

REPUBLIQUE
FRANCAISE

--o-o-O-o-o--

Département
du
Calvados

--o-o-O-o-o--

Commune
de
CONDE EN
NORMANDIE

--o-o-O-o-o--

Communauté
de communes
de la Vire au
Noireau

DECLASSEMENT ET ALIENATION D'UN PARKING PUBLIC PARCELLE N° CO 46 (1899 m2)

Enquête publique

Du 05 au 30 septembre 2022

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Sophie MARIE Commissaire Enquêteur

Table des matières

Chapitre 1: GENERALITES	3
1-Cadre dans lequel s'inscrit le projet.....	3
2-Le contexte	3
3- Choix de la procédure retenue par la municipalité.....	4
4-Principales caractéristiques du projet de déclassement et d'aliénation de la parcelle CO46.	5
Chapitre 2: Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	5
1- Prises de contact avec la Commune.....	5
2- Réunion avec les élus et les responsables de l'enseigne IMMALDI	6
3- Publicité et information du public.....	6
4-Visite du territoire	7
5-Permanences du commissaire enquêteur	7
6-Le climat de l'enquête publique.....	8
7-Consultations avant et en cours d'enquête ;	8
Chapitre 3: Observations du public	8
Chapitre 4: Remise du procès-verbal de synthèse (PVS)	8
Chapitre 5: Réponses du maître d'ouvrage aux questions et observations.....	9
1-Questions du public.....	9
2-Questions du commissaire enquêteur	14
Capitre 6: Clôture du rapport	17

Index :

CE : Commissaire Enquêteur

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

CRPA : Code des Relations entre le Public et l'Administration

CRPM : Code Rural et Pêche Maritime

CVR : Code de la Voirie Routière

MER : Mémoire en réponse

PVS : Procès-Verbal de Synthèse

CHAPITRE 1: GENERALITES

1-CADRE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

1.1-L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet mis à l'enquête publique vise à déclasser puis aliéner la parcelle CO 46 (1899 m²) afin de permettre le projet de démolition et reconstruction sur une assiette foncière élargie du magasin de l'enseigne ALDI.

1.2-LE MAITRE D'OUVRAGE

La Commune de CONDE EN NORMANDIE est le maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice de l'enquête publique, représentée par son maire Madame Valérie DESQUESNE.

1.3-LE CADRE JURIDIQUE

Le projet de déclassement et d'aliénation de la parcelle CO46 et l'enquête publique fait référence aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- Pour cette enquête, le Code de l'Environnement, articles L.123-1 et suivants et R123.1 et suivants, le Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA), articles R.134-9, R.134-17 et R.134-19 et le Code de la Voirie Routière (CVR), article R.141-4 ;
- Pour la procédure de déclassement, les articles L.131-4, L.141-2 à 7, puis R.131-3 à 8 et enfin R.141-4 à 10 du CVR et R.134.24 du CRPA.
- Pour la procédure d'aliénation, les articles L.161.10 du Code Rural et Pêche Maritime (CRPM) ainsi que l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Ainsi qu'à

- L'arrêté de Madame le Maire de CONDE EN NORMANDIE du 02/08/2022 prescrivant les modalités de l'enquête publique (annexe1).

2-LE CONTEXTE

2.1- PRESENTATION DE LA COMMUNE

Située à la frontière Sud du Calvados, aux portes du département de l'Orne, CONDE EN NORMANDIE est une commune nouvelle qui regroupe celles de La Chapelle-Engerbold, Condé-sur-Noireau, Lénault, Proussy, Saint-Germain-du-Crioult et Saint-Pierre-la-Vieille. Elle s'étend sur une superficie de 62.98 km² et comptait 6452 habitants en 2019. C'est une petite ville qui fait partie de la communauté de communes de la Vire au Noireau (CCVN). La commune est traversée du Nord au Sud par la RD 562 qui en est l'axe de circulation principal.

2.2- BILAN DE LA CONCERTATION

Le projet n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable proprement dite mais des échanges ont eu lieu entre les responsables d'IMMALDI (ALDI), les propriétaires voisins de la parcelle et la municipalité. Aux dires des responsables de chez IMMALDI comme des élus, le projet a été bien accueilli. Ce qui s'est trouvé vérifié lors de mes rencontres avec le public qui ne s'est jamais déclaré opposé au projet.

2.3- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier, réalisé par la commune de CONDE EN NORMANDIE est constitué **de 14 documents cotés et paraphés par le CE, regroupés dans une pochette :**

Le dossier d'enquête se compose des éléments suivants :

- De l'avis des domaines sur la valeur vénale de la parcelle CO46 ;
- De la délibération 2022-040 décidant la désaffectation et du déclassement de la parcelle en vue de sa vente ultérieure ;
- L'annexe à la Délibération 2022 – 040 (plan de masse de la parcelle) ;
- L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique (GEN-2022-156) du 20 août 2022 ;

- L'avis d'enquête publique ;
- Une notice explicative ;
- Un fascicule de présentation du projet ALDI (54 pages);
- D'une liste des propriétaires des parcelles concernées par le projet ;
- De deux plans de situation (une vue aérienne avec plan large et un plan de situation sur le parking) ;
- D'un plan parcellaire ;
- Un plan de masse du projet de réaménagement ;
- Des plans des façades ;
- Une attestation de parution dans l'hebdomadaire 'L'Orne combattante » ;
- Une attestation de parution ; dans le quotidien « Ouest-France ».

Un registre d'enquête de 96 pages était également présent.

Le dossier est complet et présente de façon claire, chaque point du projet.

2.4- LA CONSULTATION DU DOSSIER

Le dossier en version papier ainsi qu'un registre étaient disponibles en mairie de Condé-en-Normandie, siège de l'enquête publique.

Le dossier était aussi consultable sur le site de la commune, à l'adresse : <https://condenormandie.fr/enquete-publique-relative-au-declassement-et-lalienation-dun-parking-public-rue-saint-martin> .

Enfin, un accès au dossier était également garanti par un poste informatique à l'entrée de la mairie de Condé-en-Normandie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

3- CHOIX DE LA PROCEDURE RETENUE PAR LA MUNICIPALITE

3-1 LE CHOIX DE LA PROCEDURE RETENUE PAR LA COMMUNE

Le déclassement de ce bien communal a pour effet de le faire sortir du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal, ce qui permet par la suite à la commune de le vendre à un promoteur privé.

3.2 COMPATIBILITE AVEC LE ZONAGE DU PLU

La parcelle visée par la présente procédure se situe en zone U du plan local d'urbanisme qui autorise les constructions de ce type.

La zone est soumise à un PPRI qui est pris en compte dans le projet présenté.

3-3 LA DESAFFECTATION DU DOMAINE PUBLIC

Les règles en vigueur en matière de cessions de biens relevant du domaine public sont très strictes : ces biens ne sont ni aliénables, ni prescriptibles. Par conséquent pour permettre leur cession, il faut, dans un premier temps, les déclasser, c'est-à-dire les transférer dans le domaine privé de la commune.

En raison de son usage actuel (parking), la désaffectation de la parcelle est impossible. En effet, la parcelle visée par le déclassement est le seul accès au supermarché ALDI et l'accès principal de l'école maternelle voisine. De plus en raison de sa situation en cœur de ville, il est un complément important à l'offre de stationnement du secteur.

Tout au long de la procédure d'enquête publique et ce dès la réunion de prise de contact, bien avant l'enquête publique, j'ai pu constater que le parking était bien utilisé sans jamais être complet (environ 30 véhicules).

3-4 LA JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL SELON LE PETITIONNAIRE

Dans sa notice explicative la municipalité avance que « la présence d'une moyenne surface dans ce secteur de la ville pérenniserait la vie du quartier ».

Elle explique également qu'« un tel projet pourrait participer à l'attrait du secteur par une offre de services mieux intégrée.... ».

De plus elle indique, qu'actuellement, les 93 places de stationnement (32 sur la parcelle CO46 et 61 sur partie privée du supermarché) sont « foisonnantes et ne forment qu'un seul et même espace accessible à tous les usagers.... (» public et clients du magasin ALDI). Le projet proposera un nombre qu'elle estime suffisant de 80 places de stationnement toutes perméables avec conservation de l'offre de stationnement aux PMR augmentation de celle pour les recharges électriques et création de 2 places pour les familles. Ainsi qu'un parc à vélos de 10 places avec recharge électrique.

Enfin, elle précise que les usages privés et publics du futur parc de stationnement seront conservés « au sens où il continue d'accueillir aussi bien les clients du magasin ALDI que les autres usagers ».

4-PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET DE DECLASSEMENT ET D'ALIENATION DE LA PARCELLE CO46.

La commune de Condé-en-Normandie dispose actuellement d'un supermarché ALDI au cœur de ville, rue Saint Martin. Cette surface de vente d'une surface de 765m2 est située sur une parcelle privée desservie par le parking public, objet de la présente enquête. Les parcelles publiques et privées offrent actuellement 93 places de stationnement qui sont indifféremment à l'usage des clients de la moyenne surface, des usagers de l'école maternelle voisine et des autres usagers de la rue Saint-Martin.

L'ensemble paraît vieillissant et la circulation des véhicules manque de fluidité. L'entrée et la sortie se fait sur la rue Saint-Martin, qui est l'un des poumons de la ville et génère une circulation dense avec parfois des bouchons occasionnés par le flux de véhicules et les changements de trajectoire.

De nombreux commerces existent en périphérie de la grande surface qui participent au dynamisme du quartier.

Le projet présenté par IMMALDI vise à la fois un agrandissement et une modernisation de la surface de vente mais également un réaménagement plus sécurisé, homogène et fonctionnel de son parking accompagné d'un traitement paysager et environnemental (plantation d'arbres, places de stationnement perméables, ...) de ce dernier. Il anticipe l'avenir en augmentant l'offre de places de stationnement électriques (4 fonctionnelles et 12 pré-équipées) mais également en proposant un parc à vélos de 10 places avec recharge électrique.

Remarque du CE :

Le projet présenté offre en effet plusieurs points positifs qui attestent de son intérêt général :

- Le réaménagement du parking qui favorisera la circulation interne des véhicules ;**
- La diminution de l'imperméabilité du sol dans une zone soumise à un PPRI ;**
- Une offre de stationnement, bien que réduite, qui sera largement supérieure au besoin constaté durant l'enquête ;**
- Des équipements en faveur des nouveaux modes de déplacement (bornes de recharge pour véhicules et vélos électriques) ;**
- Le maintien de l'usage de cet espace aux Condéens.**

CHAPITRE 2: ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1- PRISES DE CONTACT AVEC LA COMMUNE

- Le 07 juillet 2022, j'ai été contactée par Mme LECONTE, responsable juridique, en charge du projet pour la commune de Condé-en-Normandie, afin de me proposer de mener l'enquête relative au déclassement et l'aliénation d'une parcelle publique.

- Différents échanges ont ensuite eu lieu par téléphone et par voie électronique permettant la transmission du projet visé par l'enseigne ALDI et la prise de rendez-vous pour réaliser une visite des lieux, évoquer les premières questions surgies de l'étude du dossier et fixer le calendrier et les modalités de l'enquête publique.
- Une première réunion a donc eu lieu le 18 juillet 2022 à 10h sur la parcelle concernée par le projet de déclassement suivi d'un entretien en mairie de Condé-en-Normandie en présence des mesdames THOMASSE et LECONTE. La constitution du dossier, les modalités pratiques de l'enquête, et son calendrier ont alors été définies. A la demande de la commune, l'enquête se déroulerait sur 26 jours du 05 au 30 septembre 2022 et proposerait 3 permanences de 2h00 chacune les 6, 19 et 30 septembre 2022.

2- REUNION AVEC LES ELUS ET LES RESPONSABLES DE L'ENSEIGNE IMMALDI

Le 10 août 2022, je me suis déplacée en mairie de Condé-en-Normandie pour assister à une réunion en présence de Madame Valérie DESQUESNE, Maire, Monsieur GOUDIER, Adjoint en charge du Développement économique, Madame LECONTE, responsable juridique pour la commune de Condé-en-Normandie tous trois physiquement présents et Messieurs Raffaele FRAU, responsable du développement ALDI Immobilier ; Cédric WALLOIS, de la société CONSELIS pour la maîtrise d'œuvre, et Nassime BEN YOUNES, représentant ALDI, tous trois en visio-conférence. Cet entretien a permis au CE de poser plusieurs questions au responsable du projet en lien avec le déclassement au sujet :

- De l'historique du projet et ses motivations ;
- La prise en compte du voisinage et de l'environnement proche ;
- Les différentes étapes du projet ;
- La durée et l'organisation des travaux (conservation de certaines pierres de la maison qui sera démolie, phasage, ...) .

Un entretien avec les élus et Madame LECONTE s'est tenu à la suite de la réunion. Il a permis d'évoquer différents points du dossier (définition des usagers du parking, contacts pris avec les riverains particuliers et professionnels du secteur), de demander quel sera le notaire en charge de l'éventuelle future vente (servitude particulière en raison de l'accès à l'école maternelle) ; le caractère particulier de la maison acquise par IMMALDI et vouée à la démolition (une des rares maisons qui ont résisté aux bombardements de la seconde guerre mondiale qui, sans faire l'objet d'aucun classement ni d'aucune protection, peut avoir un statut particulier pour certains habitants de la commune.

3- PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

3.1-PUBLICITE LEGALE

L'AFFICHAGE

L'information du public a été faite par affichage d'un avis (format affiche A2 - texte noir sur fond jaune), reprenant l'essentiel de l'arrêté du Maire, en mairie de CONDE-EN-NORMANDIE et dans les différentes mairies déléguées et aux abords directs de la parcelle concernée par l'enquête.

J'ai pu personnellement vérifier que l'affichage de l'avis au public avait bien été effectué.

L'AVIS PRESSE

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une publication dans les journaux départementaux et locaux suivants : Ouest-France et L'Orne combattante, le 18 août 2022, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête.

3.2- INFORMATION COMPLEMENTAIRE DU PUBLIC

La publicité légale a été renforcée par des affichages complémentaires (médiathèque, centre aquatique) et des insertions sur le site de la ville, sur l'application Cityall, la page Facebook ainsi que par des messages sur les 2 panneaux lumineux de Condé-en-Normandie.

En outre, le public pouvait prendre connaissance du dossier sur le site de la commune de CONDE-EN-NORMANDIE qui a intégré un article dans le bandeau « Actualités » permettant d'accéder aux pièces du dossier.....

Remarque du CE :

A travers les nombreuses démarches entreprises par les services de la commune, j'ai constaté que la collectivité a œuvré pour que la population soit bien informée de l'existence de cette consultation.

3.3- LE RECUEIL DES OBSERVATIONS

Le public pouvait déposer ses observations soit sur le registre-papier mis à sa disposition, soit par courrier à l'intention du commissaire enquêteur, adressé à la mairie de Condé-en-Normandie, soit par courrier électronique à l'adresse : enquetepubliqueCO46@gmail.com.

L'adresse e-mail indiquée sur les différents supports de présentation de l'enquête étant erronée, une modification a été faite dès le début de l'enquête sur tous les supports (Sites, affiches,...).

4-VISITE DU TERRITOIRE

4.1- AVANT L'ENQUETE

Dès le 18 juillet 2022, lors de la première réunion avec les représentants de la municipalité, je me suis rendue à l'emplacement de la parcelle concernée et j'ai pu constater :

- Qu'elle se situe en bord de rue est permet d'accéder :
 - au magasin ALDI situé au fond de la parcelle ;
 - à l'école maternelle dont c'est le principal accès ;
 - au cabinet d'une avocate ;
- Qu'elle se situait dans le centre bourg, à proximité directe de commerces et desservie par la rue St Martin, axe structurant de la commune, très fréquentée.

4.2- EN COURS D'ENQUETE

Lors de mes déplacements sur Condé-en-Normandie pour les besoins de l'enquête, j'ai profité de ma présence pour me rendre compte de la fréquentation du parking par les véhicules et les piétons.

Ainsi, à chacune de mes visites, j'ai comptabilisé une trentaine de véhicules stationnés.

J'ai également pu constater la fréquentation des lieux par les usagers piétons (familles avec de jeunes enfants se rendant à l'école maternelle) et les difficultés de circulation du secteur (rue St Martin très fréquentée rendant les entrées et sorties du parking compliquées, voire périlleuses)

5-PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conformément à l'arrêté d'organisation précité le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à l'occasion des 3 permanences organisées en mairie de Condé-en-Normandie à son attention, à savoir:

- La première, le mardi 06 septembre 2022 de 15h30 à 17h30;
- La seconde, le lundi 19 septembre 2022 de 9h00 à 11h00 ;
- La dernière, le vendredi 30 septembre de 14h00 à 16h00, jour de clôture de l'enquête (16h30).

Le public a été accueilli dans d'excellentes conditions permettant à la fois son bon accès au dossier d'enquête et un environnement favorable pour exprimer ses observations.

Ainsi, neuf observations émanant de sept personnes différentes ont été recueillies et insérées dans le registre papier dès leur réception.

La participation du public a été très faible, néanmoins, les personnes qui se sont déplacées ont abordé le projet de façon constructive.

6-LE CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les échanges avec les personnes rencontrées ont toujours été courtois et empreints de respect mutuel. Chaque visiteur a décliné son identité et a formulé ses observations sur le registre-papier ou par la messagerie électronique. Les permanences se sont déroulées sans incident particulier.

L'analyse individuelle des observations et/ou demandes du public figurent ci-après (Chapitre 5).

7-CONSULTATIONS AVANT ET EN COURS D'ENQUETE :

Plusieurs échanges, parfois informels, ont eu lieu avant et pendant l'enquête pour évoquer le projet.

- En cours d'enquête, je me suis également entretenue avec Maître FIEVET, Notaire sur Condé-en-Normandie, afin de m'assurer que les servitudes exigées par la municipalité pour la vente de la parcelle CO46 ne posaient pas de difficulté sur le plan juridique.
- A la fin de l'enquête, n'ayant rencontré aucun personnel de l'école et très peu de familles usagères de l'établissement, j'ai contacté par téléphone la directrice de l'école pour lui faire part de la tenue de l'enquête et lui proposer de me rencontrer lors de la dernière permanence.

CHAPITRE 3: OBSERVATIONS DU PUBLIC

Un registre d'enquête de 96 pages était à la disposition du public en mairie. Le public pouvait également formuler ses observations à l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

Ainsi neuf observations ont été recueillies dont trois émanant de la même personne. Les personnes qui sont venues me rencontrer se sont majoritairement déclarées favorables au projet estimant qu'il contribuera à la vitalité du quartier.

➤ TYPOLOGIE DES OBSERVATIONS ET QUESTIONS

Neuf thèmes ressortent de l'analyse des observations recueillies lors de l'enquête publique :

- Densité de circulation rue St Martin et sécurité des usagers (7 observations)
- Les nuisances sonores (4 observations dont 3 de la même personne)
- La sécurisation de la circulation piétonne au sein du parking (3 observations)
- Le stationnement (2 observations)
- L'accès au cabinet d'avocat (1 observation)
- Le réseau d'eau potable (1 observation)
- Le transfert de propriété du mur entre la parcelle CO46 et CO50 (1 observation)
- Le terrain ancienne voie SNCF (1 observation)
- La fréquentation du magasin ALDI (1 observation)

Une synthèse des questions du public, de moi-même ainsi que les réponses apportées par la municipalité est présentée dans le chapitre 5 du présent rapport.

CHAPITRE 4: REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (PVS)

Le vendredi 7 octobre 2022, j'ai remis mon Procès-Verbal de Synthèse (1 exemplaire papier et 1 exemplaire électronique) à Madame DESQUESNE, Maire de Condé-en-Normandie en présence de mesdames THOMASSE et LECONTE.

Au cours de cette rencontre, j'ai lu et commenté le PVS, Madame DESQUESNE en a accusé réception et a été avisé de la date limite du 22 octobre 2022 pour me transmettre le mémoire en réponse de la municipalité.

CHAPITRE 5: REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS ET OBSERVATIONS

Le 21 octobre 2022, la commune m'a fait parvenir son mémoire en réponse par voie électronique, celui-ci figure en annexe 2 du présent rapport.

1-QUESTIONS DU PUBLIC

O1 M. BAR

« Le syndicat est gestionnaire de l'approvisionnement et de la distribution d'eau à Condé-sur-Noireau depuis 01/01/2020.

Sur la parcelle CO46, objet de l'enquête nous avons 2 antennes et 2 compteurs sur cette parcelle, un pour ALDI et un pour l'école maternelle. Si cette parcelle est cédée à ALDI, ces 2 antennes et 2 compteurs seront en domaine privé ce qui peut poser problème en cas de fuite ou autre intervention sur cette partie de réseau.

Le syndicat propose de faire réaliser

- 1) le déplacement du compteur ALDI sur le trottoir rue St Martin
- 2) idéalement faire déplacer le comptage de l'école sur le domaine public ou à défaut créer une servitude de passage.

Je reste à disposition des porteurs de projet pour trouver toute solution.

Ci-joint un plan cadastral avec localisation des réseaux

Une photo aérienne avec les réseaux. »



M. BAR évoque ici le réseau d'eau potable qui passe au sein de la parcelle CO46 objet de l'enquête publique.

Le passage de cette parcelle dans le domaine privé impose des modifications et/ou des servitudes de passage concernant ce réseau et les compteurs associés.

Réponse de la collectivité :

Le sujet des servitudes est automatiquement évoqué dans le cadre de projet de cession, notamment lorsqu'il concerne une parcelle appartenant au domaine public. Il a été convenu avec notre interlocuteur de l'enseigne que plusieurs servitudes seraient intégrées dans l'acte authentique de vente notamment l'accès aux antennes et compteurs.

Analyse du CE :

Sans commentaire

O2 Mme Albane LECOMTE

« 1) Le trottoir sera-t-il sécurisé pour les piétons, car il est très utilisé pour aller à l'école primaire et maternelle. Il conviendrait de dématérialiser clairement le trottoir du parking.

2) L'accès à l'école maternelle se fait par le trottoir Sud-Est. Sur le plan futur, il a disparu.

Par où allons-nous passer en toute sécurité à pied avec les enfants ?
Question sur les camions et la circulation automobile :
L'accès au parking génère de nombreux ralentissements rue St Martin.
Est-il prévu un aménagement spécifique pour fluidifier le trafic ? »

Mme LECOMTE souligne

*-la nécessaire sécurisation du trottoir rue St Martin côté parking (parcelle CO46) ;
-l'importance du trottoir d'accès à l'école maternelle au sein du parking actuel qui a disparu dans le projet présenté ;
-un aménagement visant à fluidifier le trafic rue St Martin.*

Réponse de la collectivité :

1- Sécurisation du trottoir rue St Martin côté parking (parcelle CO46) :

La commune a entamé une réflexion globale sur la sécurisation de l'accès au parking depuis la rue Saint Martin. En effet, le flux routier est important et un aménagement de voirie et de l'accès sera étudié.

2- Trottoir d'accès à l'école maternelle au sein du parking actuel qui a disparu dans le projet présenté :

Pour les écoliers et leur famille, la Ville travaille avec l'enseigne afin que le cheminement doux soit matérialisé de manière à assurer aux piétons un accès sécurisé et protégé. Une séparation végétale pourrait être envisagée comme délimitant cet accès.

Un trottoir ne semble pas envisagé à ce stade du projet.

Toutefois la municipalité pourrait envisager de changer l'accès à l'école maternelle.

3- Aménagement visant à fluidifier le trafic rue St Martin :

Comme indiqué au 1, une réflexion plus globale est engagée sur le quartier : elle englobe le plan de circulation, et donc l'accès au parking.

Il est donc prévu qu'un aménagement soit fait à l'issue des travaux d'ALDI mais compte tenu des autres interventions à prévoir sur le secteur, un planning cohérent doit être défini afin que les travaux à mener soient réalisés « dans le bon ordre » dans une souci de bonne gestion financière.

Analyse du CE :

Le CE estime les réponses apportées tout à fait pertinentes et allant dans le sens de l'amélioration du projet.

O3 M Bertrand LETARD

« Suite à la conversation du 06/09/22 avec le commissaire-enquêteur je vous relate les points évoqués :

-Mise en place d'un « tourne à gauche » pour éviter les bouchons, réduire la vitesse des véhicules à cet endroit, et éviter les accidents

-Demander à Aldi de réduire les nuisances sonores (nocturnes) liées aux camions en attente faisant tourner en permanence leur moteur. Voisinage concerné. Le représentant de Aldi m'a informé que ce problème serait géré par le biais d'un quai avec parois phonique.

-Accès au cabinet d'avocat de Maître Jacquet de la rue Saint martin d'une largeur de 1.50M minimum et passage libre c'est-à-dire sans place de stationnement devant la porte du cabinet (2 mètres)

-Prévoir 2 places de stationnement pour le cabinet avocat

-Prévoir un passage d'accès au cabinet pendant les travaux

Transfert de la propriété du mur entre parking et propriété LETARD à Aldi avec obligation d'entretien

-Quid du terrain au niveau de la voie SNCF

Restant à votre disposition... »

M. LETARD propose plusieurs aménagements en lien avec le projet ALDI :

*- mise en place d'un « tourne à gauche » ;
- installation de parois phoniques pour limiter les nuisances sonores nocturnes (livraisons)
- un dégagement et un accès au cabinet d'avocat en phase travaux et lors de la phase définitive ;
- 2 places de stationnement pour le cabinet d'avocat ;
- le transfert de propriété du mur de séparation entre les deux propriétés à l'enseigne ALDI.*
Il interroge sur le devenir de la parcelle située à l'arrière du magasin (ancienne voie SNCF).

Réponse de la collectivité :

- Comme évoqué en réponse au point précédent, il est prévu de revoir l'accès au parking pour fluidifier la circulation de la rue saint martin, dans la mesure du possible, et pour sécuriser ses entrées et sorties (pour les automobilistes et les piétons).
- Durant la phase travaux, il est prévu un phasage permettant notamment l'accès au cabinet d'avocat. Nous sommes en attente d'un retour sur le calendrier prévisionnel.
- Sur la demande 2 places de stationnement pour le cabinet d'avocat, une fois cédé, le parking restera ouvert et donc accessible à la fois aux clients de l'enseigne et aux riverains et usagers des commerces voisins.
Il n'est donc pas envisagé de privatiser 2 places pour le cabinet.
- Sur la demande de transfert du mur, les murs existants sont situés sur une parcelle de la commune pour laquelle ALDI est en cours d'acquisition. Il est proposé de réaliser une réunion entre la commune, ALDI et M. LETARD pour définir ensemble des ventes à réaliser et/ou des entretiens.
- L'enquête publique ne porte pas sur les choix architecturaux, ou de matériaux. Aussi, la Ville ne traite pas de l'opportunité de l'isolation choisie ou autres aménagements, même si elle y est attentive.
De même, la parcelle située à l'arrière du magasin (ancienne voie SNCF) est hors du champ du périmètre de l'enquête et n'est pas impactée par le projet.

Analyse du CE :

Le CE prend bonne note des propositions faites qui lui semblent adaptées.

O4 M. Bertrand LETARD

« Madame le commissaire enquêteur

Je fais suite à notre rencontre d'hier et au mail que je vous ai adressé hier.

J'ai pris lecture des éléments diffusés sur le site de la Mairie de Condé. Je suis amené à vous présenter des observations complémentaires auxquelles je vous remercie de me répondre.

Le plan de masse annexé au dossier ne permet pas de visualiser clairement les travaux envisagés pour l'accès de la clientèle au cabinet d'avocat en partant de la rue Saint Martin notamment : accès clientèle, implantation des arbres, emplacement des stationnements par rapport à la porte d'entrée du cabinet. Je vous remercie de me retourner un extrait lisible du plan de masse pour cette partie et de me donner toutes explications utiles.

S'agissant des livraisons, j'ai noté qu'elles resteraient au rythme d'une par jour et qu'il est projeté de faire un quai de livraison. Pouvez-vous me donner des précisions car j'avais évoqué avec Monsieur FRAU lors de notre rencontre fin juillet la nuisance sonore tous les soirs à partir de l'arrivée du camion jusqu'à son départ. Il m'avait été répondu que le quai de livraison serait couvert avec parois phoniques. Les éléments ressortant du dossier et les plans ne portent pas, sous votre contrôle, ce descriptif. Est-ce un oubli. J'attends là encore toutes explications utiles.

Je vous remercie de me confirmer la bonne réception de ce mail et de celui d'hier et de les traiter.

Monsieur me lit en copie et je lui transfère directement par mail séparé mon envoi d'hier.

Cordialement »

*M. LETARD souhaiterait qu'un plan présentant clairement les travaux réalisés lui soit transmis en particulier concernant le traitement de l'accès au cabinet d'avocat.
Il aimerait également que lui soit présenté/confirmé les conditions dans lesquelles les livraisons sont prévues (rythme, horaire et aménagements).*

Réponse de la collectivité :

Comme évoqué en réponse au point précédent, la Ville est en attente du phasage prévisionnel prévu par l'enseigne.

Dès réception, il sera communiqué aux Condéens.

S'agissant de la demande de précision sur les livraisons prévues par l'enseigne, ce questionnement sera remonté au porteur du projet.

Analyse du CE :

Sans commentaire.

O5 Mme C. LEBIGRE

« Rue St Martin qui manque de ralentisseurs sur la voie en provenance de Flers.

Stationnement sur la rue St Martin pour les usagers (qui ne pourront probablement plus stationner sur le parking qui est déjà compliqué.

Difficulté de faire demi-tour rue St Martin sans emprunter le parking actuel du magasin ALDI. Prévoir un rond-point est primordial pour les usagers, et la circulation fluide vers Flers ou l'entrée dans Condé.

Parking en face du Crédit agricole trop en pente, devant des véhicules abimés quand nous sortons pour reprendre la rue St Martin, vers le centre-ville. »

Mme LEBIGRE évoque la sécurisation de la rue St Martin par des ralentisseurs et/ou un rond-point ainsi que l'offre de stationnement du secteur.

Elle souligne la densité du trafic supporté par cette voie.

Réponse de la collectivité :

L'enquête publique ne concernait pas la RD562 mais bien le parking public qui restera ouvert et accessible à tous comme il l'est actuellement.

Une réflexion va être lancée pour retravailler l'accès au parking sans pour autant réaliser un rond-point trop coûteux et qui nécessite une place trop importante.

Analyse du CE :

Sans commentaire.

O6 M. Thierry HENDRICKX

« Bonjour, Suite à l'enquête menée à Condé en Normandie j'ai une requête à proposer concernant, la sécurité. Poser des ralentisseurs rue Saint Martin, parce que c'est la rue de tous les dangers et les véhicules roulent très souvent à des allures folles et les camions nous frôlent. Cordialement. »

M. HENDRICKX demande l'installation de ralentisseurs sur la rue St Martin pour en améliorer la sécurité des piétons.

Réponse de la collectivité :

L'enquête publique ne concernait pas la RD562 mais bien le parking public qui restera ouvert et accessible à tous comme il l'est actuellement.

Analyse du CE :

Il apparait au CE que la collectivité a répondu à la question posée en O2, en effet, lors de mon entrevue avec Monsieur HENDRICKX, son propos concernait les abords directs de la parcelle CO46.

O7 M. LETARD

« Monsieur Frau bonjour

Suite à notre conversation de mardi 20 septembre, nous avons convenu que vous alliez m'adresser un mail pour résumer nos échanges :

-Malgré vos précédents engagements, impossibilité de réaliser un quai insonorisé selon votre maitre d'ouvrage (c'est pourtant votre prestataire une dérogation pourrait être demandée à la mairie quant à la surface maxi à ne pas dépasser....)

-Possibilité de cadrer les horaires de livraisons entre 9H00 et 18H00 (il faudra un engagement écrit de votre enseigne)

-Etude de votre part de parois phoniquement absorbantes et/ou de plantations (vous devez m'informer rapidement)

-Impossibilité de faire stationner vos camions à l'arrière du bâtiment (rien n'est encore construit ...)

-Usage de camions plus récents et moins bruyants.

Merci de me confirmer la bonne réception de ce mail et la suite que vous comptez donner quant à notre refus des riverains des nuisances sonores.

Je mets en copie ce mail l'enquêtrice ainsi la mairie qui suit tout particulièrement ce dossier.... »

M. LETARD renouvelle sa demande de réduction des nuisances sonores par l'installation de dispositif d'insonorisation, de plages horaires définies et de camions moins bruyants.

Réponse de la collectivité :

Cette demande sera transmise à l'enseigne.

Analyse du CE :

Sans commentaire.

O8 M. Bruno THOMAS

« Il serait souhaitable que le problème de circulation soit résolu. En effet un agrandissement du magasin Aldi va générer une circulation supplémentaire qui va aggraver le problème actuel. Est-il envisagé un rond-point ou au moins un tourne à gauche pour les véhicules venant du centre-ville ? De même est-il prévu des dispositions pour limiter le bruit des camions ? Est-il prévu des heures de livraisons uniquement dans la journée ?

Je suis étonné du peu de clients actuels d'Aldi (110/jour).

Peut-être faudrait-il que l'entrée de l'école se fasse sur le parking St Martin. »

M. THOMAS évoque la densité de circulation de la rue St Martin et le risque que le projet l'accroisse si aucun aménagement n'est prévu.

Il interroge sur les dispositifs envisagés pour limiter les nuisances sonores.

Il s'étonne du nombre de clients journalier indiqué dans le dossier.

Propose que l'entrée de l'école se fasse par l'école élémentaire.

Réponse de la collectivité :

-L'enquête publique ne concernait pas la RD562 mais bien la cession à venir du parking public.

Pour fluidifier à la fois la circulation et l'accès au parking, la solution d'un rond-point n'est pas envisagée car trop coûteux et pas suffisamment de place mais l'hypothèse de ralentissement par déport de voie ou d'un tourne à gauche.

Lors d'une prochaine entrevue avec l'enseigne ALDI, différentes solutions devront être trouvées afin de sécuriser l'accès au parking tout en limitant l'impact sur la rue saint martin. Une étude sera menée aussi avec l'ARD (CF. supra).

-La Ville n'a pas la maîtrise des nuisances sonores des véhicules sur la rue et la localisation de cette dernière ne permet pas d'installer des pare-bruits comme cela peut s'opérer sur certains axes urbains.

Les questions concernant les bruits de camions et la fréquentation sont en dehors du périmètre de l'enquête.

-Concernant l'accès des enfants, un passage sera matérialisé mais nous réfléchissons aussi à transférer cette entrée.

L'accès à l'école maternelle sera sécurisé qu'il soit côté parking ou côté école élémentaire.

Analyse du CE :

Le CE prend note des réponses apportées.

O9 Mme Coralie LEPELTIER, Directrice d'Ecole

« Deux éléments semblent importants à relever :

- L'absence de trottoir pour accéder à la barrière de l'école. Il est nécessaire de créer un trottoir sécurisé par des barrières et suffisamment large pour les poussettes.
- Le flux de circulation devant Aldi est très intense et provoque des comportements dangereux des automobilistes. Il serait souhaitable de créer un terre plein au milieu de la route et d'interdire de tourner à gauche lorsque les automobilistes viennent du centre-ville et de même, d'interdire de sortir à gauche du parking Aldi . Ceci serait possible si un giratoire était créé dans le virage route de Flers. L'entrée et la sortie d'Aldi ne se ferait que dans le sens Flers-Caen. »

Mme LEPELTIER relève l'absence d'un trottoir sécurisé pour les usagers de l'école maternelle et souligne la nécessité de sécuriser les flux de circulation (piétons/automobilistes) à l'entrée du parking et fait des propositions dans ce sens.

Réponse de la collectivité :

-Il n'est pas prévu de trottoir dans le projet de l'enseigne pour le cheminement doux des écoles et de leur famille. Une matérialisation différente peut être envisagée comme le marquage au sol, la séparation végétalisée/arborée, ...

Ces points seront étudiés.

-La municipalité n'exclut pas non plus de travailler sur l'accès des maternels par l'école primaire.

Analyse du CE :

Les réponses apportées par la municipalité sont adaptées et répondent parfaitement à la problématique de circulation des familles sur la parcelle CO46.

2-QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CE1 Le projet présenté par la société ALDI vise la démolition du magasin actuel et de la maison située en front de rue ; la construction du nouveau bâtiment commercial et la réalisation des divers aménagements sur le parking.

Lors de ces différents travaux, comment la circulation des usagers habituels de la parcelle CO 46 (usagers de l'école et du cabinet d'avocat) sera-t-elle assurée ?

Un phasage dans l'espace et dans le temps est-il prévu ?

Dans l'affirmative peut-il être présenté ?

Réponse de la collectivité :

En effet, durant la phase travaux un phasage est prévu par l'enseigne afin de permettre l'accès sécurisé au magasin, aux écoliers et à leurs familles et aux riverains.

Il a été demandé par la Ville avant le démarrage de l'enquête et au cours de celle-ci. Le service aménagement/travaux de l'enseigne s'est engagé à le communiquer dans les meilleurs délais. La Ville se chargera de la relayer pour diffusion à l'issue de l'enquête publique.

Analyse du CE :

La réponse apportée convient parfaitement au CE.

CE2 La vente de la parcelle à la société ALDI sera soumise à une servitude visant à garantir le passage et l'usage du parking au public et non aux seuls clients de l'enseigne.

Dans ce cadre, les usagers de l'école maternelle voisine seront amenés à emprunter le parking pour accéder à l'école possiblement jusqu'à 4 fois par jour pendant les périodes scolaires.

Alors qu'actuellement le parking dispose d'un trottoir emprunté par les familles, le projet présenté semble proposer en remplacement un cheminement piéton matérialisé par un tracé au sol passant entre les voies de circulation et les véhicules stationnés. Si ce cheminement paraît adapté aux usagers d'un centre commercial, il n'en est pas de même pour la circulation piétonne aux abords d'une école. Est-ce un oubli ?

Un cheminement piéton sécurisé et adapté aux déplacements des familles avec de jeunes enfants sera-t-il exigé dans l'aménagement du futur parking ?

Réponse de la collectivité :

Dans le projet de l'enseigne ALDI, il n'est pas prévu de trottoir pour le cheminement piéton permettant l'accès à l'école. Il a été évoqué une autre forme de séparation : matérialisation au sol par une bande de couleur différente avec une séparation végétalisée pour créer une démarcation identifiable entre les parties parking et piétonne.

La Ville veillera à ce que le cheminement piéton soit suffisamment éloigné du passage des voitures, éventuellement avec une bande supplémentaire (exemple : type noue séparative).

Ce sujet sera évoqué avec l'enseigne.

La Municipalité n'exclut pas non plus de modifier l'accès maternelle en la réorientant vers l'entrée de l'école primaire.

Analyse du CE :

Les différentes réponses apportées sont adaptées et démontrent l'intérêt de la collectivité porté à la mixité de circulation sur la parcelle CO46 comme à son traitement.

CE3 Toutes les personnes rencontrées font état d'une circulation dense voire encombrée dans la rue St Martin, ce que j'ai pu constater par moi-même lors de mes différentes visites sur les lieux. Une partie des congestions est liée à l'attente des véhicules venant du centre-ville pour accéder au parking en coupant la file de voitures venant du haut de la rue St Martin. Le projet présenté par ALDI vise un accroissement de la clientèle qui augmentera également le flux de véhicules.

La municipalité envisage-t-elle de réaliser des aménagements visant à fluidifier la circulation dans ce secteur ?

Dans l'affirmative, peut-elle les présenter ?

Réponse de la collectivité :

Cet item est hors sujet et ne concerne pas l'enquête publique.

Analyse du CE :

Le CE, qui ne partage pas le point de vue de la municipalité sur le périmètre de l'enquête, regrette la réponse apportée, d'autant que des éléments répondant à la question posée ont été présentés précédemment.

CE4 La circulation des piétons sur le trottoir de la rue St Martin permettant l'accès au parking présente des risques en raison des entrées et sorties des véhicules tentant de s'insérer dans le flux ou de couper la file des voitures venant de Flers.

Comment la municipalité envisage-t-elle de sécuriser cette zone de circulation mixte ?

Réponse de la collectivité :

La Ville a fait le même constat sur cette zone mixte : les manœuvres des automobilistes dans la précipitation peuvent créer des situations dangereuses pour les piétons présents.

Les réflexions en cours portent également sur cet aspect : passage, matérialisation, panneaux et accès doivent être repensés (ralentisseurs, déport, ...).

Les aménagements actés seront communiqués aux condéens.

Analyse du CE :

Le CE prend note et apprécie la réflexion en cours.

CE5 Le plan de masse présenté p.14 du dossier ALDI semble indiquer que les manœuvres des camions de livraison se feront au sein du parking et non plus sur la rue St Martin, est-ce bien le cas ? Cette pratique sera-t-elle exigée afin de limiter les bouchons rue St Martin ?

Réponse de la collectivité :

Les manœuvres des camions de livraison ne doivent pas s'effectuer sur la rue saint martin.

L'enseigne sera alertée et les services de la Ville veilleront au respect de cette consigne.

Analyse du CE :

Le CE prend bonne note de la réponse apportée.

CE6 Le choix d'orientation du projet (entrée parking, quai déchargement, entrée magasin) est-il soumis à des contraintes (PPRI, ...) ?

Dans l'affirmative, lesquelles ?

Réponse de la collectivité :

Le porteur souhaite que le futur projet ait le moins d'impact possible d'un point de vue architectural : volonté de l'enseigne de ne pas défigurer le front déjà bâti. Des contraintes ont été prises en compte, notamment liées aux limites séparatives (distances avec parcelles mitoyennes) et au retrait de l'entrée du magasin à respecter vis-à-vis de la voie publique.

Le quai de déchargement est non-couvert pour respecter les contraintes liées au PPRI- qui limite l'emprise au sol.

Analyse du CE :

Dont acte

CE7 La maison destinée à être démolie est une des rares maisons de Condé-sur-Noireau à avoir résisté aux bombardements de la seconde guerre mondiale. Bien qu'abandonnée et ne bénéficiant d'aucune protection elle représente la mémoire de l'ancien Condé pour certains habitants.

Pour cette raison, la municipalité a évoqué la possibilité de réutiliser certaines pierres de la maison pour les valoriser dans un projet de mémoire.

Ce dernier est-il toujours d'actualité ?

Réponse de la collectivité :

La Ville a expressément demandé à ALDI de conserver certaines pierres. Cette demande a été adressée au service aménagement/travaux de l'enseigne.

Analyse du CE :

Dont acte

En synthèse :

Le porteur de projet a répondu à la quasi-totalité des observations du public et du CE.

Les réponses apportées démontrent l'engagement de la collectivité en faveur du dynamisme et du renouveau du quartier tout en s'attachant à préserver le cadre de vie des riverains.

Ainsi, les études et la réflexion engagées participeront à l'amélioration du projet.

Je prends bonne note des différents engagements pris par la collectivité.

CAPITRE 6: CLOTURE DU RAPPORT

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière tout à fait satisfaisante et dans un souci d'information du public, Je clos le présent rapport.

Mes conclusions et mon avis motivé sont présentés dans un document distinct, associés à ce rapport.

À Saint Aubin sur Mer, le 23 octobre 2022

Le Commissaire Enquêteur

Sophie MARIE



REPUBLIQUE
FRANCAISE

--o-o-O-o-o--

Département
du
Calvados

--o-o-O-o-o--

Commune
de
CONDE EN
NORMANDIE

--o-o-O-o-o--

Communauté
de communes
de la Vire au
Noireau

DECLASSEMENT ET ALIENATION D'UN PARKING PUBLIC PARCELLE N° CO 46 (1899 m2)

Enquête publique

Du 05 au 30 septembre 2022

CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Sophie MARIE Commissaire Enquêteur

Table des matières

Projet soumis à enquête publique	3
L'objet de l'enquête publique	3
Description du projet.....	3
Le projet de Déclassement	3
Les procédures dont relève le projet	3
Bilan de l'enquête publique	3
La période de l'enquête	3
L'information du public	3
Le dossier mis en consultation	3
Dépôt des Observations	4
Les permanences du commissaire enquêteur	4
Conclusions du commissaire enquêteur	5
Appréciation de l'ensemble du dossier mis à l'enquête	5
Appréciation du projet de déclassement.....	5
Appréciation du déroulement de l'enquête	5
Appréciation du mémoire en réponse	5
AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5

Index :

CE : Commissaire Enquêteur

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

CRPA : Code des Relations entre le Public et l'Administration

CRPM : Code Rural et Pêche Maritime

CVR : Code de la Voirie Routière

MER : Mémoire en réponse

PVS : Procès-Verbal de Synthèse

Projet soumis à enquête publique

Le maître d'ouvrage, porteur du projet, est la Commune de Condé-en-Normandie, représentée par son Maire, Mme Valérie DESQUESNE qui est aussi autorité organisatrice de l'enquête.

La mairie de Condé en Normandie se situe Place de l'Hôtel de ville, Condé-sur-Noireau, 14110 Condé-en-Normandie.

L'objet de l'enquête publique

Cette enquête publique porte sur le déclassement d'une parcelle publique en vue de son aliénation future à l'enseigne IMMALDI pour permettre à cette dernière de réaliser des travaux de réaménagement et d'agrandissement de sa moyenne surface et de son parking, ensemble situé en cœur de ville.

Description du projet

Le projet de Déclassement

Le projet présenté par la commune vise à sortir une parcelle de 1899 m² du domaine public.

Les procédures dont relève le projet

La présente procédure a été conduite conformément aux articles L.141-3 et R.141-4 à R.141-9 du Code de la Voirie Routière (CVR) et R.134-3 à R.134-32 du Codes des Relations du Public et de de l'Administration (CRPA).

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du 02 aout 2022 pris par Madame le Maire de Condé-en-Normandie et qui en précise les modalités.

Bilan de l'enquête publique

La période de l'enquête

L'enquête publique unique s'est déroulée du lundi **05 septembre au vendredi 30 septembre 2022**, soit pendant **26** jours consécutifs.

L'information du public

L'information du public a été de bonne qualité et a largement dépassé le simple cadre règlementaire :

- Affichages de l'avis d'enquête en mairie de Condé-en-Normandie, dans les mairies déléguées, à la médiathèque, au centre aquatique ainsi qu' aux abords directs de la parcelle ;
- Parution presse dans le Ouest France et l'Orne combattante le 18/08/22 ;
- Informations sur la page d'accueil et sur le site internet de la commune ;
- Information sur l'application « cityall » et la page Facebook de la commune ;
- Message sur les panneaux lumineux de la ville.

Le dossier mis en consultation

En application de l'arrêté d'organisation de l'enquête du 02 août 2022, durant cette période, le dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture habituelles de la mairie de Condé-en-Normandie.

Un poste informatique était également à la disposition du public dans le hall d'entrée de la mairie.

Dépôt des Observations

Le public pouvait déposer ses observations soit sur le registre papier de 96 pages mis à sa disposition, soit par courrier papier à l'intention du Commissaire enquêteur, adressé à la mairie de Condé-en-Normandie, ou encore par courrier électronique à l'adresse : enquetepubliqueCO46@gmail.com.

Une erreur survenue dans l'adresse électronique dédiée a été corrigée sur tous les supports dès le premier jour de l'enquête (affiches, site de la mairie,...).

Le suivi des observations arrivées par voie électronique a été très rigoureux et m'a permis de prendre connaissance très rapidement des observations envoyées par ce canal. Ces dernières étaient aussitôt insérées dans le registre papier au fur et à mesure de leur arrivée.

J'ai pris connaissance de l'ensemble des observations formulées sur ces différents supports.

Les permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'arrêté d'organisation précité, je me suis tenue à la disposition du public à l'occasion des **3** permanences organisées à son attention.

Le public s'est peu mobilisé lors de cette enquête et le nombre de personnes rencontrées lors des permanences est faible.

Les personnes qui se sont déplacées se sont déclarées plutôt favorable au projet en raison du regain de dynamisme qu'il pourra apporter au quartier, elles ont également fait des propositions pour qu'il intervienne dans des conditions permettant une amélioration du cadre de vie (fluidifier la circulation, améliorer la sécurité des piétons, minimiser les nuisances sonores).

Les échanges avec toutes les personnes rencontrées ont été courtois et empreints de respect mutuel. Chaque visiteur a décliné son identité et a soit déposé ses observations aussitôt sur le registre soit a déclaré son intention de le faire via l'adresse email dédiée.

Analyse des observations et des réponses apportées par le porteur de projet.

Les observations du public portées au registre ont concerné :

- La dde circulation rue St Martin et sécurité des usagers ;
- Les nuisances sonores ;
- La sécurisation de la circulation piétonne au sein du parking ;
- Le stationnement ;
- L'accès au cabinet d'avocat ;
- Le réseau d'eau potable ;
- Le transfert de propriété du mur entre la parcelle CO46 et CO50 ;
- Le terrain ancienne voie SNCF ;
- La fréquentation du magasin ALDI.

Auxquelles se sont ajoutées des questions émanant de mon analyse au sujet :

- Du phasage des travaux ;
- Du cheminement prévu en direction des usagers de l'école maternelle ;
- Les encombrements de véhicules aux abords de la parcelle ;
- La sécurisation des entrées et sorties du parking ;
- La localisation des manœuvres des camions de livraison ;
- Les raisons qui ont motivées le choix d'orientation du projet et
- La conservation de pierres appartenant à une maison « rescapée » des bombardements.

Ces sujets ont fait l'objet de questions posées au porteur de projet dans le PVS remis le 7 octobre 2022 à Mme. DESQUESNE, Maire.

Dans son mémoire en réponse, reçu le 21 octobre 2022, la collectivité a répondu à la quasi-totalité des questions, parfois pour apporter des informations complémentaires, mais aussi prendre en compte certaines remarques émises et amender son projet.

Conclusions du commissaire enquêteur

Appréciation de l'ensemble du dossier mis à l'enquête

Globalement, j'estime que le dossier est de bonne qualité, complet et que les nombreuses représentations graphiques ou illustrations apportent des éclairages significatifs et permettent une très bonne compréhension du projet.

Appréciation du projet de déclassement

La parcelle visée par le déclassement est située au cœur de ville, à proximité des commerces et services de la commune. Cette situation est un élément qui apporte des bénéfices mais également des contraintes pour une moyenne surface de ce type.

La cession de parcelle concernée par le projet permettra le réaménagement d'un espace aujourd'hui vieillissant et peu commode tout en conservant, et même améliorant, l'usage que le public en a actuellement.

Les aménagements envisagés sont bien pensés et prennent en compte le risque d'inondation du secteur.

L'offre de stationnement, bien qu'un peu plus faible, sera bien supérieure au besoin constaté pendant la durée de l'enquête.

Appréciation du déroulement de l'enquête

L'organisation de l'enquête a été facilitée par l'implication de la commune de Condé-en-Normandie pour que le public soit très bien informé de la tenue de l'enquête.

Elle s'est déroulée dans un climat de sérénité et de respect mutuel.

L'enquête, bien que n'ayant connu qu'une très faible fréquentation, n'a démontré aucune opposition au projet, au contraire.

Appréciation du mémoire en réponse

La collectivité a répondu à l'ensemble des questions posées et s'est engagée à faire évoluer son projet sur certains points, je ne peux que l'en féliciter.

Ainsi, chacun peut constater que son(ses) observation(s) a(ont) fait l'objet d'un examen.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, analysé les observations du public et pris en compte le mémoire en réponse du maître d'ouvrage qui apporte des solutions et s'engage à mener des réflexions dans le domaine de la circulation.

je considère d'une part:

- que le dossier mis à la disposition du public est détaillé et très clair;
- que l'enquête s'est déroulée selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur, sans incident dans des conditions matérielles tout à fait satisfaisantes ;
- que la publicité répond aux dispositions réglementaires ;
- que la collectivité a répondu à la grande majorité des questions du public et de moi-même ;
- que les changements et compléments proposés par la collectivité participent à l'amélioration de son projet ;
- que le projet participera bien à redynamiser le secteur et répondra aux considérations actuelles en matière d'environnement ;
- que le public pourra conserver l'usage du parking comme il le fait actuellement ;
- que le projet sert bien l'intérêt général.

Mais je regrette d'autre part :

- que le public ne se soit pas plus déplacé pour venir me rencontrer lors des permanences.

J'émet

un avis favorable au projet de la commune de Condé-en-Normandie visant le déclassement d'une parcelle CO46 de 1899 m2 du parking situé rue St Martin.

FAIT A SAINT AUBIN SUR MER, LE 25 OCTOBRE 2022

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

MADAME SOPHIE MARIE



Annexes

1- Arrêté N° GEN – 2022 – 156 du 02 aout 2022

2-Mémoire en réponses au Procès-verbal de synthèse,
du 21 octobre 2022

Nature de l'acte : 3.5.1.

**ARRETE OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE
DECLASSEMENT ET D'ALIENATION D'UN PARKING PUBLIC ET DE LA
DESIGNATION D'UN COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Déclassement et aliénation d'un parking public – rue saint Martin
(Parcelle cadastrée n°CO46)**

Madame Le Maire,

Vu l'article L.2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui précise que le domaine public d'une personne publique est constitué de ses biens qui sont affectés à l'usage direct du public ou à un service public,

Vu l'article L.2111-14 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui précise que le domaine public routier comprend l'ensemble des biens appartenant à une personne publique et affectés aux besoins de la circulation terrestre,

Vu l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu l'article 35 de la loi du 9 décembre 2014 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique,

Vu le Code de la Voirie Routière et notamment l'article L.141-1 et suivants,

Vu le Code des relations entre le public et l'administration,

Vu la délibération DEL 2022_040 du Conseil Municipal de Condé-en-Normandie en date du 28 mars 2022,

Vu le dossier d'enquête publique mis à disposition du public,

Considérant que le projet retenu par le conseil municipal nécessite la réalisation d'une enquête publique préalable,

ARRETE

Article 1er

Le projet relatif au déclassement et à l'aliénation du parking public appartenant au parking privé appartenant à l'enseigne ALDI aura pour effet de sortir la parcelle cadastrée CO n°46 d'une superficie de 1899m² du domaine public communal tout en conservant un usage de parking public (conditions de vente – conventions de servitude). Par conséquent, il doit être soumis à une enquête publique destinée à recueillir les observations de la population. Cette enquête se déroulera pendant une durée de 25 jours, du **lundi 5 septembre 2022 au vendredi 30 septembre 2022 - 16h30.**

Article 2

Madame Sophie MARIE, retraitée de l'éducation nationale, est désignée en qualité de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public à l'Hôtel de Ville :

- × Le mardi 6 septembre 2022 de 15h30 h à 17h30,
- × Le lundi 19 septembre 2022 de 9h à 11h,
- × Le vendredi 30 septembre 2022 de 14h à 16h,

Article 3

Le dossier d'enquête publique comprend, une note explicative, un plan de situation, le plan parcellaire précisant les limites de la voie et limites projetées, la liste des propriétaires, les délibération et arrêté afférents au projet et la présentation du projet.

Article 4

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à l'Hôtel de Ville de Condé-en-Normandie aux horaires habituels de l'accueil,

Lundi	8H30 à 12H00	13H30 à 18H00
Mardi	8H30 à 12H00	13H30 à 17H00
Mercredi	8H30 à 12H00	13H30 à 17H00
Jeudi	8H30 à 12H00	13H30 à 17H00
Vendredi	8H30 à 12H00	13H30 à 17H00

pendant toute la durée de l'enquête afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture et consigner éventuellement ses observations, propositions ou contre-propositions sur le registre d'enquête.

Elles pourront également être reçues par voie postale, au plus tard le vendredi 30 septembre 2022, par le commissaire enquêteur au siège de l'enquête où toute correspondance doit être adressée, à l'adresse suivante (en précisant sur l'enveloppe la mention : « Ne pas ouvrir ») : **À l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, Aliénation parking public rue saint Martin - Mairie de Condé-en-Normandie Place de l'Hôtel de Ville - Condé-sur-Noireau – 14110 Condé-en-Normandie.**

Article 5

Le présent arrêté sera affiché à l'Hôtel de Ville et dans les mairies déléguées 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Cet arrêté sera également affiché aux abords du parking public objet du projet d'aliénation et sur le tronçon faisant l'objet du projet d'aliénation. L'accomplissement de ces formalités sera constaté et justifié par un certificat du maire à l'issue de l'enquête publique. En outre, à la même date, la mairie de Condé-en-Normandie fera publier un avis au public dans deux journaux diffusés dans le département.

Article 6

À la date de clôture de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur. Celui-ci disposera alors d'un délai d'un mois pour transmettre au maire son rapport et ses conclusions. Ces documents seront ensuite laissés à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7

Après remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil municipal délibérera. Cette délibération sera ensuite transmise à Monsieur le Préfet du Calvados dans le délai de deux mois prévu par la loi.

Article 8

Le recours pour excès de pouvoir à l'encontre du présent arrêté peut être exercé devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de deux mois à compter de sa transmission et de son affichage.

Article 9

Ampliation du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet du Calvados et à Mme le Commissaire-enquêteur.

Fait à Condé-en-Normandie le

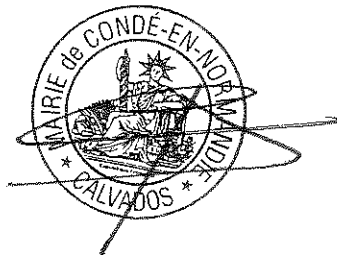
02 AOUT 2022

Valérie DESQUESNE

Maire de Condé-en-Normandie

Vice-Présidente de l'intercom de la Vire au Noireau

Vice-Présidente du Conseil Départemental du Calvados



V.D.

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A l'attention de Madame Valérie DESQUESNE, Maire de la commune de Condé-en-Normandie.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-dessous, le Procès-Verbal de Synthèse établi par mes soins au terme de l'enquête publique concernant le déclassement de la parcelle publique CO46 de votre territoire en vue de son aliénation.

1-PREAMBULE

Afin de permettre les travaux d'aménagement, de rénovation et d'agrandissement de la moyenne surface de l'enseigne ALDI, la municipalité envisage de céder la parcelle CO46, actuellement à usage de parking public. Après avoir pris une délibération de déclassement anticipé permettant la désaffectation ultérieure de la parcelle concernée, il convenait de réaliser une enquête publique pour son déclassement en vue de son aliénation.

2-DESIGNATION

Par arrêté en date du 02 août 2022, vous m'avez désignée pour conduire l'enquête publique préalable au déclassement et à l'aliénation de la parcelle CO46 pour une surface de 1899 m².

3-DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête complet forme un dossier de 68 pages regroupées dans une pochette.

4-DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du 5 au 30 septembre 2022 inclus, selon les modalités de l'arrêté du 02 août 2022. Lors de la préparation de l'enquête et pendant celle-ci, divers entretiens ont eu lieu avec la municipalité, le responsable de la société IMMALDI et d'autres acteurs en lien avec le projet.

Visite du site

Je me suis rendue sur les lieux dès le 18 juillet 2022 et à plusieurs reprises ensuite

Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête dépasse très largement le cadre réglementaire.

A travers ses nombreuses actions, la collectivité a œuvré pour que le public soit informé de la tenue de cette enquête publique

Permanences

J'ai assuré trois permanences en Mairie de Condé-en-Normandie qui ont enregistré huit visites.

La première, le mardi 06 septembre 2022 de 15h30 à 17h30;

La seconde, le lundi 19 septembre 2022 de 9h00 à 11h00 ;

La dernière, le vendredi 30 septembre de 14h00 à 16h00, jour de clôture de l'enquête.

Le public a été accueilli dans des conditions permettant à la fois son bon accès au dossier d'enquête et un environnement favorable pour exprimer ses observations.

Ainsi, neuf observations émanant de sept personnes différentes ont été recueillies et insérées dans le registre papier dès leur réception.

La participation du public a été très faible, néanmoins, les personnes qui se sont déplacées ont abordé le projet de façon constructive.

5-OBSERVATIONS DU PUBLIC

De façon général, aucun visiteur venu me rencontrer ne s'est déclaré opposé au projet.

Vous trouverez ci-dessous un questionnaire portant sur des éléments des observations du public ou certains autres aspects du dossier auquel je vous remercie de bien vouloir apporter la meilleure attention.

O1 M. BAR

« Le syndicat est gestionnaire de l'approvisionnement et de la distribution d'eau à Condé-sur-Noireau depuis 01/01/2020.
Sur la parcelle CO46, objet de l'enquête nous avons 2 antennes et 2 compteurs sur cette parcelle, un pour ALDI et un pour l'école maternelle. Si cette parcelle est cédée à ALDI, ces 2 antennes et 2 compteurs seront en domaine privé ce qui peut poser problème en cas de fuite ou autre intervention sur cette partie de réseau.

Le syndicat propose de faire réaliser

- 1) le déplacement du compteur ALDI sur le trottoir rue St Martin
- 2) idéalement faire déplacer le comptage de l'école sur le domaine public ou à défaut créer une servitude de passage.

Je reste à disposition des porteurs de projet pour trouver toute solution.

Ci-joint un plan cadastral avec localisation des réseaux

Une photo aérienne avec les réseaux. »



*M. BAR évoque ici le réseau d'eau potable qui passe au sein de la parcelle CO46 objet de l'enquête publique.
Le passage de cette parcelle dans le domaine privé impose des modifications et/ou des servitudes de passage concernant ce réseau et les compteurs associés.*

Réponse de la collectivité :

Le sujet des servitudes est automatiquement évoqué dans le cadre de projet de cession, notamment lorsqu'il concerne une parcelle appartenant au domaine public. Il a été convenu avec notre interlocuteur de l'enseigne que plusieurs servitudes seraient intégrées dans l'acte authentique de vente notamment l'accès aux antennes et compteurs.

O2 Mme Albane LECOMTE

« 1) Le trottoir sera-t-il sécurisé pour les piétons, car il est très utilisé pour aller à l'école primaire et maternelle. Il conviendrait de dématérialiser clairement le trottoir du parking.

2) L'accès à l'école maternelle se fait par le trottoir Sud-Est. Sur le plan futur, il a disparu.

Par où allons-nous passer en toute sécurité à pied avec les enfants ?

Question sur les camions et la circulation automobile :

L'accès au parking génère de nombreux ralentissements rue St Martin.

Est-il prévu un aménagement spécifique pour fluidifier le trafic ? »

Mme LECOMTE souligne

-la nécessaire sécurisation du trottoir rue St Martin côté parking (parcelle CO46) ;

- l'importance du trottoir d'accès à l'école maternelle au sein du parking actuel qui a disparu dans le projet présenté ;
- un aménagement visant à fluidifier le trafic rue St Martin.

Réponse de la collectivité :

1. Sécurisation du trottoir rue St Martin côté parking (parcelle CO46) :

La commune a entamé une réflexion globale sur la sécurisation de l'accès au parking depuis la rue saint martin. En effet, le flux routier est important et un aménagement de voirie et de l'accès sera étudié.

2. Trottoir d'accès à l'école maternelle au sein du parking actuel qui a disparu dans le projet présenté :

Pour les écoliers et leur famille, la Ville travaille avec l'enseigne afin que le cheminement doux soit matérialisé de manière à assurer aux piétons un accès sécurisé et protégé. Une séparation végétale pourrait être envisagée comme délimitant cet accès.

Un trottoir ne semble pas envisagé à ce stade du projet.

Toutefois, la Municipalité pourrait envisager de changer l'accès à l'école maternelle.

3. Aménagement visant à fluidifier le trafic rue St Martin :

Comme indiqué au 1. une réflexion plus globale est engagée sur le quartier : elle englobe le plan de circulation, et donc l'accès au parking.

Il est donc prévu qu'un aménagement soit fait à l'issue des travaux d'ALDI mais compte tenu des autres interventions à prévoir sur le secteur, un planning cohérent doit être défini afin que les travaux à mener soient réaliser "dans le bon ordre" dans une soucis de bonne gestion financière.

O3 M Bertrand LETARD

« Suite à la conversation du 06/09/22 avec le commissaire-enquêteur je vous relate les points évoqués :

- Mise en place d'un « tourne à gauche » pour éviter les bouchons, réduire la vitesse des véhicules à cet endroit, et éviter les accidents
- Demander à Aldi de réduire les nuisances sonores (nocturnes) liées aux camions en attente faisant tourner en permanence leur moteur. Voisinage concerné. Le représentant de Aldi m'a informé que ce problème serait géré par le biais d'un quai avec parois phonique.
- Accès au cabinet d'avocat de Maître Jacquet de la rue Saint martin d'une largeur de 1.50M minimum et passage libre c'est-à-dire sans place de stationnement devant la porte du cabinet (2 mètres)
- Prévoir 2 places de stationnement pour le cabinet avocat
- Prévoir un passage d'accès au cabinet pendant les travaux
- Transfert de la propriété du mur entre parking et propriété LETARD à Aldi avec obligation d'entretien
- Quid du terrain au niveau de la voie SNCF
- Restant à votre disposition... »

M. LETARD propose plusieurs aménagements en lien avec le projet ALDI :

- mise en place d'un « tourne à gauche » ;
- installation de parois phoniques pour limiter les nuisances sonores nocturnes (livraisons)
- un dégagement et un accès au cabinet d'avocat en phase travaux et lors de la phase définitive ;
- 2 places de stationnement pour le cabinet d'avocat ;
- le transfert de propriété du mur de séparation entre les deux propriétés à l'enseigne ALDI.

Il interroge sur le devenir de la parcelle située à l'arrière du magasin (ancienne voie SNCF).

Réponse de la collectivité :

- Comme évoqué en réponse au point précédent, il est prévu de revoir l'accès au parking pour fluidifier la circulation de la rue saint martin, dans la mesure du possible, et pour sécuriser ses entrées et sorties (pour les automobilistes et les piétons).
- Durant la phase travaux, il est prévu un phasage permettant notamment l'accès au cabinet d'avocat. Nous sommes en attente d'un retour sur le calendrier prévisionnel.
- Sur la demande 2 places de stationnement pour le cabinet d'avocat, une fois cédé, le parking restera ouvert et donc accessible à la fois aux clients de l'enseigne et aux riverains et usagers des commerces voisins.
Il n'est donc pas envisagé de privatiser 2 places pour le cabinet.
- Sur la demande de transfert du mur, les murs existants sont situés sur une parcelle de la commune pour laquelle ALDI est en cours d'acquisition. Il est proposé de réaliser une réunion entre la Commune, ALDI et M. LETARD pour définir ensemble des ventes à réaliser et/ou des entretiens.
- L'enquête publique ne porte pas sur les choix architecturaux, ou de matériaux. Aussi, la Ville ne traite pas de l'opportunité de l'isolation choisie ou autres aménagements, même si elle y est attentive.
De même, la parcelle située à l'arrière du magasin (ancienne voie SNCF) est hors du champ du périmètre de l'enquête et n'est pas impactée par le projet.

O4 M. Bertrand LETARD

« Madame le commissaire enquêteur

Je fais suite à notre rencontre d'hier et au mail que je vous ai adressé hier.

J'ai pris lecture des éléments diffusés sur le site de la Mairie de Condé. Je suis amené à vous présenter des observations complémentaires auxquelles je vous remercie de me répondre.

Le plan de masse annexé au dossier ne permet pas de visualiser clairement les travaux envisagés pour l'accès de la clientèle au cabinet d'avocat en partant de la rue Saint Martin notamment : accès clientèle, implantation des arbres, emplacement des stationnements par rapport à la porte d'entrée du cabinet. Je vous remercie de me retourner un extrait lisible du plan de masse pour cette partie et de me donner toutes explications utiles.

S'agissant des livraisons, j'ai noté qu'elles resteraient au rythme d'une par jour et qu'il est projeté de faire un quai de livraison. Pouvez-vous me donner des précisions car j'avais évoqué avec Monsieur FRAU lors de notre rencontre fin juillet la nuisance sonore tous les soirs à partir de l'arrivée du camion jusqu'à son départ. Il m'avait été répondu que le quai de livraison serait couvert avec parois phoniques. Les éléments ressortant du dossier et les plans ne portent pas, sous votre contrôle, ce descriptif. Est-ce un oubli. J'attends là encore toutes explications utiles.

Je vous remercie de me confirmer la bonne réception de ce mail et de celui d'hier et de les traiter.

Monsieur me lit en copie et je lui transfère directement par mail séparé mon envoi d'hier.

Cordialement »

M. LETARD souhaiterait qu'un plan présentant clairement les travaux réalisés lui soit transmis en particulier concernant le traitement de l'accès au cabinet d'avocat.

Il aimerait également que lui soit présenté/confirmé les conditions dans lesquelles les livraisons sont prévues (rythme, horaire et aménagements).

Réponse de la collectivité :

Comme évoqué en réponse au point précédent, la Ville est en attente du phasage prévisionnel prévu par l'enseigne. Dès réception, il sera communiqué aux condéens.

S'agissant de la demande de précision sur les livraisons prévues par l'enseigne, ce questionnement sera remonté au porteur du projet.

O5 Mme C. LEBIGRE

« Rue St Martin qui manque de ralentisseurs sur la voie en provenance de Flers.

Stationnement sur la rue St Martin pour les usagers (qui ne pourront probablement plus stationner sur le parking qui est déjà compliqué.

Difficulté de faire demi-tour rue St Martin sans emprunter le parking actuel du magasin ALDI. Prévoir un rond-point est primordial pour les usagers, et la circulation fluide vers Flers ou l'entrée dans Condé.

Parking en face du Crédit agricole trop en pente, devant des véhicules abîmés quand nous sortons pour reprendre la rue St Martin, vers le centre-ville. »

Mme LEBIGRE évoque la sécurisation de la rue St Martin par des ralentisseurs et/ou un rond-point ainsi que l'offre de stationnement du secteur.

Elle souligne la densité du trafic supporté par cette voie.

Réponse de la collectivité :

L'enquête publique ne concernait pas la RD562 mais bien le parking public qui restera ouvert et accessible à tous comme il l'est actuellement.

Une réflexion va être lancée pour retravailler l'accès au parking sans pour autant réaliser de rond-point trop coûteux et qui nécessite une place trop importante.

O6 M. Thierry HENDRICKX

« Bonjour, Suite à l'enquête menée à Condé en Normandie j'ai une requête à proposer concernant, la sécurité. Poser des ralentisseurs rue Saint Martin, parce que c'est la rue de tous les dangers et les véhicules roulent très souvent à des allures folles et les camions nous frôlent. Cordialement. »

M. HENDRICKX demande l'installation de ralentisseurs sur la rue St Martin pour en améliorer la sécurité des piétons.

Réponse de la collectivité :

L'enquête publique ne concernait pas la RD562 mais bien le parking public qui restera ouvert et accessible à tous comme il l'est actuellement.

O7 M. LETARD

« Monsieur Frau bonjour

Suite à notre conversation de mardi 20 septembre, nous avons convenu que vous alliez m'adresser un mail pour résumer nos échanges :

-Malgré vos précédents engagements, impossibilité de réaliser un quai insonorisé selon votre maitre d'ouvrage (c'est pourtant votre prestataire une dérogation pourrait être demandée à la mairie quant à la surface maxi à ne pas dépasser....)

-Possibilité de cadrer les horaires de livraisons entre 9H00 et 18H00 (il faudra un engagement écrit de votre enseigne)

-Etude de votre part de parois phoniquement absorbantes et/ou de plantations (vous devez m'informer rapidement)
-Impossibilité de faire stationner vos camions à l'arrière du bâtiment (rien n'est encore construit ...)
-Usage de camions plus récents et moins bruyants.
Merci de me confirmer la bonne réception de ce mail et la suite que vous comptez donner quant à notre refus des riverains des nuisances sonores.
Je mets en copie ce mail l'enquêtrice ainsi la mairie qui suit tout particulièrement ce dossier.... »

M. LETARD renouvelle sa demande de réduction des nuisances sonores par l'installation de dispositif d'insonorisation, de plages horaires définies et de camions moins bruyants.

Réponse de la collectivité :

Cette demande sera transmise à l'enseigne.

O8 M. Bruno THOMAS

« Il serait souhaitable que le problème de circulation soit résolu. En effet un agrandissement du magasin Aldi va générer une circulation supplémentaire qui va aggraver le problème actuel. Est-il envisagé un rond-point ou au moins un tourne à gauche pour les véhicules venant du centre-ville ?

De même est-il prévu des dispositions pour limiter le bruit des camions ? Est-il prévu des heures de livraisons uniquement dans la journée ?

Je suis étonné du peu de clients actuels d'Aldi (110/jour).

Peut-être faudrait-il que l'entrée de l'école se fasse sur le parking St Martin. »

M. THOMAS évoque la densité de circulation de la rue St Martin et le risque que le projet l'accroisse si aucun aménagement n'est prévu.

Il interroge sur les dispositifs envisagés pour limiter les nuisances sonores.

Il s'étonne du nombre de clients journalier indiqué dans le dossier.

Propose que l'entrée de l'école se fasse par l'école élémentaire.

Réponse de la collectivité :

- L'enquête publique ne concernait pas la RD562 mais bien la cession à venir du parking public.

Pour fluidifier à la fois la circulation et l'accès au parking, la solution d'un rond-point n'est pas envisagée car trop coûteux et pas suffisamment de place mais l'hypothèse de ralentissement par déport de voie ou d'un tourne à gauche. Lors d'une prochaine entrevue avec l'enseigne ALDI, différentes solutions devront être trouvées afin de sécuriser l'accès au parking tout en limitant l'impact sur la rue saint martin. Une étude sera menée aussi avec l'ARD (cf. supra).

- La Ville n'a pas la maîtrise des nuisances sonores des véhicules sur la rue et la localisation de cette dernière ne permet pas d'installer des pare-bruits comme cela peut s'opérer sur certains axes urbains.

Les questions concernant les bruits de camions et la fréquentation sont en dehors du périmètre de l'enquête.

- Concernant l'accès des enfants, un passage sera matérialisé mais nous réfléchissons aussi à transférer cette entrée. L'accès à l'école maternelle sera sécurisé qu'il soit côté parking ou côté école élémentaire.

O9 Mme Coralie LEPELTIER, Directrice d'Ecole

« Deux éléments semblent importants à relever :

- L'absence de trottoir pour accéder à la barrière de l'école. Il est nécessaire de créer un trottoir sécurisé par des barrières et suffisamment large pour les poussettes.

- Le flux de circulation devant Aldi est très intense et provoque des comportements dangereux des automobilistes. Il serait souhaitable de créer un terre plein au milieu de la route et d'interdire de tourner à gauche lorsque les automobilistes viennent du centre-ville et de même, d'interdire de sortir à gauche du parking Aldi . Ceci

serait possible si un giratoire était créé dans le virage route de Flers. L'entrée et la sortie d'Aldi ne se ferait que dans le sens Flers-Caen. »

Mme LEPELTIER relève l'absence d'un trottoir sécurisé pour les usagers de l'école maternelle et souligne la nécessité de sécuriser les flux de circulation (piétons/automobilistes) à l'entrée du parking et fait des propositions dans ce sens.

Réponse de la collectivité :

- Il n'est pas prévu de trottoir dans le projet de l'enseigne pour le cheminement doux des écoles et de leur famille. Une matérialisation différente peut être envisagée comme le marquage au sol, la séparation végétalisée/arborée, ... Ces points seront étudiés.

- La Municipalité n'exclut pas non plus de travailler sur l'accès des maternels par l'école primaire.

Je souhaite que la municipalité puisse répondre à l'ensemble des questions et remarques émises dans l'espace qui lui est réservé.

Les réponses qui seront apportées, et qui figureront dans mon rapport, seront très certainement examinées avec attention par le public.

6-QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

L'étude du dossier, la visite du site et les différents entretiens réalisés avant et pendant l'enquête publique m'amènent à poser plusieurs questions.

*CE1 Le projet présenté par la société ALDI vise la démolition du magasin actuel et de la maison située en front de rue ; la construction du nouveau bâtiment commercial et la réalisation des divers aménagements sur le parking. Lors de ces différents travaux, comment la circulation des usagers habituels de la parcelle CO 46 (usagers de l'école et du cabinet d'avocat) sera-t-elle assurée ?
Un phasage dans l'espace et dans le temps est-il prévu ?
Dans l'affirmative peut-il être présenté ?*

Réponse de la collectivité :

En effet, durant la phase travaux un phasage est prévu par l'enseigne afin de permettre l'accès sécurisé au magasin, aux écoliers et à leurs familles et aux riverains.

Il a été demandé par la Ville avant le démarrage de l'enquête et au cours de celle-ci. Le service aménagement/travaux de l'enseigne s'est engagé à le communiquer dans les meilleurs délais.

La Ville se chargera de la relayer pour diffusion à l'issue de l'enquête publique.

*CE2 La vente de la parcelle à la société ALDI sera soumise à une servitude visant à garantir le passage et l'usage du parking au public et non aux seuls clients de l'enseigne.
Dans ce cadre, les usagers de l'école maternelle voisine seront amenés à emprunter le parking pour accéder à l'école possiblement jusqu'à 4 fois par jour pendant les périodes scolaires.
Alors qu'actuellement le parking dispose d'un trottoir emprunté par les familles, le projet présenté semble proposer en remplacement un cheminement piéton matérialisé par un tracé au sol passant entre les voies de circulation et les véhicules stationnés. Si ce cheminement paraît adapté aux usagers d'un centre commercial, il n'en est pas de même pour la circulation piétonne aux abords d'une école.*

Est-ce un oubli ?

Un cheminement piéton sécurisé et adapté aux déplacements des familles avec de jeunes enfants sera-t-il exigé dans l'aménagement du futur parking ?

Réponse de la collectivité :

Dans le projet de l'enseigne ALDI, il n'est pas prévu de trottoir pour le cheminement piéton permettant l'accès à l'école. Il a été évoqué une autre forme de séparation : matérialisation au sol par une bande de couleur différente avec une séparation végétalisée pour créer une démarcation identifiable entre les parties parking et piétonne.

La Ville veillera à ce que le cheminement piéton soit suffisamment éloigné du passage des voitures, éventuellement avec une bande supplémentaire (exemple : type noue séparative).

Ce sujet sera évoqué avec l'enseigne.

La Municipalité n'exclut pas non plus de modifier l'accès maternelle en la réorientant vers l'entrée de l'école primaire.

CE3 Toutes les personnes rencontrées font état d'une circulation dense voire encombrée dans la rue St Martin, ce que j'ai pu constater par moi-même lors de mes différentes visites sur les lieux. Une partie des congestions est liée à l'attente des véhicules venant du centre-ville pour accéder au parking en coupant la file de voitures venant du haut de la rue St Martin. Le projet présenté par ALDI vise un accroissement de la clientèle qui augmentera également le flux de véhicules.

La municipalité envisage-t-elle de réaliser des aménagements visant à fluidifier la circulation dans ce secteur ? Dans l'affirmative, peut-elle les présenter ?

Réponse de la collectivité :

Cet item est hors sujet et ne concerne pas l'enquête publique.

CE4 La circulation des piétons sur le trottoir de la rue St Martin permettant l'accès au parking présente des risques en raison des entrées et sorties des véhicules tentant de s'insérer dans le flux ou de couper la file des voitures venant de Flers.

Comment la municipalité envisage-t-elle de sécuriser cette zone de circulation mixte ?

Réponse de la collectivité :

La Ville a fait le même constat sur cette zone mixte : les manœuvres des automobilistes dans la précipitation peuvent créer des situations dangereuses pour les piétons présents.

Les réflexions en cours portent également sur cet aspect : passage, matérialisation, panneaux et accès doivent être repensés (ralentisseurs, déport, ...).

Les aménagements actés seront communiqués aux condéens.

CE5 Le plan de masse présenté p.14 du dossier ALDI semble indiquer que les manœuvres des camions de livraison se feront au sein du parking et non plus sur la rue St Martin, est-ce bien le cas ?
Cette pratique sera-t-elle exigée afin de limiter les bouchons rue St Martin ?

Réponse de la collectivité :

Les manœuvres des camions de livraison ne doivent pas s'effectuer sur la rue saint martin. L'enseigne sera alertée et les services de la Ville veilleront au respect de cette consigne.

CE6 Le choix d'orientation du projet (entrée parking, quai déchargement, entrée magasin) est-il soumis à des contraintes (PPRI, ...) ?
Dans l'affirmative, lesquelles ?

Réponse de la collectivité :

Le porteur souhaite que le futur projet ait le moins d'impact possible d'un point de vue architectural : volonté de l'enseigne de ne pas défigurer le front déjà bâti. Des contraintes ont été prises en compte, notamment liées aux limites séparatives (distances avec parcelles mitoyennes) et au retrait de l'entrée du magasin à respecter vis-à-vis de la voie publique.
Le quai de déchargement est non-couvert pour respecter les contraintes liées au PPRI - qui limite l'emprise au sol.

CE7 La maison destinée à être démolie est une des rares maisons de Condé-sur-Noireau à avoir résisté aux bombardements de la seconde guerre mondiale. Bien qu'abandonnée et ne bénéficiant d'aucune protection elle représente la mémoire de l'ancien Condé pour certains habitants.
Pour cette raison, la municipalité a évoqué la possibilité de réutiliser certaines pierres de la maison pour les valoriser dans un projet de mémoire.
Ce dernier est-il toujours d'actualité ?

Réponse de la collectivité :

La Ville a expressément demandé à ALDI de conserver certaines pierres. Cette demande a été adressée au service aménagement/travaux de l'enseigne.

Je vous prie, Madame le Maire, de bien vouloir me fournir vos éléments de réponse par tout moyen à votre convenance dans un délai de quinze jours soit au plus tard le 22 octobre 2022.

Le Commissaire Enquêteur
Madame Sophie MARIE

Ce Procès-Verbal de Synthèse de 7 pages a été présenté et remis, en mains propres, à Mme DESQUESNE, Maire de Condé-en-Normandie, le 07 octobre 2022.

Signature :



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Le Maire Valérie Desquesne". Below the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "MAIRIE de CONDÉ-EN-NORMANDIE" around the top and "CALVADOS" at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a sun, a castle, and a tree.