

COMMUNE DE LA BOUILLE

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU PROJET DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION D'UN PARC DE STATIONNEMENT DIT « JOFFET »



Notice explicative

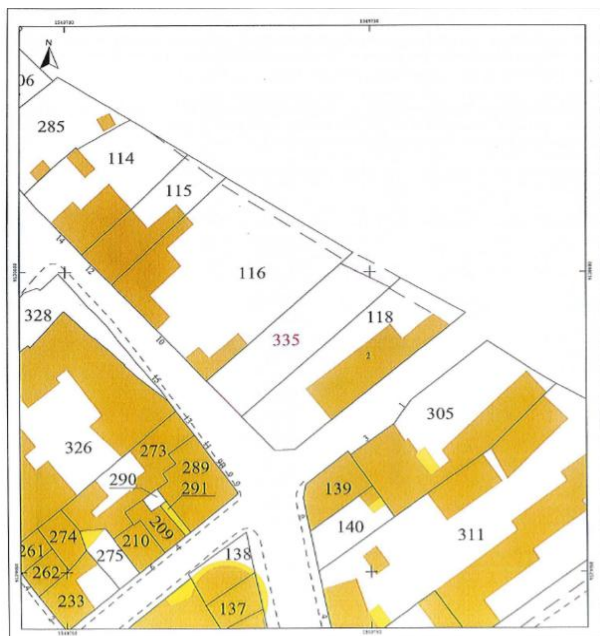
SOMMAIRE

1.	Présentation du projet de déclassement par anticipation	p 3
2.	Identification de l’emprise à déclasser	p 6
3.	Cadre règlementaire de la procédure de déclassement par anticipation	p 6
4.	Organisation de l’enquête publique	p 9
5.	Descriptions et Caractéristiques du parc de stationnement dit « Joffet »	p 11
6.	Conclusion	p 14

1 – PRESENTATION DU PROJET DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION

Objet :

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de déclassement par anticipation et d'une désaffectation ultérieure d'un parc de stationnement dit « Joffet », situé sur la commune de La Bouille et représentant une superficie d'environ 307 m², aux fins d'une cession à la commune pour un projet immobilier.



Dans la perspective d'un programme d'habitat et de résidentialisation visant à créer de nouveaux logements sur cet îlot, la commune de La Bouille a sollicité la Métropole Rouen Normandie pour engager cette cession afin de pouvoir disposer de la maîtrise foncière. Une fois la Ville devenue propriétaire, l'emprise sera cédée à un aménageur pour la construction de nouveaux logements. Ce déclassement, cette désaffectation et cette cession ont pour conséquence de modifier les fonctions de desserte et de circulation assurées par ce parc de stationnement.

Contexte général du Projet :

L'emprise, objet de la cession, est identifiée dans le périmètre de l'OAP 131 A nommée « Cœur de Bourg et Parc Urbain » qui s'étend sur 14 000 m² située en plein cœur de Bourg.



L'OAP vise deux actions : la recomposition d'un îlot de centre-ville via une opération d'habitat et la requalification d'espaces publics en bord de Seine. Le site est stratégique, il se développe entre la rue principale, rue de la République, et l'embarcadere du bac, le long des berges.

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble avec une double vocation :

- Conforter la qualité de vie et l'attractivité touristique de la commune par le remplacement des terrains de sport par un parc paysager.
- Densifier le cœur de bourg par une nouvelle offre de logements diversifiés, dans un secteur fortement patrimonial.

L'objectif est d'assurer le renouvellement du site en assurant la cohésion entre les programmes :

- Le développement d'un vaste parc public offrira des espaces à vocation ludique au service des habitants, des usagers et des touristes. Le parc aura vocation ainsi à « marquer le pas » à l'entrée dans le bourg et à inciter les visiteurs à la promenade. L'aménagement paysager s'appuiera sur le thème du rapport à l'eau, permettant de retisser des liens avec le fleuve et son grand paysage, et intégrant le phénomène de crue en mettant en scène une prairie inondable.
- Le bord de Seine sera revalorisé et reconnecté au quartier environnant. Le panorama ouvert de la boucle de Sahurs pourra y être apprécié dans son ampleur.

- Une opération de logements en renouvellement urbain viendra cadrer la rue de la République, le parc et le fond de scène dont il constituera le jardin. La façade sur le fleuve, quant à elle, devra s'intégrer dans l'architecture particulière du bâti existant autour de l'église. Cette façade est appelée à caractériser plus spécifiquement l'image de La Bouille depuis la Seine et la promenade des quais.

Le programme d'habitat

Il s'agit de réaliser un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif de tendre vers une densité minimale de 15 à 20 logements par hectare. Ces nouveaux logements seront possiblement de type petit collectif et/ou intermédiaire, en renouvellement d'un îlot urbain.

La volonté de la ville est d'offrir un programme immobilier de qualité prenant en compte les difficultés de stationnement sur son territoire et de fait souhaite résidentialiser cet îlot pour répondre à cette contrainte. En effet, les résidents pourront bénéficier du stationnement dans l'enceinte de la résidence. Le projet devra prendre en compte parallèlement les usages, les enjeux de gestion et de sureté de cette résidence.

L'emprise nécessaire à la réalisation du projet immobilier et de sa résidentialisation s'étend sur plusieurs parcelles et notamment sur la parcelle AC 335 d'une contenance d'environ 307 m², objet de l'enquête publique et identifiée comme parc de stationnement dit « Joffet ».

Les enjeux de l'enquête publique :

➤ L'appartenance au domaine public routier :

Ce parc de stationnement est affecté aux besoins de la circulation terrestre et appartient au domaine public routier de la Métropole Rouen Normandie (voir plan cadastral ci-après page 6).

➤ Atteintes aux fonctions de desserte :

Comme évoqué précédemment, une cession de AC 335 est à intervenir entre la Métropole Rouen Normandie et la commune de La Bouille après son déclassement par anticipation et sa désaffectation. Ensuite, la commune envisage de céder cette même emprise à un promoteur dans le cadre d'un projet d'habitat avec résidentialisation. A terme le déclassement par anticipation et la désaffectation entraîneront la suppression de ce parc de stationnement, impactant nécessairement les fonctions de desserte et de circulation sur la commune. Pour ce motif, la réalisation d'une enquête publique préalable est nécessaire.

Au vu des contraintes fortes de stationnement sur la commune de La Bouille, il conviendra de procéder à un déclassement par anticipation et à une désaffectation ultérieure. Ainsi, ce parc de stationnement conservera son usage actuel jusqu'à la réalisation du programme immobilier.

A terme, les places de parking ainsi supprimées seront reconstruites dans le projet de Parc Urbain évoqué précédemment.

2-IDENTIFICATION DE L'EMPRISE A DECLASSER



Pour les besoins de la procédure de déclassement par anticipation, l'emprise foncière concernée a fait l'objet de l'intervention d'un géomètre pour repérer l'emprise sur le terrain et la cadastrer.

L'emprise d'une contenance de 307 m² à usage de voie et de parking et en alignement des propriétés voisines ont été identifiés sous la nouvelle référence cadastrale AC 335.

3-CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION

Depuis le 1er janvier 2015 et en application de l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de création, aménagement et entretien des voiries de son territoire. Compte tenu de ce transfert de la compétence voirie, la Métropole s'est substituée aux communes membres pour engager les procédures de rétrocession, acquisition, déclassement, etc. liées à la voirie.

Les voies communales ou métropolitaines se composent des voies publiques affectées à la circulation générale, ayant fait l'objet d'un classement dans le domaine public routier par le Conseil Municipal. Elles sont par principe inaliénables et imprescriptibles. Les collectivités qui souhaitent céder une partie de ces espaces doivent donc respecter une procédure aboutissant à leur déclassement du domaine public.

L'objet du projet de déclassement exposé par le présent dossier a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie ; c'est la raison pour laquelle cette procédure nécessite de recourir à une enquête publique, selon l'article L141-3 du Code de la voirie routière : « Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie ».

La présente procédure de déclassement par anticipation est régie, notamment, par les dispositions suivantes :

Le code général des collectivités territoriales dispose que :

- *Article L.1311-1 : « Conformément aux dispositions de l'article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, les propriétés qui relèvent du domaine public des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements sont inaliénables et imprescriptibles.
Toutefois, les propriétés qui relèvent de ce domaine peuvent être cédées dans les conditions fixées à l'article L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques ou échangées dans les conditions fixées aux articles L. 3112-2 et L. 3112-3 du même code. »*

Le code général de la propriété des personnes publiques dispose que :

- *Article L. 2141-1 : « Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement ».*
- *Article L. 2141-2 : « Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.*

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

Le Code de l'Urbanisme dispose que :

- *Article L. 318-3 : « La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.*

La décision de l'autorité administrative portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés.

Cette décision est prise par délibération du conseil municipal. Si un propriétaire intéressé a fait connaître son opposition, cette décision est prise par arrêté du représentant de l'Etat dans le département, à la demande de la commune.

L'acte portant classement d'office comporte également approbation d'un plan d'alignement dans lequel l'assiette des voies publiques est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique.

Lorsque l'entretien des voies ainsi transférées entraînera pour la commune une charge excédant ses capacités financières, une subvention pourra lui être allouée suivant les formes de la procédure prévue à l'article 248 du code de l'administration communale. »

- Article R. 318-10 : « L'enquête prévue à l'article L. 318-3 en vue du transfert dans le domaine public communal de voies privées ouvertes à la circulation publique dans un ensemble d'habitation est ouverte à la mairie de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

Le maire ouvre cette enquête, après délibération du conseil municipal, le cas échéant à la demande des propriétaires intéressés.

Le dossier soumis à l'enquête comprend obligatoirement :

- 1. La nomenclature des voies et des équipements annexes dont le transfert à la commune est envisagé ;*
- 2. Une note indiquant les caractéristiques techniques de l'état d'entretien de chaque voie ;*
- 3. Un plan de situation ;*
- 4. Un état parcellaire.*

Le conseil municipal doit donner son avis sur ce projet dans un délai de quatre mois.

Avis du dépôt du dossier à la mairie est notifié dans les conditions prévues par l'article R. 141-7 du code de la voirie routière aux personnes privées ou publiques propriétaires des voies dont le transfert est envisagé.

L'enquête a lieu conformément aux dispositions des articles R. 141-4, R. 141-5 et R. 141-7 à R. 141-9 du code de la voirie routière. Les dispositions de l'article R. 318-7 sont applicables à l'enquête prévue par le présent article. »

Le Code de la voirie routière dispose que :

- Article L. 141-3 : « Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation. »

- Article R*141-4 : « *L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.*
Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.
La durée de l'enquête est fixée à quinze jours »

Le Code des relations entre le public et l'administration dispose que :

- Article L. 131-1 : « *Lorsque l'administration décide, en dehors des cas régis par des dispositions législatives ou réglementaires, d'associer le public à la conception d'une réforme ou à l'élaboration d'un projet ou d'un acte, elle rend publiques les modalités de cette procédure, met à disposition des personnes concernées les informations utiles, leur assure un délai raisonnable pour y participer et veille à ce que les résultats ou les suites envisagées soient, au moment approprié, rendus publics. »*

Article L. 134-1 : « *Sans préjudice de dispositions particulières figurant dans d'autres textes, le présent chapitre régit les enquêtes publiques qui doivent être organisées par l'administration et qui ne relèvent ni du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ni du code de l'environnement. »*

4-ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La constitution du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à enquête comprend :

- l'arrêté de mise à enquête et nomination de la commissaire enquêtrice,
- La notice explicative du projet,
- Un plan de situation des voies concernées et un plan parcellaire,
- Un plan du projet,

La mise à l'enquête

Conformément à l'article L141-3 du Code de la Voirie routière, lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, le dossier doit faire l'objet d'une enquête publique préalable.

La commissaire enquêtrice est désignée par arrêté de Monsieur le Président de la Métropole. Ce même arrêté précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

Conformément à l'article R 141-4 du Code de la Voirie routière, la durée de l'enquête est fixée à quinze jours.

Afin d'informer le public, conformément aux dispositions de l'article L131-1 du Code des relations entre le public et l'administration et de l'article R 141-5 du Code de la Voirie routière, les modalités de la publicité ont été fixées de la façon suivante :

- Publication dans deux journaux locaux
- Affichage d'avis d'enquête publique à la Métropole Rouen Normandie et à la mairie de La Bouille.

- Affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique à la Métropole Rouen Normandie et à la mairie de La Bouille.

L'enquête publique se déroulera du jeudi 13 novembre 2025, 15h00 au vendredi 28 novembre 2025, 17h30 (dernier délai).

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur des registres en Mairie de La Bouille (1 rue de la République) et à la Métropole Rouen Normandie (le 108 allée Mitterrand à ROUEN) aux jours et heures d'ouverture habituels.

Le dossier est également consultable sur la page Internet de la Métropole spécifique à l'enquête publique (selon l'article R134-10 du Code des relations entre le public et l'administration): <https://jeparticipe.metropole-rouen-normandie.fr/concertation-publique/enquete-publique-sur-la-commune-de-la-bouille-parking-joffet>

La commissaire enquêtrice assurera des permanences en Mairie de La Bouille le :

- **jeudi 13 novembre 2025 de 15h00 à 18h00 (ouverture de l'enquête publique)**
- **vendredi 28 novembre de 15h00 à 17h30 (fermeture de l'enquête publique)**

Les observations formulées par le public seront recueillies sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice (Code de la Voirie routière, article R 141-8), spécialement ouverts pour cet objet aux jours et heures d'ouverture habituels de la Métropole Rouen Normandie et de la Mairie de La Bouille.

Le public peut adresser ses observations directement à la commissaire enquêtrice :

- **par courrier** adressé à la Métropole avec la mention suivante sur l'enveloppe : « Ne pas ouvrir » commissaire enquêtrice de l'enquête publique relative au déclassement par anticipation du parc de stationnement dit « Joffet » à La Bouille, lesquelles seront annexées au registre d'enquête, soit

Madame La Commissaire Enquêtrice
Déclassement par anticipation du parc de stationnement dit « Joffet » à La Bouille
Métropole Rouen Normandie
Le 108
108, allée François Mitterrand
CS 50589
76006 Rouen Cedex

- **par courriel** : enquetepubliquelabouille@metropole-rouen-normandie.fr

- **sur le site Internet de la Métropole Rouen Normandie** (article R134-10 du Code des relations entre le public et l'administration)

<https://jeparticipe.metropole-rouen-normandie.fr/concertation-publique/enquete-publique-sur-la-commune-de-la-bouille-parking-joffet>

Les observations devront être adressées au plus tard à la date de la fin de l'enquête publique à savoir le vendredi 28 novembre 2025 à 17h30 (jour et heure de clôture de l'enquête publique).

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par la commissaire enquêtrice qui dans le délai d'un mois transmet au Président de la Métropole le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront consultables sur le site Internet de la Métropole Rouen Normandie et sur le site Internet de la commune de La Bouille et également déposés au siège de la Métropole et à la Mairie de La Bouille, pour y être tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'approbation

Les classements et déclassements sont approuvés par le Bureau Métropolitain au vu des résultats de l'enquête. Lorsque les conclusions de la commissaire enquêtrice sont défavorables, le Bureau peut passer outre par une délibération motivée (Code de la Voirie routière, article L 141-4).

Le déclassement du domaine public métropolitain, consécutif à l'approbation, sera officialisé par la mise à jour du document cadastral.

En cas de contestation

La validité du déclassement peut être contestée comme celle de tous les actes administratifs. Tout riverain qui estime que c'est à tort qu'un déclassement a privé sa propriété de certains droits, peut contester la légalité du déclassement. Le propriétaire peut exercer un recours contre la décision approuvant le déclassement et qui doit être introduit dans le délai de deux mois à compter de la publication de l'acte approuvant le déclassement. Les recours sont formés devant les tribunaux administratifs.

5-DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES DE L'EMPRISE DU PARC DE STATIONNEMENT DIT « JOFFET » A DECLASSER

Le parc de stationnement dit « Joffet » cadastré AC 335, est situé perpendiculairement à la rue de la République sur la commune de La Bouille. Ce parking permet le stationnement de 8 véhicules au centre-ville de La Bouille avec un sens de circulation unique depuis la rue de la République.

5.1 Contraintes urbanistiques

a) Zonage PLUi

La parcelle AC 335 est située en zone URP du PLUi, correspondant aux zones de renouvellement urbain et de projet.

b) Risques

La parcelle AC 335 est concernée par le risque inondation. Elle est située en zone bleu (B3) du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Vallée de la Seine – Boucle de Rouen. Le futur projet devra respecter les règles du PPRI.

La parcelle AC 335 n'est pas concernée par le risque falaise ni par le risque cavité souterraine.



5.3 Etat des Lieux

a) La Chaussée

Bon état général



b) Signalisation horizontale, verticale et aménagement routier

A noter l'absence de signalisation horizontale et verticale et de place de stationnement à mobilité réduite.

c) Etat des réseaux publics

- assainissement et Eau potable
Pas de réseau
- Eclairage
Présence éclairage public qui pourra être déconnecté au moment de la cession entre la Ville et le promoteur immobilier

d) Autres réseaux

ENEDIS

Pas de réseau public d'électricité sur l'emprise concernée

GRDF

Pas de réseau public de gaz sur l'emprise concernée

ORANGE

Pas de réseau de télécommunications d'Orange.

SFR

Pas de réseau de télécommunications SFR.

CONCLUSION

À l'issue de l'enquête publique et en lien avec les conclusions de la commissaire enquêtrice, le Bureau Métropolitain sera amené à se prononcer par délibération sur le déclassement par anticipation du parc de stationnement dit « Joffet » situé sur la commune de la Bouille, en tenant compte des observations du public.