

# ENQUETE PUBLIQUE

## **Mémoire de réponses au 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

# Mémoire de réponses suite à 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

## 1. Liste des associations

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

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

## 2 Les besoins en matière de locaux

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

#### Plaintes de riverains consignées dans le registre :

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

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

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

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

### 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 ?

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

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

### 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 ?

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

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

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

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

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

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

#### **Chemin des écoliers :**

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

### 4 Le choix de l'emplacement du projet

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

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

- 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 ?

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

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

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

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

**Le Haut du Val (zone UZ) :** parcelles 306, 308, 276, 283, situées en zone artisanale et industrielle appartenant à la société GEPPEC ; Aujourd'hui sont implantées les entreprises Manitou et Bricofer. Autre terrain appartenant à l'entreprise AJINIMOTO en réserve si par bonheur l'entreprise venait à se développer.

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

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

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

## 5 L'approche environnementale du projet

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

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

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

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

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 ?

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

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

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

## 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 ?

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

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

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

Apport commune : 400 000 €

Emprunt ligne trésorerie à court terme pour TVA

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

Détail du financement :

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

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

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

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

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 ?

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

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

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

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

## 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 » ?

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

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

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

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

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

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

## 8 Questions d'ordre général

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

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

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 ?

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

## 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) ?

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

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

- Initiation du PLU au cours de l'année 2011, s'en suit l'élaboration du PLU les 2 années suivantes.

- Délibération du 21.02.2013 : choix de la vocation de la salle et son emplacement.

- Délibération du 18.09.2013, Arrêt et bilan de la concertation. Ci-joint la délibération relatant le déroulement précis de ladite élaboration (délibération très importante répondant à beaucoup de questionnements de Mme Maduro). Le choix de ladite parcelle a évidemment été fait avec l'accord verbal de M. Fontaine en zone UE constructible.

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

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

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

- 17.01.2017 : avis des Domaines sur la valeur vénale.

- 23.02.2017 : échanges avec les riverains sur le projet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Taux de 1.2 % par an.

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

Le matériel est rangé dans 3 petits locaux :

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

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

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

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

Les locaux seront logiquement détruits.

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

Réponse dans la délibération du 21.02.2013 (annexe 2).

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

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

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

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.**

D'un point de vue géographique, la situation du projet peut être appréhendée comme un pôle attractif au niveau intercommunal (voir courrier M. JP Legendre et mail de Mme Vauquelin, Maire de Le Neubourg, annexe 7). Il faut noter que lorsqu'une infrastructure de ce type est portée par une commune, il va de soi qu'elle sera utilisée par la communauté de communes. Cela s'explique d'autant plus aussi par sa localisation tout près du siège de la CCPN, et aux abords du Neubourg principal pôle économique de notre communauté de communes.

Ce projet est engagé dans le contrat de territoire 2021.

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

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

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

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

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 € : OUI
- Le FCTVA est évalué à 213 187 € : OUI

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

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

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

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

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

DETR et éventuellement subventions Départementale et/ou Régionale.

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

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

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

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

(voir paragraphe 6.2 pour détail du financement)

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

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

625 000 €

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 ?

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

***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.***

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

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

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

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

- Comment nous avez-vous informés (les héritiers et Monsieur FONTAINE) sachant toujours que nous n'habitons pas la commune ?
- Comment les Crosvillais ont-ils été informés de cette enquête publique ?
- Quel a été le nombre de participants à cette enquête publique ?
- Combien de réponses positives et négatives suite à cette enquête publique ?
  - Positives
  - Négatives
  - Autres
- Sur quel critère s'est basé le commissaire enquêteur pour valider le changement de PLU 2014 ?
- Nous souhaitons avoir une copie de cette enquête publique ! Si non comment puis-je me la procurer ?

Toute la réglementation a été respectée.

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

L'enquête publique est disponible en mairie.

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

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

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

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

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

Se reporter aux réponses paragraphe 9.1

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

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

Se reporter aux réponses paragraphe 9.1

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

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

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

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

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

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

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

A qui appartient toutes ces parcelles ? Nom des propriétaires ?

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

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

Se reporter aux réponses des chapitres 3 et 4.

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

- Vous dites dans votre dossier que la commune a engagé une saisine auprès des domaines de France afin d'estimer la valeur vénale, de la parcelle C441 et que celle-ci a été estimée en mars 2019 à un montant de 80 000 € (compris indemnité de emploi)
- Nous demandons une copie de cette estimation pour qu'elle soit mise dans le dossier et remise au commissaire enquêteur en copie pour qu'il la valide, ou pas.

Quel est votre prix au m<sup>2</sup> en TTC,

Dans un courrier du 27 avril 2017, vous faites part à Maître BERTHEMET et Monsieur FONTAINE de cette expertise des domaines de France et elle fait apparaître une valeur vénale fixée à 15 € le m<sup>2</sup> et que votre conseil est prêt à l'acquérir à ce prix considérant celui-ci comme un maximum pour votre collectivité et que si mon père refuse vous engagerez les recours (expropriation) mis à votre disposition.

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

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

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

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

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

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

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

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

Demande une acquisition foncière à l'amiable.

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

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

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

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

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

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

### **Les associations**

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

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

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

Se reporter au chapitre 1.1

### **L'entretien de la commune**

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

Ce sujet est hors enquête publique.

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

Il est évident que la parcelle était classée en zone UE pour justifier une telle estimation. Pour information, si elle était restée en zone A, le coût du m2 en zone agricole est de 1.50 € le m2.

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

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

Il n'y a pas lieu.

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

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

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

Oui.

Qui a validé et signé le permis de construire ?

Le Maire.

Joindre le permis de construire dans le dossier.

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

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

La situation sera analysée au moment opportun.

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

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

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

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

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

Voir courriers de JP. Legendre et Mme Vauquelin (**annexe 7**).

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

Non.

Parcelle de 1 000 m2 en bordure d'une mare classée ZNIEFF, sans réseaux.

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

416 m2, surface de plancher totale.

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

Se reporter au paragraphe 4.2.

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

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

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

Se reporter au chapitre 9.1

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

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

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

Se reporter au chapitre 1.1

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

La définition est dans la question !

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

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

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

Fait à Crosville la Vieille, le vendredi 20 novembre 2020.

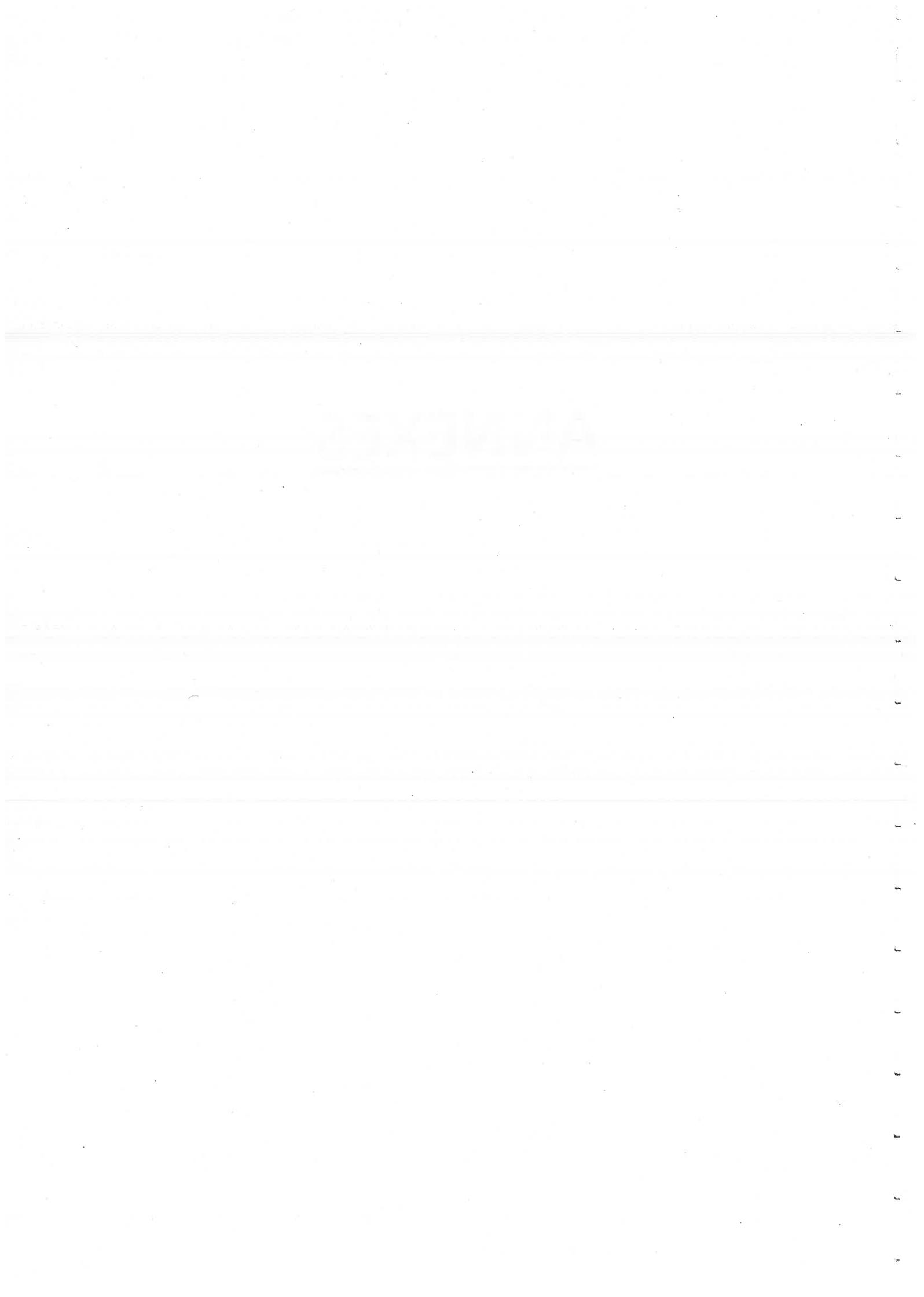
Le Commissaire Enquêteur



Le Maître d'Ouvrage

Pascal CARPENTIER<sup>15</sup>  
Maire de  
Crosville La Vieille

# **ANNEXES**



COMMUNE DE CROSVILLE LA VIEILLE  
27110



Tél : 02.32.35.87.99  
Mail : [mairie@crosville-la-vieille.fr](mailto:mairie@crosville-la-vieille.fr)

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

Monsieur le Commissaire Enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE DE  
DU 12 OCTOBRE AU 29 OCTOBRE 2020

Le 9 octobre 2020

Objet: Enquête publique – Maison des associations

Monsieur Sapin,

Je fais suite à votre demande concernant les associations communales, leur nombre et leurs actions.  
Vous trouverez ci-après le descriptif de leurs animations.

### ASSOCIATIONS COMMUNALES

- **AS DE CHŒUR** : actuellement 40 à 50 membres, création en 2001. A été constituée afin de s'occuper de la valorisation du patrimoine de notre commune. Organise diverses manifestations : marché de Noël, 3 journées des peintres (250 personnes en septembre), fête du cochon annuelle qui réunit 300 personnes sur la place du village (en novembre), et 2 ou 3 concerts dans l'année. Animations de toutes les journées du patrimoine depuis 20 ans, expositions diverses inhérentes au patrimoine, conventions régulières avec la fondation du patrimoine.

Le but est de collecter des fonds et de montrer la mobilisation de la commune auprès des organismes qui subventionnent nos actions communales.

- **COMITE DES FETES** : Environ 10 bénévoles. Organisation de 2 repas conviviaux dans l'année à l'extérieur de la commune, Noël des enfants, organisation de soirées ou journées culturelle et festive. Fêtes du village. Utilisation du petit bâtiment communal « dit des pompiers » sur la place du village et installation de tentes afin de pourvoir au manque de locaux.

- **BALL-TRAP** : Environ 50 membres sur le site de Crosville ; Actions en corrélation avec les autres associations, type initiation, organisation de journée de soutien aux maladies génétiques. 1 session toutes les 2 semaines d'entraînement au tir et participations de divers championnats régionaux et nationaux.

- **ASSOCIATION DE CHASSE** avec la même présidence. Environ 15 membres. Chasse sur le territoire communal.

- **CLUB SAINT MARTIN** : 15 à 20 personnes. Animations pour les personnes âgées qui se réunissent une fois par semaine. Repas trimestriels, et repas de fin d'année. Nouveau bureau cette année afin de redynamiser le plus ancien club du village.

- **LES SOULIERS CROSVILLAIS** : 50 membres actuellement. Création en 2017. Randonnées 2 fois par semaine et marche nordique 1 fois par semaine. Point de ralliement régulier dans la commune. Participation à la vie associative, sous forme d'animation civique sur les communes environnantes.

- **CLUB PHOTOS** : 35 membres minimum. Création en 2015 de mémoire. Découverte par des bénévoles de la photographie animalière, artistique, natures mortes... 2 sessions par semaine dans une ancienne classe obsolète. Réalisation d'expositions des travaux, soit dans l'église, ou dans des locaux extérieurs de la commune.

- **AVEC LES ENFANTS** : 30 membres, association composée essentiellement de parents d'élèves. Organisation de kermesse et de fêtes de fin d'année, animations qui permettent de réunir des fonds pour le fonctionnement des coopératives scolaires (tombolas, vente de sapins, marchés de Noël...)

- **CLUB DE DANSE** : réunit une trentaine de personnes, sous l'égide de M. Lemarchand, Professeur de danse. Cours 2 niveaux sur 2 plages horaires dans la « salle communale ».

- Nous sommes sollicités régulièrement par l'**UVN** (Union Vélocipédique Neubourgeoise pour faire des réunions de bureaux). Réalisation d'une course dans l'année dans le village.

*Toutes ces associations fonctionnent en harmonie lors des manifestations communales. Ce qui crée le fameux « lien social ».*

- **C.C.A.S** : Soutien aux personnes démunies et personnes accidentées de la vie. Repas annuel regroupant les aînés de la commune, à l'extérieur...

21 Février 2013

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 15/02/2013

Date d'affichage : 08/03/2013

L'an deux mille treize, le vingt et un février à dix neuf heures, le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Klaas HOOGERP, Maire, assisté de Mmes et Mrs Gilbert ROUSSEL, Michèle BOUTAN, Christophe VERNON, Pascal CARPENTIER, Eric DUBOC, Monique MERCIER, Roselyne TESSON, Loïc CAVELLIER, Pascal DARCHE, Nadège CAREME.

Absents : M. Patrick MOREL, Mme Nelly DELAHAYE (excusée).

Monsieur Gilbert ROUSSEL est désigné Secrétaire.

Objet : Emplacement de la future salle des associations : vote et délibération.

Plusieurs hypothèses sont évoquées concernant la vocation de la future salle des associations :

- a) Salle réservée aux activités des associations, à la municipalité, à l'école, non louée aux habitants de la commune,
- ~~b) Salle réservée aux activités des associations, à la municipalité, à l'école et louée aux habitants de la commune,~~
- c) Salle réservée aux activités des associations, à la municipalité, à l'école, louée aux habitants de la commune et autres.

Un vote à main levée est demandé, il en résulte :

- 1 voix pour l'hypothèse a)
- ~~- 9 voix pour l'hypothèse b)~~
- 1 voix pour l'hypothèse c)

En conclusion : La future salle des associations sera réservée aux associations, la municipalité, l'école, et sera louée aux habitants de la commune.

Plusieurs propositions sont émises quant au futur emplacement de cette salle :

- a) Emplacement de la salle actuelle,
- b) Sur le même terrain, le long du chemin des écoliers,
- c) De l'autre coté du chemin des écoliers,
- d) Place publique,
- e) Extérieur au village

Monsieur le Maire demande un vote à main levée, il en ressort :

Les propositions a) et b) sont regroupées : 4 voix

Proposition c) : 0 voix

Proposition d) : 2 voix (avec clôture autour)

Proposition e) : 5 voix

La proposition e) correspondant à un emplacement à l'extérieur du village est retenue.

Pour extrait conforme,  
Le Maire.



*M. Hocquet*