

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à :

**Rétrocession dans l'espace public
communal de CHAUMONTEL
des parties communes du lotissement
« Le Clos Pinard »**

Albert DUBOIS
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
1. Généralités	4
1.1. Objet de l'enquête	4
1.2. Cadre juridique	4
1.3. Caractéristiques du projet	4
1.3.1. Nature	4
1.3.2. Contexte et historique	4
1.4. Composition du dossier mis à la disposition du public	5
2. Organisation et déroulement de l'enquête	6
2.1. Désignation du Commissaire enquêteur	6
2.2. Modalités de l'enquête	6
2.2.1. Préparation et organisation de l'enquête	6
2.2.1.1. Préparation du dossier	6
2.2.1.2. Organisation des permanences	6
2.2.1.3. Publicité de l'arrêté d'enquête	7
2.2.2. Incidents relevés au cours de l'enquête	7
2.2.3. Observations recueillies	8
2.2.3.1 Observations écrites	8
2.2.3.2 Observations orales	8
2.2.4. Clôture de l'enquête	8
3. Analyse des observations	9
ANNEXES	10
AVIS MOTIVE	11

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 « Le Clos Pinard ».

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 2014-2 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 « Le Clos Pinard »
- La décision N°E13000117/95 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 du Clos Pinard date de 1983, se compose de 53 maisons individuelles desservies par 3 voies privées ouvertes à la circulation publique : la rue de la Pièce Come, la rue des Fauvettes et la rue des Alouettes ; son gestionnaire, le cabinet Lamy à Chantilly, en est aujourd'hui la société Nexity.

La surface qui intègre le domaine public correspond à la largeur des voiries et des espaces verts.

1.3.2. Contexte et historique

Dès 1984, la commune a informé le syndicat de copropriété qu'elle prendrait à sa charge l'entretien des espaces verts et l'éclairage public, dans l'attente d'une rétrocession dûment légalisée par une démarche administrative. La commune avait stipulé que cette reprise dans la voirie communale ne pourrait se faire qu'après remise en état et vérification du bon fonctionnement de tous les réseaux : eau potable, eaux usées et eaux pluviales, éclairage public, télécommunications, EDF ... etc

Depuis, au gré des financements votés lors des Assemblées Générales de copropriétaires, des changements d'équipes municipales et de la réalisation effective des travaux de mise à niveau, le projet a traversé 3

décennies sans que la reprise ait lieu, les copropriétaires s'étant pourtant toujours déclarés favorables à cette rétrocession. Lors de l'Assemblée Générale du 2 Novembre 2009 (Extrait en Annexe 2), le sujet est à nouveau porté à l'ordre du jour, en présence de Mme le Maire de Chaumontel et il est décidé de mettre en demeure les résidents n'ayant pas encore effectué la mise en conformité de la partie privée de leur assainissement (séparation eaux pluviales et eaux usées) et de mandater un expert pour effectuer les vérifications. Enfin, par courrier du 10 Septembre 2013, le syndic Nexity (Annexe 3) fait part à la commune de sa volonté de rétrocéder l'ensemble des voiries des parties communes de la copropriété et fait le point sur la remise en état des différents réseaux. Avant de lancer la procédure d'enquête publique préalable à la rétrocession, la commune s'est assurée du bon état de l'ensemble des espaces qui vont intégrer le domaine communal : la voirie a été refaite il y a quelques années, et les expertises concernant les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées confirment leur bon état : la réparation des collecteurs d'eaux pluviales date de 2013 et une expertise du SICTEUB, Syndicat de gestion des eaux usées a confirmé la bonne séparation des réseaux d'assainissement. 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° 2014-2 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
 - le courrier de Nexity demandant la rétrocession
 - la délibération N°2013/063 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 « Le Clos Pinard »
- Pièce 3 : Le registre d'enquête publique destiné à recueillir les avis
- Pièce 4 : Arrêté N° 2014-2 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 « Les Villas de Chaumontel », 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° E13000117/95 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. Nous demandons à la commune de faire établir une notice explicative 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^{er} 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 à Monsieur Trenado, Président de l'ASL Le Clos Pinard (Annexe 9), qui en a redistribué une copie à tous les membres de la copropriété, ainsi qu'au gestionnaire de la copropriété, le cabinet Lamy/Nexity
- 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 10), sont consignées 21 remarques manuscrites émanant toutes des résidents du lotissement.

L'avis unanime est favorable sans réserve à la rétrocession de l'espace public du lotissement à la commune, avec des remarques complémentaires du genre : « *il était temps, depuis que cette affaire traînait* » ou « *tout ce que la commune demandait pour la reprise a été fait* » ou encore « *nous allons vraiment avoir le sentiment de vivre à Chaumontel* ».

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 et Mme Robert, résidents du lotissement, sont venus exprimer leur accord total pour la rétrocession.

- Mr Gaubour, résidant hors lotissement, est venu s'informer sur les accords entre riverains et copropriétaires du lotissement concernant l'acheminement des eaux usées et pluviales; Mr Labarre, Adjoint et présent à la permanence, lui donne des éléments d'information.

- Mr Vigier, résidant hors lotissement mais en limite de celui-ci 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 : construction de parking ? ouverture de nouveaux accès ?

- Mr Trenado, résident du lotissement et Président de l'ASL « Le Clos Pinard » est venu expliquer l'importance de la reprise pour les résidents: selon lui, d'une part les coûts d'entretien de l'espace commun demandés par Nexity sont élevés (85 € environ par trimestre et par pavillon) et d'autre part, les travaux de mise en conformité du lotissement aux normes imposées par la commune se sont élevés à 33000 € pour la voirie (enrobés) et à 16000 € pour les réseaux d'eau, toutes factures prises en charge par la copropriété ; il estime donc anormal que les résidents doivent continuer à payer la redevance pour l'entretien sous-traité alors qu'ils ont fait l'effort d'investissement pour la rétrocession.

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

Toutes 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, certains s'étant même montrés assez véhéments sur le sujet lors d'une des permanences. 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 sous-traitée. Il y a donc un intérêt évident des résidents pour cette rétrocession.

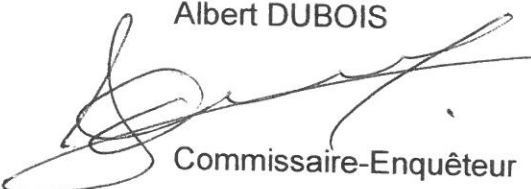
Concernant l'intérêt général de la commune, la population autre que les résidents ne s'est pas prononcée sur l'opération, hormis la remarque de Mr Vigier. Il est vrai que l'accroissement de l'espace public communal va avoir une légère incidence sur les coûts de fonctionnement de la commune; celle-ci estime à 5% environ l'augmentation du budget espaces verts, soit un surcoût de 3500 €; rapporté au budget de fonctionnement de la commune (1.700.000 €), cela n'est pas significatif.

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.

Outre le fait d'être résident limitrophe du lotissement, Mr Vigier s'est également présenté comme candidat aux élections municipales en cours. Son intervention met l'accent sur les projets ultérieurs de la municipalité plus qu'elle ne constitue une opposition à l'opération de rétrocession.

Fait à Saint-Prix le 23 Mars 2014

Albert DUBOIS



Commissaire-Enquêteur

ANNEXES

1. Désignation du Commissaire-Enquêteur par le TA de Cergy-Pontoise
2. Extrait du procès-verbal de l'AG du 2/11/2009 de l'ASL « Le Clos Pinard »
3. Copie du courrier de Nexity demandant la rétrocession
4. Arrêté 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. Courrier de la Mairie adressé au Président de l'ASL « Le Clos Pinard »
10. Registre d'enquête avec consignation des observations

Enquête publique

Rétrocession dans l'espace public communal de
Chaumontel des parties communes du
lotissement « **Le Clos Pinard** »

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 « Le Clos Pinard »: l'espace concerné se compose de tous les espaces verts du lotissement ainsi que de la voirie constituée par les rues de Pièce Come, des Fauvettes et des Alouettes. A l'issue de l'opération, il ne devrait plus y avoir aucun élément de copropriété entre l'individuel pur et l'espace communal.

L'objectif de la commune est de satisfaire une demande de rétrocession émanant des copropriétaires dès l'origine du lotissement dans les années 80 ; pour ce faire, les copropriétaires 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 après plusieurs mises en demeure de certains copropriétaires par l'ASL, la mise à niveau s'est terminée en 2013 pour un coût total pour les copropriétaires de 46000 €.

Après expertise des réseaux et validation de la 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^{ère} 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.

21 avis favorables à la rétrocession ont été formulés sur le registre d'enquête et aucun avis défavorable.

La seule remarque sur le fondement de l'opération et ses conséquences en matière de coût et d'urbanisation du quartier émane d'un résident extérieur et limitrophe du 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.

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.

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 : privatives, collectives au lotissement et collectives communales.

--oOo--

En conclusion des éléments cités ci-dessus,

Je donne un **avis favorable**

au projet de rétrocession des parties communes du lotissement « Le Clos Pinard » dans l'espace public communal de Chaumontel.

Fait à Saint Prix le 23 Mars 2014

Albert DUBOIS



Commissaire enquêteur