on également mesuré l'impact de la gestion (locaux et espaces verts) sur le budget communal des années à venir ? Les élus crosvillais capitalisent pour cette construction depuis longtemps et semblent oublier l'aménagement ou l'entretien du foncier existant (mise aux normes de la mairie et de l'école pour l'accueil des personnes à mobilité réduite par exemple). La gestion de notre commune ne doit pas être freinée, voire handicapée, par celle de sa salle polyvalente. La situation sanitaire et économique à venir du fait de la pandémie Covid présage des moments difficiles à passer. Elle risque d'avoir un impact sur les activités de loisirs et les ressources des ménages crosvillais. Il ne faut pas le négliger avant de s'engager dans des investissements aussi conséquents.

D'ailleurs, la structure est-elle adaptée à la population d'un village de six cents habitants ? Elargissons notre champ de vision aux communes environnantes. La salle du Haut Phare, au Neubourg, a une capacité d'accueil de trois cents personnes. Aurions-nous plus d'associations et d'administrés que notre voisine neubourgeoise ? La commune d'Iville, elle, investit également sur un bâtiment aux dimensions importantes. Or celui-ci, à l'opposé du nôtre, sera résolument moderne et orienté vers le Développement Durable (panneaux photovoltaïques, gestion des eaux pluviales). Le choix crosvillais d'un lieu excentré imposera lui davantage l'usage de véhicules automobiles avec les désagréments et l'impact carbone associés.

Comme vous avez pu le lire, nous désapprouvons vivement ce projet qui nous semble mal implanté, disproportionné, sans ambition écologique et au coût trop important. Générateur de dissensions alors qu'il devrait fédérer l'enthousiasme de la population crosvillaise, celui-ci mériterait une profonde refonte de la part de notre Conseil municipal.

En vous remerciant de l'attention apportée à ce courrier, recevez, Monsieur l'Enquêteur, l'expression de nos cordiales salutations.

Marie-Noëlle et Philippe Chaudet



9

Sujet : [INTERNET] Enquête publique

Date : Wed, 28 Oct 2020 18:24:17 +0000

De : aurelien vanheule <>

Pour : pref-projet-mdacrosville@eure.gouv.fr <pref-projet-mdacrosville@eure.gouv.fr>

Bonjour

Je suis favorable à la construction de la maison des associations, la salle actuelle n'étant plus aux normes. La commune manque cruellement d'une salle pour ses associations.

L'ancien conseil ainsi que le nouveau a été élu pour mener à bien ce projet.

Aurélien Vanheule

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Maison des associations

Date : Fri, 30 Oct 2020 22:05:44 +0100

De : Christine MADURO <christinemaduro78@gmail.com>

Pour : pref-projet-mdacrosville@eure.gouv.fr

Un mail de Madame Christine MADURO a été reçu le vendredi 30 octobre 2020. Ce mail n'a pas été pris en compte, la clôture de l'enquête publique étant le jeudi 29 octobre 2020 à 19 heures.

OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUES PAR VOIE POSTALE

Courrier postal daté du 10 octobre 2020 reçu le 15 octobre 2020 remis au Commissaire Enquêteur le 17 octobre 2020

Ce courrier a été élaboré sur le verso de « *l'information, tract ou coupon* » anonyme

Monsieur,

Je trouve ce projet ambitieux et couteux.

Il y a peut-être moyen d'améliorer l'existant, de façon à réduire les frais, et les nuisances pour les riverains ; Et le coût sur les impôts de la commune→via les habitants.

Une habitante d'Iville