

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Relative à :**

**Rétrocession dans l'espace public  
communal de CHAUMONTEL  
des parties communes du lotissement  
« Les Villas de Chaumontel »**

**Albert DUBOIS**  
Commissaire enquêteur

## SOMMAIRE

<b>RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	<b>3</b>
<b>1. Généralités</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Objet de l'enquête</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Cadre juridique</b>	<b>4</b>
<b>1.3. Caractéristiques du projet</b>	<b>4</b>
<b>1.3.1. Nature</b>	<b>4</b>
<b>1.3.2. Contexte et historique</b>	<b>4</b>
<b>1.4. Composition du dossier mis à la disposition du public</b>	<b>6</b>
<b>2. Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Désignation du Commissaire enquêteur</b>	<b>6</b>
<b>2.2. Modalités de l'enquête</b>	<b>7</b>
<b>2.2.1. Préparation et organisation de l'enquête</b>	<b>6</b>
2.2.1.1. Préparation du dossier	7
2.2.1.2. Organisation des permanences	7
2.2.1.3. Publicité de l'arrêté d'enquête	7
<b>2.2.2. Incidents relevés au cours de l'enquête</b>	<b>8</b>
<b>2.2.3. Observations recueillies</b>	<b>8</b>
2.2.3.1 Observations écrites	8
2.2.3.2 Observations orales	8
<b>2.2.4. Clôture de l'enquête</b>	<b>9</b>
<b>3. Analyse des observations</b>	<b>9</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>12</b>
<b>AVIS MOTIVE</b>	<b>13</b>

## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

# **1. Généralités**

## **1.1. Objet de l'enquête**

La présente enquête publique porte sur la reprise par la commune de Chaumontel (Val d'Oise) des parties communes du lotissement « Les Villas de Chaumontel », dénommé également lotissement « Arcade ».

## **1.2. Cadre juridique**

- Article L 318-3 du code de l'urbanisme
- Le code de l'expropriation qui régit désormais le transfert d'office des voies privées dans le domaine public communal après enquête publique.
- L'arrêté 2014-3 de Madame le Maire de Chaumontel du 29 Janvier 2014, prescrivant l'enquête publique relative à la rétrocession à la commune des voies privées du lotissement « Les Villas de Chaumontel »
- La décision N°E13000118/95 du 02/12/2013 du TA de Cergy-Pontoise, désignant le Commissaire –Enquêteur et son suppléant (Annexe 1)

## **1.3. Caractéristiques du projet**

### **1.3.1. Nature**

Le lotissement « Les Villas de Chaumontel », construit en fin des années 80 par le Groupe Arcade et sa filiale le Groupe Antin, se compose de 70 maisons individuelles, dont 40 détenues par des propriétaires privés regroupés dans un Syndicat de copropriétaires (ASL Villas de Chaumontel) et 30 dont la propriété revient au Groupe Antin et occupés par du logement locatif.

Le lotissement est desservi par 3 rues: la rue Camille Desmoulins (pour la partie locative) et les rues Louise Michel et Louis Saint Just (pour la copropriété). On notera qu'un premier tronçon de la rue Louis Saint Just est commun aux 2 parties qui s'en partagent la charge au pro rata des habitations desservies (40/70 pour l'un et 30/70 pour l'autre).

La surface faisant l'objet de la rétrocession correspond à la largeur des voiries et des espaces verts.

### **1.3.2. Contexte et historique**

Par une convention sous seing privé du 4 décembre 1987 (Annexe 2), la commune de Chaumontel s'est engagée à procéder, dès l'achèvement des constructions et sur demande du Maître d'Ouvrage, au classement des voiries, réseaux d'assainissement et d'éclairage public et des espaces verts dans le domaine communal et de prendre en charge ses coûts de fonctionnement et d'entretien.

Par la suite, de multiples péripéties liées à des changements tant dans l'ASL « Les Villas de Chaumontel » que dans la municipalité ainsi qu'à

des non conformités constatées lors de l'achèvement des travaux ont retardé l'opération de rétrocession. Malgré la délivrance d'un certificat de conformité par la Mairie le 6 Mars 1992, Mr et Mme Rose, copropriétaires du lotissement au 9 rue Louis de Saint Just, contestent la conformité des travaux et font état de différentes malfaçons constatées au droit de leur pavillon. La commune ayant stipulé que la rétrocession ne pourrait se faire qu'après règlement des contentieux et remise en état et vérification du bon fonctionnement de tous les réseaux (eau potable, eaux usées et eaux pluviales, éclairage public, télécommunications, EDF... etc), l'affaire est restée en l'état malgré des demandes réitérées des copropriétaires, via l'ASL, pour engager l'opération.

En 1997, la commune a lancé une enquête publique pour procéder au classement des voies et des réseaux du lotissement dans le domaine communal ; la conclusion en a été défavorable en raison d'imprécisions dans les parties à transférer, d'un problème d'accès à un groupe hôtelier mitoyen par le lotissement et d'absence de certificats pour les réseaux (Annexe 9)

Depuis, les deux premiers points ont été réglés, mais au gré des financements votés lors des Assemblées Générales de copropriétaires pour effectuer les remises à niveau, des changements d'équipes municipales et de la réalisation effective des travaux de mise à niveau, ainsi que du contentieux qui s'est progressivement installé depuis 20 ans entre Mr et Mme Rose d'une part et l'ASL d'autre part, la commune jouant quelques fois le rôle d'arbitre entre les parties, l'opération de rétrocession s'est peu à peu enlégée dans les difficultés internes au lotissement.

Par ailleurs Mr et Mme Rose ont également saisi en 2009 la sous-préfecture de Sarcelles qui s'est retournée vers la commune pour explications, laquelle a répondu en faisant le point de la situation et en joignant un compte-rendu de réunion entre l'ASL, le Groupe Antin et la commune de Chaumontel (Annexe 3) duquel il ressort que l'ASL doit terminer l'expertise de ses réseaux et le Groupe Antin régler ses arriérés et reprendre ses travaux de voirie pour sa partie.

Depuis 5 ans, le bureau de l'ASL s'est réinvesti dans l'opération et la procédure de rétrocession a été remise en avant, notamment pour le règlement d'une non-conformité soulevée par Mme Rose, à savoir la réfection du virage situé au droit de sa propriété.

La situation actuelle, en début 2014, est la suivante :

- L'ASL a effectué tous les travaux de remise en état des réseaux et de la voirie qui lui incombent.
- Une procédure judiciaire est en cours entre Mme Rose, l'ASL et la Société Antin pour la réfection du virage, les 3 parties étant sur le point de conclure un protocole d'accord pour s'en partager les frais.
- L'ASL et la Société Antin (Annexe 10) ont réitéré ou confirmé leur demande à la commune pour entamer la procédure de rétrocession

Par ailleurs, la commune précise que tous les rapports d'expertise de voirie et des réseaux sont consultables sur demande à la Mairie.

## 1.4. Composition du dossier mis à la disposition du public

La commune lance donc la procédure d'enquête publique par l'arrêté N° 2014-3 du 29 Janvier 2014.

Le dossier d'enquête publique contient les pièces suivantes :

- Pièce 1 : La notice explicative de l'opération comportant :
  - son descriptif
  - un plan de situation
  - un courrier du 20 Septembre 2013 du Président de l'ASL « Les Villas de Chaumontel » à la commune demandant la rétrocession
  - la délibération N°2013/062 du Conseil Municipal autorisant l'ouverture d'une enquête publique
  - la désignation du Commissaire-Enquêteur par le TA de Pontoise
  - un extrait de plan cadastral concernant le lotissement et surlignant l'espace rétrocédé à la commune
- Pièce 2 : le Règlement de la zone UC dans laquelle se trouve le lotissement « Les Villas de Chaumontel»
- Pièce 3 : Le registre d'enquête publique destiné à recueillir les avis
- Pièce 4 : Arrêté N° 2014-3 du 29 Janvier 2014 de Madame le Maire de Chaumontel, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

## 2. Organisation et déroulement de l'enquête

Il faut noter en préambule que cette enquête s'est déroulée parallèlement à une autre enquête similaire portant aussi sur la rétrocession dans le domaine communal des voies privées du lotissement « Le Clos Pinard », ces deux enquêtes faisant l'objet des mêmes permanences mais ayant chacune son propre dossier et son propre registre de recueil d'avis ; par ailleurs, la durée de ce type d'enquête est limitée à 15 jours.

### 2.1. Désignation du Commissaire enquêteur

La décision n° E13000118/95 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 2 Décembre 2013 désigne Monsieur Albert DUBOIS en qualité de Commissaire-Enquêteur et Monsieur Laurent Franchette en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant.

### 2.2. Modalités de l'enquête

## 2.2.1. Préparation et organisation de l'enquête

### 2.2.1.1. Préparation du dossier

- Une première rencontre a eu lieu le 17 Décembre avec Monsieur Jacques LABARRE, Adjoint à Madame le Maire de Chaumontel, chargé des Affaires Générales et de l'Environnement en présence des 2 Commissaire-Enquêteurs et du Directeur Général des Services Monsieur Hubert GAGE, afin de prendre connaissance du dossier d'enquête. L'affaire nous est expliquée mais aucune documentation n'est remise. Il ressort de cet entretien que Mme Rose, copropriétaire dans le lotissement, a un contentieux en cours avec l'ASL. Nous demandons à la commune de faire établir une notice explicative du projet et de monter un dossier d'enquête.
- La notice explicative est envoyée le 13 Janvier mais certains compléments sont demandés pour que la présentation soit plus compréhensible par le public.
- Le dossier complet est fourni le 23 Janvier lors d'une nouvelle réunion de préparation avec visite des lieux et les dates d'enquête et de permanence sont alors définies.
- L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été pris le 29 Janvier (Annexe 4)

### 2.2.1.2. Organisation de l'enquête et des permanences

L'enquête publique s'est déroulée **du 15 février au 3 Mars 2014**  
3 permanences se sont tenues à la Mairie pendant cette période :

- Le Samedi 15 Février de 10h à 12h
- Le Mercredi 26 Février de 10h à 12h
- Le Samedi 1<sup>er</sup> Mars de 10h00 à 12h00

### 2.2.1.3. Publicité de l'arrêté d'enquête

- La Mairie a assuré la publicité de l'avis d'enquête par une publication 15 jours avant le début de l'enquête dans deux journaux à couverture régionale :
  - « *Le Parisien* », du 28/01/2014 (Annexe 5)
  - « *La Gazette du Val d'Oise* » du 29/01/2014 (Annexe 6)
- L'avis d'enquête (Annexe 7) a été affiché le 30/01/2014 sur le territoire de la commune en 7 endroits (Mairie, Place de l'Eglise, rue des Nonnains, rue de la Guillotte, rue Baudelaire, route de Baillon, rue de Paris) (Annexe 8).
- La notice explicative a été adressée par la commune à Monsieur Ricatte, Président de l'ASL « Les Villas de Chaumontel » (Annexe 11), qui en a informé tous les membres de la copropriété (Annexe 12), ainsi qu'au Groupe Antin.

- L'avis d'enquête a été adressé pour retour d'avis ou remarques aux organismes publics suivants :
  - \* GRT Gaz (concessionnaire du réseau de Gaz),
  - \* ERDF,
  - \* FranceTelecom,
  - \* le SIABY (Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de l'Ysieux) gestionnaire des eaux pluviales et de la retenue présente dans le lotissement,
  - \* le SICTEUB (Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Eaux Usées des Bassins ...) de la Thève et de l'Ysieux.

### **2.2.2. Incidents relevés au cours de l'enquête**

Malgré le rappel des différentes étapes de la procédure d'enquête publique lors de la réunion préparatoire du 23 Janvier et notamment en matière de publicité, la commune n'a pas procédé à la seconde parution prévue lors de la première semaine d'enquête.

La durée de l'enquête n'étant que de 15 jours, il était difficile de lancer une seconde parution avant sa fin.

Toutefois, au vu de tous les autres moyens d'affichage mis en œuvre et compte tenu d'une part de la taille modeste du bourg et de son effet « gros village » dans lequel l'information circule oralement de manière efficace et d'autre part de l'antériorité plus que décennale du projet de rétrocession ayant fait l'objet de nombreux compte-rendu d'Assemblées Générales et/ou de délibérations au sein du Conseil Municipal, j'ai estimé que la publicité de l'enquête publique avait été largement assurée et qu'une seconde parution n'aurait rien apporté de plus.

### **2.2.3. Observations recueillies**

#### **2.2.3.1 Observations écrites**

Dans le registre (Annexe 16), 15 remarques manuscrites sont consignées.

- La première est un complément d'information de Mr Labarre, Adjoint, qui précise que l'antenne collective implantée dans les parties communes ne fait pas partie de la rétrocession et qui indique par ailleurs que la procédure de reprise des parties communes devra être conforme au compte-rendu N° CR.AFF.GEN.0016 du 11 Août 2000 (Annexe 3 déjà citée)
- 13 observations favorables à la reprise de l'espace public dans le domaine communal dont 3 disant l'attendre depuis plus de 20 ans et 2 soulignant en plus le fort investissement consenti pour y arriver.
- Une observation de Mme Rose indiquant qu'un mémoire est remis au Commissaire-Enquêteur.
- Il faut noter qu'aucun des organismes exploitants ou concessionnaires de réseaux n'a formulé de remarque durant la durée de l'enquête et jusqu'à la rédaction de ce rapport (probablement parce qu'ils avaient participé à l'opération depuis de nombreuses années)



### 2.2.3.2 Observations orales

- Mr Ricatte, Président de l'ASL « Les Villas de Chaumontel », est venu expliquer l'importance de la reprise pour les résidents et l'effort qu'ils ont consenti dans ce but; les travaux de mise en conformité demandés par la commune aux copropriétaires se sont élevés à plus de 32000€ (inspection de canalisations et réparation des réseaux et collecteurs) et informe que la procédure judiciaire en cours entre l'ASL, Mme Rose et le Groupe Antin est sur le point d'aboutir à un protocole d'accord pour régler le problème du virage devant chez Mme Rose.

- Mme Rose est venu remettre son mémoire (annexé au registre d'enquête) et a fait part des démarches qu'elle a engagées pour résoudre ses problèmes de non-conformité, lesquelles sont aujourd'hui de 2 ordres : d'une part l'étroitesse du virage situé au droit de sa propriété qui empêche le croisement de 2 automobiles et génère de ce fait des dégâts à sa clôture et d'autre part la présence d'une noue (un petit fossé) située dans l'espace commun et longeant sa propriété le long de la rue, qui recueille les eaux de pluie, abîme de ce fait son mur et qui a fait l'objet de sa part d'un drainage à ses frais.

- Mr Vigier, résidant hors lotissement recherche des informations sur les travaux effectués avant la reprise (expertise des réseaux ...), s'inquiète du coût de remise à niveau et de la charge d'entretien des espaces pour la commune et s'interroge sur le devenir de ceux-ci une fois dans le giron communal.

### 2.2.4. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre d'enquête

L'enquête publique a pris fin le Lundi 3 Mars et le registre a été clôturé par le Maire, Madame Hanauer-Beasley qui a pris connaissance des observations.

Le Commissaire-Enquêteur a clôturé le registre et récupéré tout le dossier d'enquête le Jeudi 5 Mars.

## 3. Analyse des observations

- Les remarques formulées par les résidents sur le registre font écho aux déclarations du Président de l'ASL: ils attendent avec impatience depuis plusieurs années cette opération de rétrocession. Il est vrai que l'effort d'investissement qui leur a été demandé depuis plusieurs années et qui s'est déroulé sur de nombreux exercices budgétaires n'avait pour but que de faire entrer l'espace public du lotissement dans le domaine communal, afin de supprimer la charge d'entretien soustraite. Il y a donc un intérêt évident des résidents pour cette rétrocession.
- Concernant l'intérêt général de la commune, la population autre que les résidents ne s'est pas prononcée sur l'opération, hormis la remarque de

Mr Vigier. Il est vrai que l'accroissement de l'espace public communal va avoir une légère incidence sur les coûts de fonctionnement de la commune; mais le coût d'entretien des espaces verts, estimé à 3500€ annuels, ne sera pas significatif, rapporté au budget de fonctionnement de la commune (1.700.000 €).

- La remarque concernant l'incidence du changement de propriétaire de l'espace public du lotissement sur la vie des copropriétaires et des résidents limitrophes est fondée; la commune va faire entrer dans son PLU (en zone UC) les surfaces récupérées et pourra y mettre en œuvre les projets qu'elle souhaitera sans que ce soit voté par la copropriété. Tous les résidents en avaient déjà été informés par la commune lors des différentes Assemblées Générales des copropriétaires et cela a été rappelé à tous les intervenants venus lors de l'enquête publique à la fois par le Commissaire-Enquêteur et par Mr Labarre, Adjoint au Maire.
- Concernant le litige opposant l'ASL et Mme Rose, le mémoire remis par cette dernière comporte l'historique de sa contestation depuis l'origine de la construction du lotissement ; y sont rappelés les problèmes de non-conformité, des litiges sur des limites de propriété (emprises de certains copropriétaires sur l'espace collectif) et sont joints des courriers à l'ASL, à la sous-préfecture de Sarcelles et à la commune, deux lettres ouvertes à l'intention de l'ASL, des courriers des avocats de Mme Rose adressés à la mairie et un tract de campagne électorale municipale datant de 2001.  
Toutes ces interventions ont pour objet de faire reconnaître des malfaçons qui affectent la propriété de Mme Rose, à savoir l'étroitesse du virage situé à l'angle de son terrain et l'humidité apportée par la noue (petit fossé) située entre la route et son terrain. Le reste du dossier relève de l'alimentation du contentieux accumulé entre toutes les parties prenantes de cette affaire.  
Pour éclairer davantage les tenants et aboutissants de ces litiges, une conversation téléphonique avec Me Sourou, actuel avocat de Mme Rose, a permis de confirmer le protocole d'accord en cours entre sa cliente, l'ASL et Antin pour prendre en charge les frais de réfection du virage, le délai de mise en œuvre dépendant des procédures administratives.  
Par ailleurs, un courrier (Annexe 13) a été adressé le 5 Mars par le Commissaire-Enquêteur à Mr Ricatte, Président de l'ASL, pour lui transmettre une copie du mémoire de Mme Rose et lui demander les mesures prises ou envisagées concernant cette affaire. Sa réponse (Annexe 14) confirme également le protocole d'accord en cours, exonère la responsabilité de l'ASL quant à l'humidité provoquée par la noue et insiste sur la volonté générale des copropriétaires de voir les parties communes reprises par la commune.  
Il faut noter par ailleurs que Mme Rose ne participe pas aux Assemblées Générales de copropriété et la situation de blocage relationnel avec l'ASL constitue un frein très fort au règlement amiable de ses problèmes ; un dernier entretien avec elle permet d'entrevoir deux issues possibles pour régulariser le problème de la noue: soit une

indemnisation pour les travaux de drainage effectués par ses soins, soit un rachat par elle de cette petite parcelle de quelques m2.

- Enfin un courrier a été adressé le 4 Mars au Groupe Antin (Annexe 15) pour solliciter des informations sur la remise à niveau envisagée pour la partie qui les concerne (participation à l'élargissement du virage selon le protocole d'accord en cours et réfection de la Rue Camille Desmoulins) ; malgré une relance téléphonique le 25 Mars, aucune réponse de leur part n'est parvenue au Commissaire-Enquêteur avant la rédaction du rapport d'enquête.

Fait à Saint-Prix le 29 Mars 2014

Albert DUBOIS



Commissaire-Enquêteur

## ANNEXES

1. Désignation du Commissaire-Enquêteur par le TA de Cergy-Pontoise
2. Extrait de la convention du 4/12/87 entre la commune et le maître d'ouvrage
3. Courrier du 24/12/09 de la commune à la sous-préfecture de Sarcelles (compte-rendu de réunion entre l'ASL, le Groupe Antin et la commune).
4. Arrêté N° 2014-3 du Maire de Chaumontel prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
5. Attestation de parution sur « Le Parisien »
6. Attestation de parution sur « La Gazette du Val d'Oise »
7. Copie de l'Avis d'enquête publique mis à l'affichage
8. Certificat d'affichage de l'avis d'enquête dans la commune de Chaumontel
9. Copie du rapport d'enquête publique de 1997
10. Copie du courrier d'Antin confirmant son accord pour la rétrocession
11. Copie du courrier de la commune informant l'ASL de l'enquête publique
12. Copie du courrier du Président de l'ASL aux copropriétaires informant de la tenue d'une enquête publique.
13. Copie du courrier du Commissaire-Enquêteur au Président de l'ASL, transmettant le mémoire de Mme Rose avec demande d'informations
14. Courrier de réponse du Président de l'ASL au courrier ci-dessus
15. Copie du courrier adressé par le Commissaire-Enquêteur au Groupe Antin demandant des informations sur les travaux à sa charge
16. Registre d'enquête avec consignation des observations (yc mémoire de Mme Rose)

## **Enquête publique**

Rétrocession dans l'espace public communal de  
Chaumontel des parties communes du  
lotissement « **Les Villas de Chaumontel** »

# **AVIS MOTIVE**

## AVIS MOTIVE

La commune de Chaumontel a soumis à enquête publique son projet de rétrocession dans le domaine public communal des parties communes du lotissement « Les villas de Chaumontel»: l'espace concerné se compose de tous les espaces verts du lotissement ainsi que de la voirie constituée par les rues Camille Desmoulins (dont le propriétaire est le Groupe Antin) et les rues Louis Saint Just et Louise Michel appartenant à la copropriété gérée par l'ASL « Les Villas de Chaumontel ».

A l'issue de l'opération, il ne devrait plus y avoir aucun élément de copropriété entre l'individuel pur et l'espace communal, à l'exception d'une antenne collective de TV située à l'entrée du lotissement.

L'objectif de la commune est de satisfaire une demande de rétrocession émanant des copropriétaires dès l'origine du lotissement à la fin des années 80 ; pour ce faire, les copropriétaires de l'ASL ainsi que le Groupe Antin ont été tenus de mettre en conformité toutes les parties concernées: voirie et réseaux (assainissement collectif et individuel).

Ces opérations se sont déroulées sur de nombreux exercices budgétaires et la mise à niveau de la partie échéant à l'ASL s'est terminée en 2013 pour un coût total pour les copropriétaires de 32000 €. La Société Antin, quant à elle, s'est déclarée favorable à la rétrocession mais n'a pas encore achevé les travaux de réfection pour sa partie.

Après expertise des réseaux concernant l'ASL et validation de leur conformité par leurs concessionnaires (condition sine qua non pour la rétrocession), la commune a pu donner suite à la demande de rétrocession des résidents du lotissement.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 Février au 3 Mars 2014 à la Mairie de Chaumontel et 3 permanences se sont tenues, les 15/02, 26/02 et 01/03.

La publicité en a été faite par l'affichage de l'avis d'enquête sur les 5 panneaux de la commune et une seule parution sur 2 journaux locaux a été effectuée 15 jours avant le début de l'enquête; la seconde phase de publication normalement prévue dans la 1<sup>ère</sup> semaine d'enquête n'a pas été effectuée par la commune ; toutefois, au vu du relais d'information effectué par le Président de l'ASL auprès des résidents d'une part et de l'ancienneté plus que décennale de ce sujet ayant fait l'objet de maints compte-rendu d'Assemblées Générales de copropriétaires d'autre part, j'estime que cette lacune n'a pas été préjudiciable à l'information du public et au bon déroulement de l'enquête; la mobilisation constatée lors des permanences en atteste.

13 observations favorables à la rétrocession ont été formulées sur le registre d'enquête émanant toutes des résidents du lotissement.

La seule remarque sur le bien fondé de l'opération et ses conséquences en matière d'urbanisation du quartier émane d'un résident extérieur au lotissement (et par ailleurs candidat aux élections municipales) qui s'interroge sur les projets ultérieurs de la commune sur les parties rétrocédées sans pour autant remettre en cause l'opération.

Un mémoire récapitulatif un contentieux avec le promoteur (Groupe Antin) et l'ASL est remis par Mme Rose, copropriétaire du lotissement. Au-delà de la polémique entretenue par cette résidente avec l'ASL et la commune (sollicitée en arbitrage) -- de nombreux courriers, lettres ouvertes ... en attestent --, la demande de Mme Rose est de voir réglées en préalable à toute opération de rétrocession, deux malfaçons qu'elle impute à la construction du lotissement, à savoir l'étréoussse d'un virage situé au droit de sa maison et générant des dégâts à sa clôture d'une part et la présence d'une noue (petit fossé) d'à peine un mètre de large entre la rue et le pignon de son pavillon qui apporte de l'humidité à sa maison d'autre part.

Concernant la première malfaçon, une procédure judiciaire est en cours entre Mme Rose, l'ASL et le Groupe Antin ; après expertise judiciaire un protocole d'accord a été trouvé entre les parties afin d'élargir le virage en prenant quelques m2 sur l'espace commun; le protocole a pour objet de fixer les participations financières de chaque partie et sa mise en œuvre dépend de délais administratifs.

Sur le second point, le contentieux existe toujours avec l'ASL car Mme Rose avait fait réaliser à ses frais des travaux de drainage de la noue appartenant à l'espace collectif, ce qui avait fait l'objet d'une plainte de l'ASL suivie d'une restitution de cet espace et Mme Rose demande soit le remboursement des travaux, soit l'acquisition du petit morceau de terrain, ce à quoi l'ASL ne souhaite pas consentir.

Par ailleurs, aucun autre résident de la commune (hors lotissement) ne s'est manifesté au cours de l'enquête.

La rétrocession projetée est de l'intérêt des résidents du lotissement qui vont voir se réaliser leur souhait depuis l'origine de la construction et qui ont consenti à des efforts financiers importants pour mettre à niveau leurs installations dans ce but.

En outre, en cas de rétrocession, donc de désengagement de l'ASL de la propriété de l'espace collectif et compte tenu du climat contentieux qui règne dans le lotissement en raison de cette affaire, un nouvel interlocuteur sera, à mon avis, plus à même de trouver une solution concernant la noue : soit indemnisation, soit acquisition par Mme Rose, soit aménagement technique.

L'opération est également de l'intérêt général de la commune qui va pouvoir harmoniser les règles actuelles de circulation et de stationnement automobile, de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères, d'entretien des espaces verts à l'ensemble de son territoire pour un surcoût budgétaire pratiquement insignifiant.

De plus, cette rétrocession légitimera et facilitera le soutien et l'intervention de la commune auprès des résidents du lotissement (notamment en matière de raccordements aux réseaux d'assainissement ou d'éclairage public), ce que le cadre actuel de fonctionnement rend difficile par son sectionnement en 3 parties : privées, collectives au lotissement et collectives communales.

oOo

oOo

**Avant d'effectuer la rétrocession à la commune, deux opérations doivent donc être préalablement réalisées :**

- **Réserve 1 : les travaux de réhabilitation de la rue Camille Desmoulins doivent être terminés par le Groupe Antin**
- **Réserve 2 : les travaux d'élargissement du virage de la rue Louis Saint Just doivent être achevés conformément au protocole d'accord en cours de signature.**

En conclusion,

Je donne un **avis favorable avec réserves**

**au projet de rétrocession des parties communes du lotissement « Les Villas de Chaumontel » dans l'espace public communal de Chaumontel,**

**avec les deux réserves exprimées ci-dessus.**

**La rétrocession ne pourra avoir lieu qu'après la levée de ces deux réserves.**

Fait à Saint Prix le 29 Mars 2014

Albert DUBOIS



Commissaire enquêteur