



DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE CROSVILLE LA VIEILLE

**DOSSIER DE DEMANDE
DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE DE DROIT COMMUN
Selon l'article R 112-4 et suivants du Code de l'expropriation

COMPOSITION DU DOSSIER

• DELIBERATION DE L'ORGANE DELIBERANT	3
• NOTICE EXPLICATIVE.....	4
○ Objet de l'enquête	
○ Caractéristiques de l'opération	
○ Conditions d'insertion du projet dans l'environnement	
○ Justification du recours à l'expropriation	
• PLAN DE SITUATION.....	7
• PLAN GENERAL DES TRAVAUX	8
• NOTE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ENVISAGES	9
• ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES / ACQUISITIONS	10

DELIBERATION DE L'ORGANE DELIBERANT

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
(2017/19)

Date de convocation : 01/06/2017

Date d'affichage : 12/06/2017

L'an deux mille dix-sept, le huit juin à dix-neuf heures quinze, le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Pascal CARPENTIER, Maire, assisté de Mmes et Mrs Gilbert ROUSSEL, Christophe VERNON, Loïc CAVELLIER, Monique MERCIER, Annick BREITENBACH, Aline GRILLE, Yannick CROIX, Roselyne TESSON, Guillaume HOOGTERP, Nelly DELAHAYE, Nadège CAREME.

Absents excusés : Mrs. Pascal DARCHE et Denis LEROY.

En exercice : 14 membres

Présents : 12 membres

Secrétaire de séance : Monsieur Gilbert ROUSSEL.

M. Pascal DARCHE donne pouvoir à M. Pascal CARPENTIER pour le représenter et voter en son nom à l'occasion de ce conseil municipal.

M. Denis LEROY donne pouvoir à M. Christophe VERNON pour le représenter et voter en son nom à l'occasion de ce conseil municipal.

Objet : Construction d'une salle des associations. Engagement d'une Déclaration d'Utilité Publique.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2121-29,

Vu le code de l'expropriation,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan local de l'urbanisme approuvé le 17 avril 2014,

Vu la délibération du 25 avril 2017 autorisant l'engagement de l'opération de construction d'une salle des associations,

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,

Considérant nécessaire d'assister la commune pour le montage et le suivi de cette procédure, il est souhaité de recourir à un prestataire privé,

PRÉFECTURE DE L'EURE

19 JUIN 2017

ARRIVÉE

Après en avoir délibéré,

Après un vote des membres du conseil municipal à bulletin secret, il en ressort :

- Pour : 11 voix
- Contre : 2 voix
- Vote blanc : 1

Le conseil municipal :

- **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,
- **AUTORISE** le maire à consulter et signer tous les documents nécessaires au recrutement d'un prestataire privé pour assister la commune sur le montage et le suivi de cette procédure,
- **AUTORISE** le maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions,
- **PRECISE** que le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est la commune de Crosville la Vieille.

La présente délibération sera transmise au Contrôle de Légalité, en application de l'article 3 de la loi du 2 mars 1982.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Pascal CARPENTIER.



NOTICE EXPLICATIVE

OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Crosville la Vieille est une commune rurale du département de l'Eure de 596 habitants au dernier recensement (2016) située sur le territoire intercommunal du Neubourg et dont sa superficie est de 7.74 km² (77 hab/km²).

La commune de Crosville la Vieille est représentée par son maire, Monsieur Pascal CARPENTIER, en exercice depuis mars 2014.

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

Le PLU, approuvé le 17/04/2014, a identifié une parcelle pouvant accueillir cette construction. Il s'agit de la parcelle cadastrée sous la référence C441 d'une surface de 7 889 m² (environ 90*80m) sise Lieudit Le Haut Val, rue du Val Saint Martin.

Cette parcelle est actuellement nue de toute construction et est actuellement exploitée par un agriculteur. Celle-ci est classée en zone UE au PLU, sur un emplacement réservé prévu pour les équipements publics. Le classement de cette parcelle n'a suscité aucune remarque lors de l'enquête publique de mise en place du PLU.

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

L'opération porte sur la construction d'une maison des associations d'une surface d'environ 500m² sur un terrain n'appartenant pas à la commune de Crosville la Vieille.

Le terrain est la propriété actuelle des héritiers de Monsieur FONTAINE Michel décédé en 2018 dont la succession est suivie par l'étude notariale de Maître Catherine BERTHEMET sise 25 place du Château 27110 LE NEUBOURG (Tél. : 02 32 35 08 53)

Bien que des démarches amiables aient été engagées entre la commune et Monsieur FONTAINE, aucune d'entre-elles n'a pu aboutir valablement malgré des propositions sérieuses d'achat par la commune.

La commune a engagé une saisine auprès de France Domaine afin d'estimer la valeur vénale de cette parcelle. Celle-ci a été estimée en mars 2019 à un montant de 80 000 € (compris indemnité de emploi).

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

CONDITIONS D'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

Le projet respecte en tous points les exigences du PLU.

Le projet s'est inscrit afin de limiter les nuisances tant sur l'environnement qu'envers les riverains. En effet, le bâtiment a été dimensionné et correctement conçu de façon à respecter les différentes réglementations (nuisances sonores, limitation des rejets par infiltration des eaux pluviales) et a été implanté de façon à respecter le cadre environnemental immédiat.

Les mesures prises d'un point de vue acoustique :

- 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 de 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

JUSTIFICATION DU RECOURS A L'EXPROPRIATION

Avant d'engager cette procédure, la commune de Crosville la Vieille s'est interrogée sur le meilleur emplacement pour cette maison des associations.

La commune ne disposant pas de foncier exploitable, elle s'est mise à la recherche d'un site pouvant accueillir cet équipement public.

Deux sites classés en zone UE ont été étudiés, à savoir :

- Le premier est situé partiellement sur les parcelles 100, 102, 104 et 106 aux pieds du château d'eau. Ce foncier présente une surface insuffisante pour implanter ce projet et les réseaux ne sont pas desservis jusqu'à la parcelle.
- Le second est situé sur la parcelle 441. Ce foncier présente une surface suffisante pour implanter ce projet et est desservi par l'ensemble des réseaux comme le gaz, l'assainissement, etc...

C'est sur base que la commune de Crosville la Vieille a engagé des démarches amiables d'acquisition avec le propriétaire (Monsieur FONTAINE) mais aucune d'entre-elles n'a pu aboutir formellement malgré des propositions sérieuses d'achat par la commune.

La commune a engagé une saisine auprès de France Domaine afin d'estimer la valeur vénale de cette parcelle. Celle-ci a été estimée en mars 2019 à un montant de 80 000 € (compris indemnité de emploi).

Le propriétaire a été informé à plusieurs reprises des intentions de la commune et une délibération a été prise par le Conseil Municipal.

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

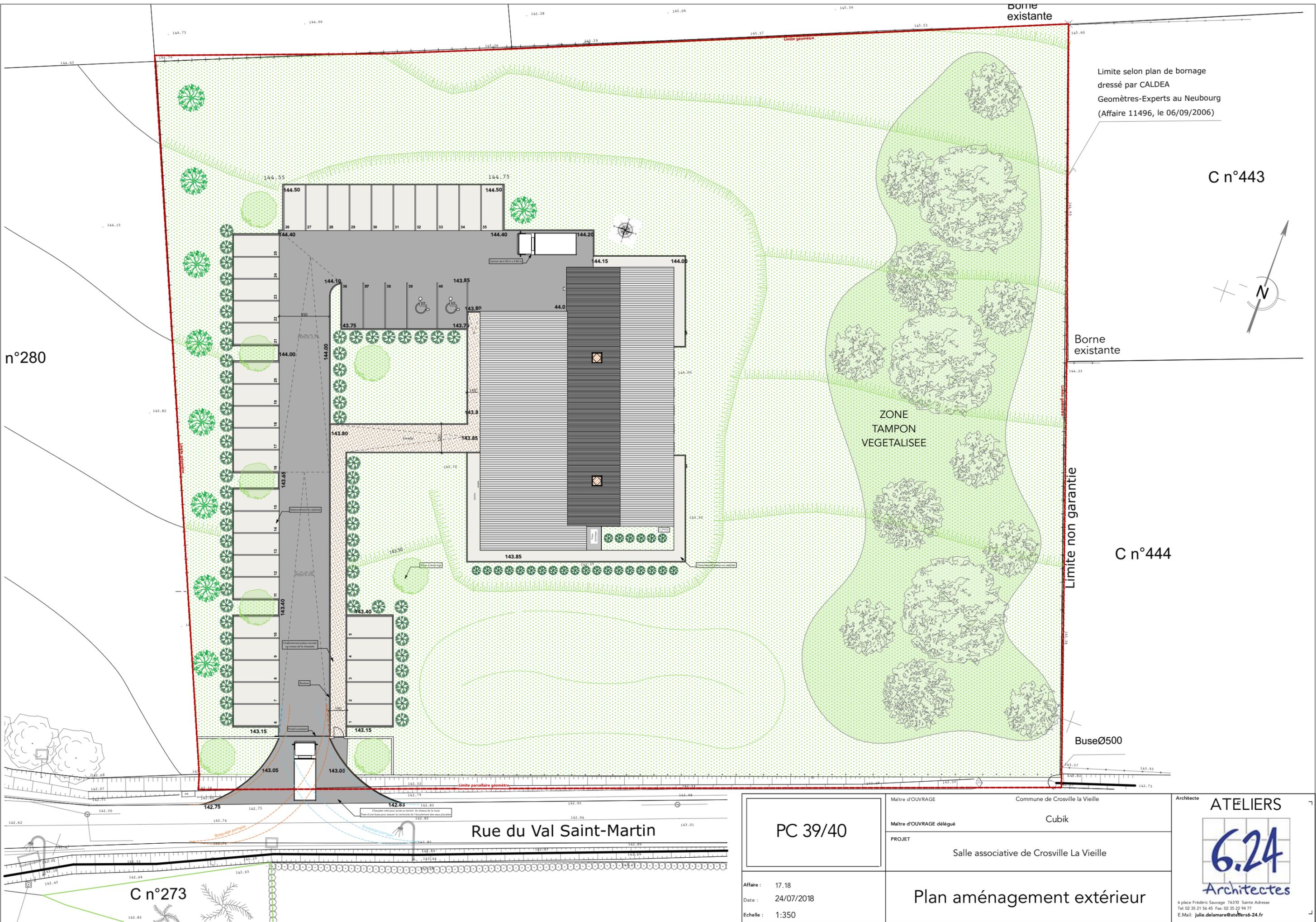
A tel point que la commune a engagé de façon opérationnelle l'opération en recrutant un conducteur d'opération et une maîtrise d'œuvre. Le projet est bien avancé car le permis de construire a été accordé et le délai de recours purgé.

PLAN DE SITUATION



PC 1	Maitre d'OUVRAGE	Commune de Crosville la Vieille	Architecte ATELIERS 6.24 Architectes
	Maitre d'OUVRAGE délégué	Cubik	
PROJET	Salle associative de Crosville La Vieille		6 place Frédéric Sauvage 76310 Sainte Adresse Tel: 02 35 21 56 45 Fax: 02 35 22 94 77 E-Mail: julie.delamare@ateliers6-24.fr
Affaire : 17.18 Date : 23/07/2018 Echelle : 1:1,17	Plan de situation		

PLAN GENERAL DES TRAVAUX



n°280

C n°273

Limite selon plan de bornage dressé par CALDEA
 Géomètres-Experts au Neubourg
 (Affaire 11496, le 06/09/2006)

C n°443

Borne existante

C n°444

Limite non garantie

Buse Ø500

Rue du Val Saint-Martin

PC 39/40

Affaire : 17.18
 Date : 24/07/2018
 Echelle : 1:350

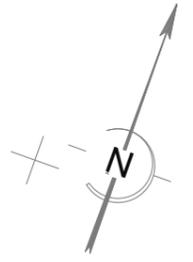
Maître d'OUVRAGE : Commune de Crosville la Vieille
 Maître d'OUVRAGE délégué : Cubik
 PROJET : Salle associative de Crosville La Vieille

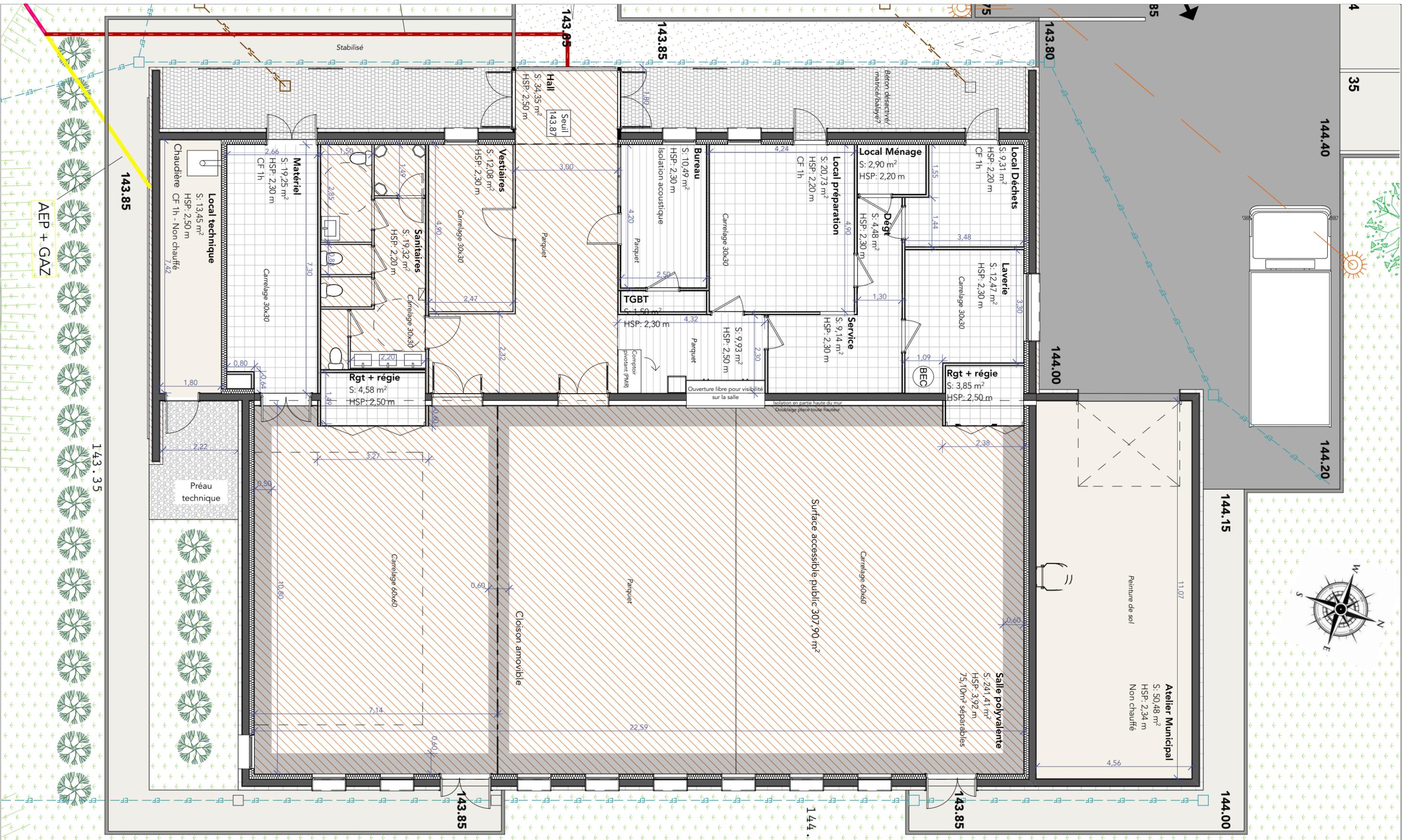
Plan aménagement extérieur

Architecte **ATELIERS**

6.24
Architectes

6 place Frédéric Sauvage 76310 Sainte Adresse
 Tel: 02 35 21 56 45 Fax: 02 35 22 94 77
 E-Mail: julie.delamare@ateliers6-24.fr





4
35

144.40

144.20

144.15

144.00

143.85

143.35

143.50



PC 39/40

Affaire : 17.18
Date : 24/07/2018
Echelle : 1:100

Maitre d'OUVRAGE : Commune de Crosville la Vieille
Maitre d'OUVRAGE délégué : Cubik
PROJET : Salle associative de Crosville La Vieille

Plan aménagement intérieur

Architecte **ATELIERS**
6.24
Architectes
6 place Frédéric Sauvage 76310 Sainte Adresse
Tel: 02 35 21 56 45 Fax: 02 35 22 94 77
E-Mail: julie.delamare@ateliers6-24.fr

NOTE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ENVISAGES

Construction d'une maison des associations, pouvant accueillir des particuliers pour des événements privés, ou des groupes pour des représentations ou cours collectifs.

La grande salle principale est dans une architecture à la volumétrie simple, en accord avec les bâtiments alentours, et rappelant l'architecture des granges par sa toiture à faible double pente. Ses combles permettent d'accueillir les équipements techniques, accessibles uniquement via l'atelier municipal.

Un volume plus bas s'étirant le long de la grande salle et regroupant l'ensemble des espaces annexes liés au fonctionnement de la salle. L'entrée principale est située au centre de ce volume et marquée par des vitrages colorés, sérigraphiés sur le même motif que les panneaux perforés. La circulation reliant l'entrée à la salle polyvalente comprend un espace en renforcement pouvant accueillir un comptoir bar accessible.

La modernité du projet est apportée par le choix des matériaux retenus. Les façades sont bardées de briques à joint vif. Un calaminage en modénature formé par des briques en saillie aléatoire anime le revêtement. Pour les couvertures, le métal est retenu: la partie basse du bâtiment sera en zinc noir à joint debout, la partie haute et moins visible sera en acier. Pour les ouvertures, les menuiseries seront en aluminium noir. Afin de casser la régularité des ouvertures, les fenêtres seront traitées différemment: sérigraphies, vitrages colorés ou vitrage clair. Enfin, sur la façade principale, des panneaux de tôles perforés participent à animer l'entrée.

Un traitement paysager particulier est fait sur la parcelle. Les parkings, suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins du projet, seront plantés. Pour isoler le bâtiment du voisinage à l'ouest de la parcelle, une zone tampon végétalisée sera réalisée.

Les réseaux en limite de parcelle sont suffisants pour permettre le raccordement du projet.

PC 4	Maitre d'OUVRAGE Commune de Crosville la Vieille	ATELIERS  <small>6 place Frédéric Sauvage 76310 Sainte Adresse Tél: 02 35 21 56 45 Fax: 02 35 22 94 77 E-Mail: julie.delamare@ateliers6-24.fr</small>
	Maitre d'OUVRAGE délégué Cubik	
Affaire : 17.18 Date : 24/07/2018 Echelle :	PROJET Salle associative de Crosville La Vieille	
	Notice	

ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES / ACQUISITIONS

ESTIMATION SOMMAIRE DE L'OPERATION

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