

# ENQUETE PUBLIQUE

## CONCLUSIONS ET AVIS

### Enquête Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

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

Maître d'Ouvrage : Commune de Crosville la Vieille

Gilles SAPIN

Commissaire-Enquêteur

# Sommaire

1	PREAMBULE.....	3
2	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	3
3	PRESENTATION DU PROJET .....	3
3.1	Un projet.....	3
3.2	Un projet nécessitant une acquisition foncière .....	3
3.3	L'emplacement du projet .....	4
3.4	Les dépenses prévisionnelles du projet .....	4
4	ORGANISATION DE L'ENQUETE .....	4
4.1	Ouverture de l'enquête.....	4
4.2	Permanences programmées et réalisées .....	4
4.3	Clôture de l'enquête.....	5
4.4	Publicité de l'enquête.....	5
4.5	Conditions matérielles.....	5
4.6	Mesures sanitaires .....	5
4.7	Climat de l'enquête .....	5
5	CONSTITUTION DU DOSSIER .....	5
6	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	6
7	CONCLUSIONS ET AVIS.....	7
7.1	La solution retenue.....	7
7.1.1	Avantages .....	8
7.1.2	Inconvénients .....	8
7.1.3	Le coût du projet .....	8
7.1.4	Bilan .....	8
7.2	Avis .....	9

# 1 PREAMBULE

Ces conclusions motivées font suite au rapport du Commissaire Enquêteur, établi dans le cadre de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative à la construction d'une maison des associations

Il est rappelé que le travail du commissaire enquêteur consiste avant tout à présenter au public le projet de manière objective, désintéressée, neutre et impartiale, lui garantissant également la possibilité de s'exprimer librement avec le souci de restituer sans faille, et sans exception, ses observations et propositions auprès du Maître d'Ouvrage. De ce fait, la finalité recherchée relève essentiellement d'une « aide à la décision » sur la procédure en cours, à savoir l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative à la construction d'une maison des associations, par l'étude des observations formulées et, éventuellement, en portant un commentaire sur la qualité et la pertinence des réponses fournies par le pétitionnaire. Le Commissaire Enquêteur expose en premier lieu des conclusions motivées puis exprime **un avis personnel et impartial** selon les éléments contenus dans le dossier et traités dans le rapport, les divers échanges, entretiens et le déroulement de l'enquête, les observations consignées et les visites sur site.

## 2 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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

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

## 3 PRESENTATION DU PROJET

### ***3.1 Un projet***

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

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

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

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

Lors de la réunion du 8 juin 2017, le Conseil municipal de Crosville la Vieille a décidé de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour la construction d'une salle des

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

### **3.3 L'emplacement du projet**

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

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

Les références cadastrales font état pour la parcelle C441 d'une contenance de 7 889 m<sup>2</sup>

### **3.4 Les dépenses prévisionnelles du projet**

Le coût global du projet est estimé à 1 420 000 € HT soit 1 704 000 € TTC dont l'acquisition foncière de la parcelle C441 (base France domaine ; mars 2019) d'une valeur estimée à 80 000 € HT.

La commune prévoit de financer le projet par :

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

En matière de TVA le projet bénéficie du FCTVA (Fonds de Compensation pour la TVA)

## **4 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

L'enquête publique conjointe s'est déroulée du lundi 12 octobre 2020 à 14h00 au jeudi 29 octobre 2020 à 19h00, soit 18 jours consécutifs.

### **4.1 Ouverture de l'enquête**

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

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

### **4.2 Permanences programmées et réalisées**

- Lundi 12 octobre 2020 de 14h00 à 17h00
- Samedi 17 octobre 2020 de 9h00 à 12h00

- Jeudi 29 octobre 2020 de 16h00 à 19h00

### **4.3 Clôture de l'enquête**

Le jeudi 29 octobre 2020 à 19h00

Les deux registres d'enquête publique relatifs à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ont été clôturés par le Commissaire-Enquêteur. Deux registres car compte tenu du nombre important d'observations du public, le jeudi 22 octobre 2020, j'ai déposé un second registre d'enquête publique.

### **4.4 Publicité de l'enquête**

L'article R112-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit « *le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#) fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.* » L'application de cet article a été respectée.

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

### **4.5 Conditions matérielles**

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

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

### **4.6 Mesures sanitaires**

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

### **4.7 Climat de l'enquête**

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

## **5 CONSTITUTION DU DOSSIER**

Le dossier mis à disposition du public est constitué de :

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

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

## 6 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

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

Le registre d'enquête publique DUP comptabilise 59 personnes ayant déposé des observations manuscrites, 22 personnes ont déposé des observations par un dépôt de notes écrites, 9 personnes ont fait des observations par la voie électronique, une personne par la voie postale. Par ailleurs lors des permanences, j'ai rencontré trois héritiers de la succession Michel FONTAINE et deux héritiers représentés via un mandat. Ces personnes ont soit déposé un dossier (observations/propositions) ou communiqué par mail.

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

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

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

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

Le questionnement du Commissaire Enquêteur

Avec un focus sur

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

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

Le procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur le Maire de Crosville la Vielle représentant du Maître d'Ouvrage le jeudi 5 novembre 2020.

Monsieur le Maire de Crosville la Vielle m'a remis le vendredi 20 novembre 2020 le mémoire de réponse au procès-verbal de l'enquête publique.

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

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

## **7 CONCLUSIONS ET AVIS**

### ***7.1 La solution retenue***

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

La commune n'est pas propriétaire de cette parcelle.

Comme évoqué et motivé dans le rapport ;

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

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

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

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

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

### **7.1.1 Avantages**

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

### **7.1.2 Inconvénients**

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

### **7.1.3 Le coût du projet**

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

### **7.1.4 Bilan**

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

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



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

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

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

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

## **7.2 Avis**

Je confirme que la solution retenue pour la construction d'une maison des associations est la plus adaptée. Que cette solution nécessite l'acquisition de terrain (parcelle C441). Que la surface à acquérir correspond aux besoins du bâti et utilisation future.

- Le dossier soumis à enquête est complet et conforme
- La publicité relative à l'enquête publique a été réalisée, elle est régulière
- Ce projet est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Le projet est conçu dans l'esprit de développement durable, dans ses trois dimensions environnementale, sociale et économique
- Lors de l'enquête publique le Maître d'Ouvrage a répondu à toutes mes interrogations ainsi qu'aux observations du public.
- Le projet est réfléchi, cohérent et équitable

Après avoir examiné le contenu du dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, vérifié que le public a pendant toute la durée de l'enquête pu accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective en consultant le dossier complet. Je constate que **l'opportunité du projet est prouvée ainsi que sa légitimité**, que pour réaliser le projet **l'expropriation est nécessaire** et que **l'analyse bilancielle du projet est favorable**.

Suite à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative à la réalisation du projet en vue de la construction d'une maison des associations à Crosville la Vieille, j'émet **un AVIS FAVORABLE** au projet visant à la déclaration d'Utilité Publique relative à la construction d'une maison des associations à Crosville la Vieille.

Cet avis est assorti d'une réserve « **Le Maître d'Ouvrage doit s'engager à l'entreprise d'un suivi permanent et à une mise en œuvre des dispositions nécessaires au respect du décret**

**n° 2009-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, et du décret n° 2017-1244 du 7 août 2017 relatif à la prévention des risques liés aux bruits et aux sons amplifiés qui renvoient plus particulièrement aux articles R 1334-32 à 34, R1336-1 du Code de la santé publique et R571-26 du Code de l'environnement. »**

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

- Un exemplaire de ces conclusions à Monsieur le Préfet de l'Eure
- Un second exemplaire de ces conclusions à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen

Fait à Evreux, le jeudi 26 novembre 2020

Le Commissaire-Enquêteur

Gilles SAZIN

