

COMMUNE DE LA BOUILLE

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

Par arrêté N° PPVS-25.578 du 1^{er} octobre 2025 de Monsieur le Président de Rouen Métropole



Rapport de la Commissaire Enquêtrice

Suite à l'enquête publique du 13 novembre au 28 novembre 2025 inclus

Tome1/2

SOMMAIRE GENERAL

DECLARATION SUR L'HONNEUR DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	2
I – PRÉSENTATION DU PROJET DE DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION.....	2
1. Présentation de la commune et de son territoire.....	2
2. Objet de l'enquête.....	3
3. Contexte général du projet.....	4
4. Les enjeux de l'enquête publique.....	5
5. Identification-Description et caractéristiques de l'emprise à déclasser.....	6
II – CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION....	8
III – CONTRAINTES URBANISTIQUES.....	11
IV – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	12
1. Organisation administrative de l'enquête.....	12
2. Consultations préalables à l'enquête et durant l'enquête.....	12
3. Composition du dossier soumis à enquête publique.....	12
4. Analyse du dossier par la commissaire enquêtrice.....	13
5. Publicité et information du public.....	13
6. Déroulement de l'enquête.....	15
7. Clôture de l'enquête.....	16
V – BILAN DES CONTRIBUTIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUÊTE.....	16
1. Analyse quantitative des observations	16
2. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage	16
3. Analyse qualitative des observations	16
VI – TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUÊTE.....	20

Déclaration sur l'honneur de la Commissaire enquêtrice

Je soussignée Françoise HEUACKER, commissaire-enquêtrice désignée par arrêté du Président de Rouen Métropole n° PPVS-25.578 en date du 1^{er} octobre 2025 pour cette enquête publique, déclare sur l'honneur ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à l'enquête.

J'atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans mes activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause mon impartialité dans l'avis à donner sur le projet faisant l'objet de l'enquête publique.

I – PRÉSENTATION DU PROJET DE DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE SON TERRITOIRE



La commune de La Bouille est située dans le département de la Seine-Maritime en région Normandie. Charmant bourg rural niché dans les boucles de la Seine, La Bouille fait partie du canton d'Elbeuf et se

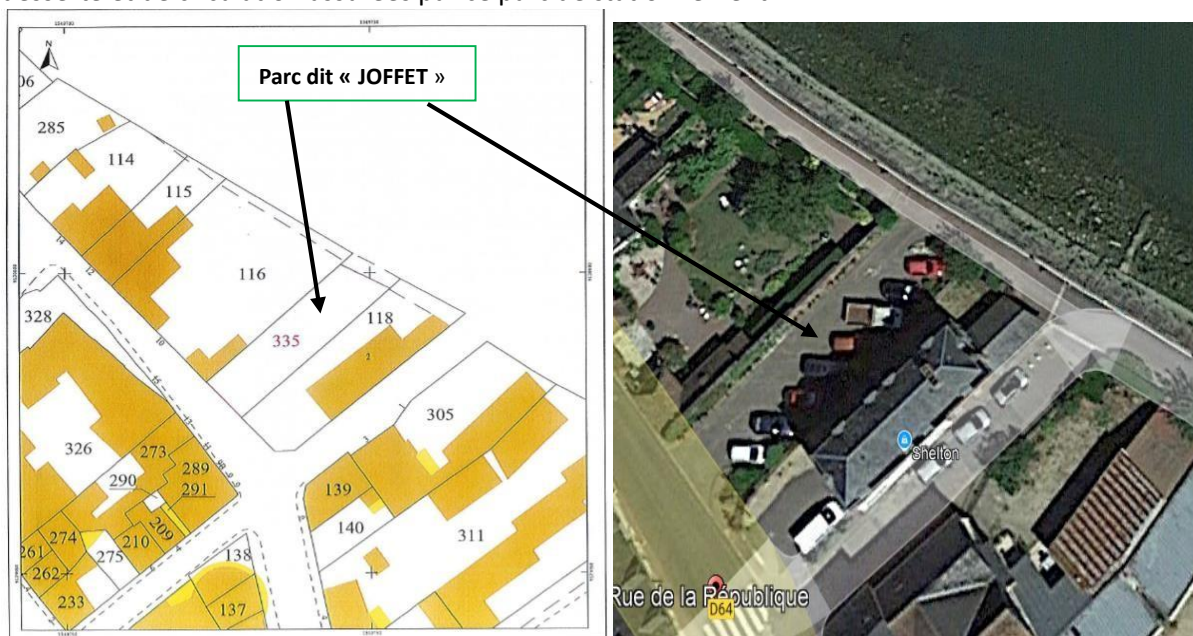
situé dans l'aire d'attraction de Rouen. Elle fait partie de la Métropole Rouen Normandie qui regroupe 71 communes.

La Bouille est située sur la rive gauche de la Seine, elle est reliée par un bac à Sahurs sur la rive droite. Elle se situe à la lisière de la forêt domaniale de La Londe-Rouvray et à la limite du département de l'Eure. C'est un village pittoresque qui a attiré nombre d'artistes peintres et écrivains.

2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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.



Source dossier Rouen Métropole

Le domaine public étant par principe inaliénable, il convient de procéder au déclassement avant toute cession de cette section.

3. 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.



Source dossier Rouen Métropole

3.1 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'embarcadère 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.

3.2 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 sûreté 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 ».

4. LES ENJEUX DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 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 ci-après annexé).

4.2 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.

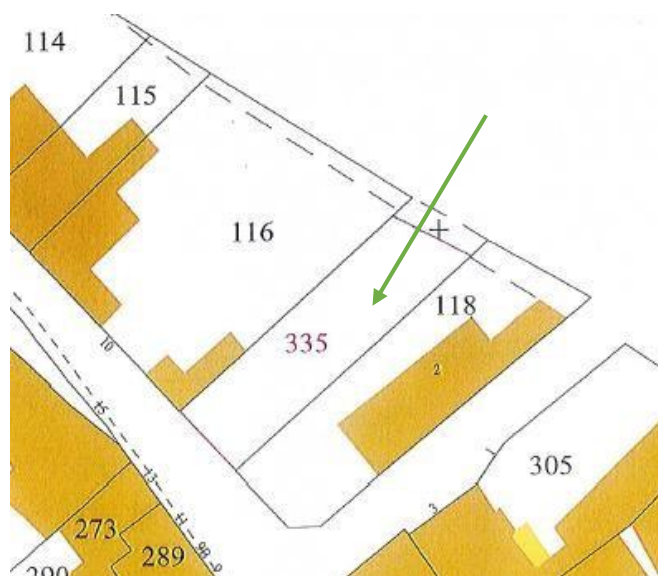
Au vu des contraintes fortes de stationnement sur la commune de La Bouille, il conviendra de procéder à un déclassement par anticipation et à une désaffectation ultérieure. Ainsi, ce parc de stationnement conservera son usage actuel jusqu'à la réalisation du programme immobilier.

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

5. IDENTIFICATION – DESCRIPTION ET CARACTÉRISTIQUES 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.



Plan parcellaire – source dossier Rouen

Métropole

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 Nomenclature actuelle de la voie

Statut	Parking public ouvert à la circulation
Longueur moyenne	Environ 30 m
Largeur moyenne	Environ 10 m

Caractéristiques du parking	Le parc de stationnement est constitué d'un enrobé bitumineux ancien mais en bon état général Le bordurage béton type T2 ou T2/CS2 est en bon état Le parking de 8 places est entouré par un espace vert entretenu par la commune (bon état)
Surface du parking complète	307 m²

5.2 Etat des lieux

- Chaussée en bon état général,
- Absence de signalisation horizontale et verticale et de place de stationnement à mobilité réduite,

- Réseaux publics :

- absence de réseau assainissement et eau potable
- présence d'éclairage public qui pourra être déconnecté au moment de la cession entre la ville et le promoteur immobilier, - Autres réseaux :

- pas de réseau public d'électricité sur l'emprise concernée
- pas de réseau public de gaz sur l'emprise concernée
- pas de réseau communications d'Orange ou SFR



II – CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT 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. 1417 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 »*

Sur ce fondement, par arrêté n° PPVS-25.578 en date du 1^{er} octobre 2025, Monsieur le Président de Rouen Métropole, m'a désignée en qualité de commissaire enquêtrice et a défini les modalités d'organisation de l'enquête publique relative au projet de déclassement par anticipation d'un parc de stationnement dit « JOFFET »

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. »

III – CONTRAINTES URBANISTIQUES

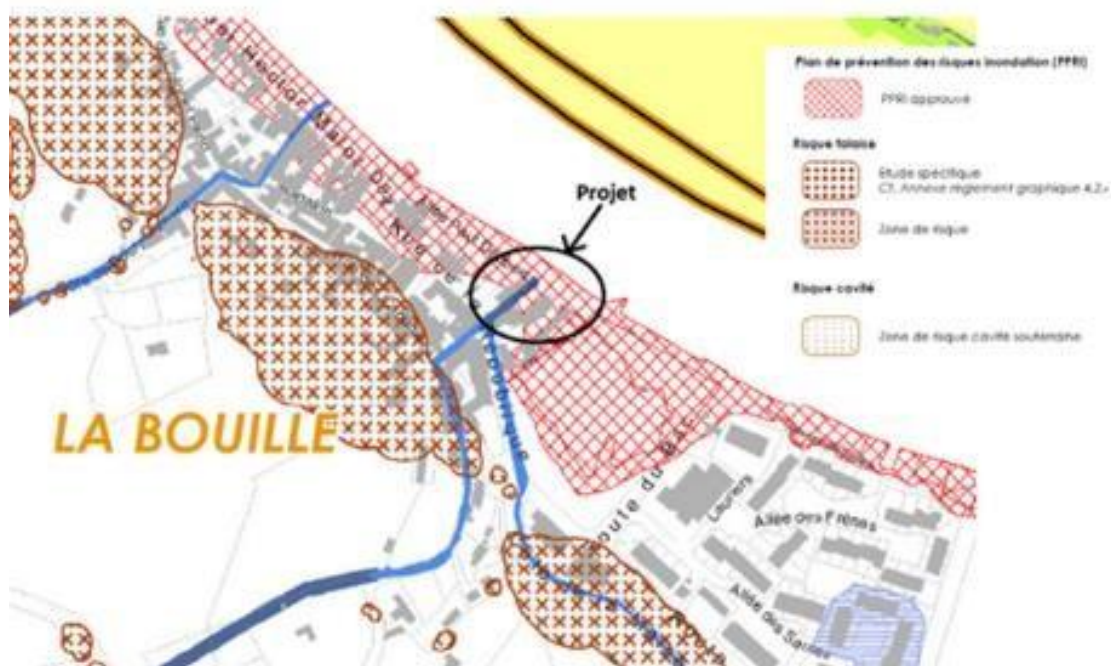
✓ Zonage PLUi

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

✓ Risques

La parcelle AC 335 est concernée par le risque inondation. Elle est située en zone bleue (B3) du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Vallée de 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.



Extrait du Plan des risques du PLUi

IV – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. ORGANISATION ADMINISTRATIVE DE L'ENQUÊTE

Par Arrêté n° PPVS-25.578 en date du 1^{er} octobre 2025 de Monsieur le Président de Rouen Métropole, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de déclassement par anticipation et d'une désaffectation ultérieure d'un parc de stationnement dit « Joffet », situé sur la commune de La Bouille, aux fins d'une cession à la commune pour un projet immobilier.

2. CONSULTATIONS PREALABLES A L'ENQUÊTE ET DURANT L'ENQUÊTE

Le 16 septembre 2025 j'ai été contactée par la Gestionnaire administrative – Service Urbanisme Pôle Val de Seine de la Métropole Rouen Normandie pour savoir si j'étais disponible pour conduire une enquête publique portant sur le projet de déclassement par anticipation et d'une désaffectation ultérieure d'un parc de stationnement dit « Joffet », situé sur la commune de La Bouille, aux fins d'une cession à la commune pour un projet immobilier.

J'ai donné mon accord afin de planifier rapidement cette enquête.

Une réunion s'est tenue au Service urbanisme pôle Val de Seine le jeudi 16 octobre 2025, en présence de :

Monsieur LEBARQUE Thomas - Responsable service urbanisme

Madame CHAGNAUD Sandrine - Gestionnaire administrative

Madame ROUGEOLLE Clémence - Référente urbanisme

Au cours de cette réunion, nous avons défini les dates et organisation de l'enquête publique, les modalités de publicité et d'affichage et il m'a été présenté le projet dans les détails.

Les dates de l'enquête ont été fixées du 13 novembre 2025, 15h00 au 28 novembre 2025, 17h30 inclus soit 15 jours consécutifs.

Le 31 octobre 2025 j'ai rencontré Monsieur Jacques MENG, Maire de la commune et Madame Séverine LEBLOND, secrétaire de mairie de la collectivité. Monsieur le Maire m'a présenté l'historique du projet, la recomposition d'un îlot de centre-ville via une opération d'habitat et la requalification d'espaces publics en bord de Seine, intégré dans une opération d'aménagement et de programmation. Je suis allée ensuite sur le site, accompagnée par Monsieur le Maire pour visualiser cette opération de requalification du centre-ville.

3. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

Durant toute la durée de l'enquête un dossier complet a été laissé à la disposition du public comportant les pièces suivantes :

- l'arrêté de mise à enquête et nomination du commissaire enquêteur,
- La notice explicative du projet,
- Deux plans de situation des voies concernées et un plan parcellaire.

4. ANALYSE DU DOSSIER PAR LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Le dossier soumis à enquête publique est complet, détaillé dans ses annexes et reprend les informations nécessaires à sa bonne compréhension par le public.

La notice explicative reprend, de manière synthétique et facilement compréhensible, par un public non averti les principales informations et enjeux de ce projet. Les plans et photos en facilitent la compréhension.

5. PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

Afin d'informer le public, conformément aux dispositions de l'article L131-1 du Code des relations entre le public et l'administration, de l'article R 141-5 du Code de la Voirie routière et conformément à l'Arrêté N° PPVS-25.578 du 1^{er} octobre 2025, les modalités de la publicité ont été fixées de la façon suivante :

Par voie d'affichage :

Un affichage de l'avis d'enquête et de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été réalisé 15 jours avant le démarrage de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

- en mairie de La Bouille sur les panneaux affectés à cet usage, ainsi que sur le site internet de la commune. Lors de mes permanences, j'ai pu m'assurer de la présence effective de cet affichage.
- au siège de la Métropole Rouen Normandie et sur son site internet,
- sur le site, en entrée et sortie du parking dit « JOFFET » faisant l'objet de l'enquête publique à La Bouille.

1

2



1 Panneau affichage mairie avis d'enquête et arrêté

2 Panneau affichage sur site du parking Joffet en entrée et sortie – arrêté du maire et avis d'enquête

Conformément à la réglementation et notamment l'article R141-5 du code de la voirie routière, l'Arrêté N° PPVS-25.578 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été publié par voie d'affiche quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique.

Par les annonces légales :

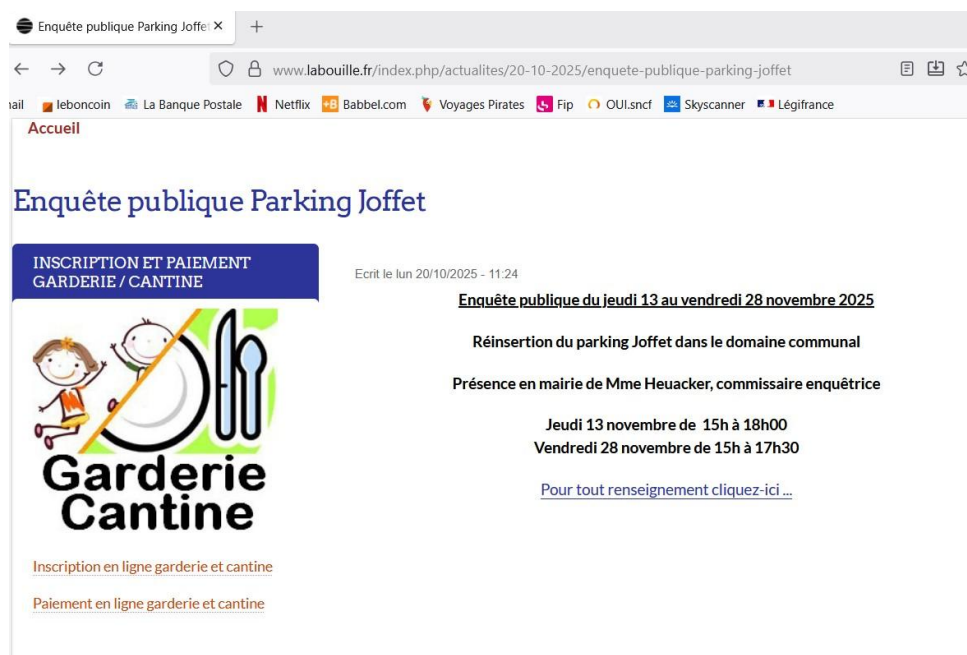
Ces annonces ont été faites avec indication de la durée de l'enquête et des horaires de la permanence dans deux journaux locaux :

Insertions presse	
Paris Normandie	24 octobre 2025
Courrier Cauchois	24 octobre 2025

Par la mise en ligne des documents sur internet :

L'avis d'enquête publique ainsi que l'intégralité des pièces du dossier ont été mis en ligne

- Sur le site internet de la Commune via un lien avec accès direct vers le site internet de la Métropole :



- Sur le site internet de la Métropole :
<https://jeparticipe.metropole-rouennormandie.fr/actualite/avis-denquete-publique-commune-de-la-bouille-parking-joffet>



- A la mairie de la Bouille – 1 rue de la République, aux horaires d’ouverture,
- Au siège de la Métropole Rouen Normandie, le 108 – 108 allée François Mitterrand – CS 50589 76006 Rouen Cedex, aux horaires d’ouverture.

Le public a ainsi eu la possibilité de prendre connaissance de l’intégralité du dossier soumis à l’enquête publique sans avoir besoin de se rendre physiquement à la mairie ou à la Métropole.

6. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Ouverture de l'enquête

Le 13 novembre 2025 mise en place du registre paraphé et côté par mes soins pour une ouverture à 15h. Je vérifie que le dossier d’enquête est mis à la disposition du public dans son intégralité.

Dates des permanences :

Conformément à l’Arrêté N°PPVS-25.578 du 1^{er} octobre 2025, je me suis tenue à la disposition du public aux dates suivantes à la mairie de La Bouille :

DATE	HEURES
Jeudi 13 novembre 2025	de 15h00 à 18h00
Vendredi 28 novembre 2025	de 15h00 à 17h30

Conditions d'accueil et climat de l'enquête :

J’ai reçu le public dans de bonnes conditions. Je remercie Monsieur le Maire, Monsieur Jacques MENG, ainsi que Madame Séverine LEBLOND, Secrétaire de mairie de la collectivité. Tous ont concouru au bon déroulement de l’enquête publique. Cette enquête s’est déroulée dans un bon climat, sans incident, les personnes intéressées par le projet ont pu librement s’informer du dossier si elles le souhaitaient.

7. CLOTÛRE DE L'ENQUÊTE

J'ai procédé le 28 novembre 2025 à 17h30 à la clôture de cette enquête publique et j'ai récupéré et clos les registres d'enquête publique.

III – BILAN DES CONTRIBUTIONS

1. ANALYSE QUANTITATIVE DES OBSERVATIONS

Sont détaillées dans le tableau ci-dessous la nature des observations reçues :

Registre papier	1
Courrier postal	0
Observation orale	0
Courrier remis en mairie ou à la Métropole	0
Courrier déposé en permanence	1
Courriel adressé à la Métropole	0
Sur le site internet de la Métropole	2

2. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Selon les dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'environnement, j'ai établi un procès-verbal de synthèse.

Le procès-verbal de synthèse des observations déposées a été remis le 2 décembre 2025 aux représentants de la Métropole Rouen Normandie.

Un procès-verbal modificatif a été établi le 12 décembre 2025.

3. ANALYSE QUALITATIVE DES OBSERVATIONS

Deux contributions ont été déposées sur le site internet de la Métropole, dont une hors délai.

Lors de la permanence du jeudi 13 novembre 2025, visite d'un couple domicilié en face du parking « Joffet ». Ce couple a souhaité consigner une contribution sur le registre d'enquête et déposé un courrier.

Sequana // jeu 13/11/2025 - 10:01

« La Bouille et ses habitants sont déjà très pénalisés, exaspérés, par le peu de stationnement pour les festivités et les touristes.

On ne cherche pas à nous trouver une solution pérenne d'ampleur avant de vouloir attirer encore plus de monde dans notre village.

C'est mettre la charrue avant les bœufs, en supprimant 15 places de parking sur l'emplacement JOFFET et en supprimant tout le parking du bac pendant les travaux soit encore 35 places...

Comment va-t-on vivre avec 50 places de parking en moins ? Une chaise musicale permanente et le stress qui va avec.

Avez-vous pensé aux habitants à mobilité réduite ? Aux familles et personnes âgées ? Parfois les bras chargés pour regagner leur résidence...

Allez-vous nous donner un PASS « résident » pour être autorisé à stationner chez nous ?

La métropole de Rouen va-t-elle enfin accepter que l'on puisse mettre des barrières de parking sur nos places privées numérotées, louées avec nos maisons et appartements ? Ne pouvez-vous pas imposer au service d'état du Grand Port de Rouen de céder - au moins temporairement - l'accès à la grande peupleraie à l'entrée Est du village ? Pour y faire un parking champêtre à touristes comme durant l'Armada ? Cela permettrait de créer un cheminement doux de plus vers le village, par le chemin de halage actuellement en tout-venant et crottes de chien, dont les résidents - eux - sont bien obligés de se contenter... Non, vraiment, vous ne pensez plus aux habitants déjà en place depuis longtemps. Espérons au moins que cela fasse vivre l'école et notre dernier commerce essentiel : La Boulangerie. Mais là encore, vous avez oublié les places de stationnement « minutes » et il est parfois très difficile de stationner pour la population environnante, qui se déplace vers cette unique Boulangerie, à des kilomètres. De plus, pour faire respecter tout ça, y compris la tranquillité des habitants, le besoin essentiel d'un garde-champêtre se fait souvent cruellement sentir ! La vie à La Bouille n'est pas vraiment un long fleuve tranquille et cela va empirer. »

Réponse MRN :

Cette contribution a été déposée avant le démarrage de l'enquête publique, à savoir 15h, le 13 novembre 2025. Néanmoins, dans une logique de transparence de l'action publique et de poursuite de l'intérêt général, la Métropole répond ci-après aux différentes interrogations et remarques du contributeur.

Concernant la suppression des places de stationnement sur le parking Joffet et celles sur le parking du bac, elles seront largement compensées par la création de nouvelles places de stationnement au sud du terrain de foot actuel, en lieu et place du terrain de tennis. Au terme de la réalisation du parking du parc urbain, le solde de places disponibles aura augmenté d'une dizaine de places, permettant à la commune et à ses habitants d'être gagnants.

Concernant la création d'un stationnement résidentiel sur le domaine public, ce sera à la Commune de réfléchir à la question et de solliciter la Métropole dans ce sens pour travailler sur ce sujet.

S'agissant de places de stationnement numérotées, si elles sont effectivement privées et non présentes sur le domaine public, elles pourraient être clôturées. Pour apporter une réponse la plus précise possible, la Commune avec la Métropole, pourraient revenir vers le contributeur pour éclaircir ce point. S'agissant de fonciers appartenant à Haropa, la Commune est en cours de conclusion d'une convention pour pouvoir être autorisée à aménager un parking champêtre, à proximité de l'arrêt de bus « La Croix Bizet », le long de la RD67. Ce futur aménagement, réalisé par la Métropole pour le compte de la Ville, a pour but de pouvoir accueillir davantage de touristes véhiculés lors de manifestations et évènements sur la commune.

Concernant la demande de places de stationnement « minutes » pour les commerces de la Ville, la Métropole est également disponible pour travailler ce sujet avec la Commune.

Enfin, pour assurer la tranquillité sur la commune, avec le recrutement d'un garde-champêtre, c'est une question qu'il convient de poser directement à la Ville, seule compétente en la matière.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice considère que la réponse de la Métropole Rouen Normandie est très explicite et développe chacun des thèmes évoqués par le déposant, dans le respect des dispositions réglementaires. Il est à noter que cette contribution a été déposée hors délai puisque la procédure n'était pas commencée, néanmoins la commissaire-enquêtrice apprécie la réponse de la Métropole. Par ailleurs, ce déclassement de parking s'inscrit dans une orientation d'aménagement et de programmation qui donne un grand principe d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

RomainB // ven 14/11/2025 - 14:14

« En supprimant les espaces de loisirs et sportifs, le projet consiste davantage à attirer des personnes extérieures plutôt qu'à répondre aux besoins et aux loisirs des habitants. Plus de jeux pour enfants, Plus de terrains de tennis, etc.

De plus, l'espace dédié au futur parking semble bien sous-dimensionné... En supprimant le terrain de foot, qui sert surtout de parking, où vont se garer les voitures du garagiste ? Où vont se garer les centaines de personnes qui viennent pour les événements comme la foire aux vins ?

Enfin, créer un programme d'habitat va inévitablement générer plus de circulation, alors que celle-ci est déjà difficile à certaines heures de la journée, notamment lorsque la file de voitures pour l'accès au bac remonte dans la côte qui mène à la Maison Brûlée. Cela provoque des comportements dangereux de la part de certains automobilistes.

Développer et faire prospérer notre commune est une bonne chose, mais réglons d'abord les problématiques existantes avant de les aggraver. »

Réponse MRN :

Dans le cadre de la présente enquête publique, il n'est pas question de la pertinence et du projet d'aménagement porté par la Métropole s'agissant du futur parc urbain. Cependant, la Métropole souhaite apporter des clarifications s'agissant de la programmation de ce futur parc. Il y aura une augmentation de l'offre de loisirs et de sport et non une suppression. En effet, il est projeté un grand terrain végétalisé pour une pratique sportive variée et diversifiée, un terrain de pétanque, un city stade et la présence d'agrès sportifs.

Le futur parking au sein du parc urbain compensera largement la suppression des places de stationnement présentes sur le parking Joffet ainsi que celles présentes sur le parking existant du bac, actuellement localisé au nord du terrain de foot. Ce futur parking sera situé au sud du futur parc urbain, en lieu et place du terrain de tennis.

S'agissant de besoins en places de stationnement pour une activité commerciale, l'entreprise doit par ses propres moyens pouvoir stocker ses véhicules sur son foncier. Elle ne peut légitimement accaparer sur le long terme du domaine public pour y stationner des véhicules. S'il y a une impossibilité du fait de la configuration actuelle du lieu, l'entreprise devra reporter de façon limitée dans le temps ses véhicules au sein du futur parking du parc urbain, pour que ces derniers ne soient pas considérés comme des véhicules « ventouses ».

Concernant la capacité d'accueil en places de stationnement pour des manifestations ou événements qui attirent des automobilistes, outre le futur parking du parc urbain, la Métropole prévoit l'aménagement d'un « parking champêtre » à proximité de l'arrêt de bus « La Croix Bizet », le long de la RD67 pour une surface d'environ 4 200 m².

Enfin, quant à des problématiques de circulation, la Commune pourra saisir la Métropole afin de repenser si nécessaire son schéma de circulation.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice considère que la réponse de la Métropole Rouen Normandie est très explicite et développe chacun des thèmes évoqués par le déposant, dans le respect des dispositions réglementaires. Par ailleurs, ce déclassement de parking s'inscrit dans une orientation d'aménagement et de programmation qui donne un grand principe d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations. Ce projet pose le principe de la centralité du fait de sa localisation au centre des deux grandes unités urbaines de la commune : le cœur historique et le quartier du « Vracq ». Cette OAP accompagnera le cadre de vie des habitats et l'accueil des visiteurs, et contribuera à enrayer la baisse de la population de la commune observée depuis 10 ans.

Retranscription de la contribution portée sur le registre :

« Non à la construction en face de notre maison. Perte de valeur de notre maison ainsi que la lumière. Je souhaite que les locatifs ne soient pas une source de perturbation et risque d'inondation de notre maison ».

Le courrier joint à cette contribution reprend les thèmes évoqués ci-dessus et précise également leur inquiétude relative au stationnement sur la commune. Le risque inondation est également développé, avec une aggravation possible du fait d'éventuelles constructions. Ces personnes évoquent la perte de valeur de leur maison qui pourrait être engendrée par une construction en face de leur habitation.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie

Le projet immobilier souhaité et porté par la commune de La Bouille s'inscrit dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), intitulée « Cœur de bourg et parc urbain - 131A », prévue dans le Plan local d'urbanisme (PLU) de la Métropole Rouen Normandie depuis son approbation en février 2020.

Dès lors, ce projet s'inscrit sur la durée et vise le développement de la commune de façon maîtrisée, notamment s'agissant de l'insertion dans l'environnement et de la qualité architecturale du futur projet immobilier. Ce projet s'inscrit également dans la dynamique du renouvellement urbain de la commune en refaisant la ville sur elle-même pour éviter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. L'habitat produit sera de meilleure qualité et plus performant sur le plan énergétique.

Sur le plan architectural, le projet devra proposer « une forme urbaine en cohérence avec la typologie particulière des fronts bâtis sur la Seine à La Bouille, conformément aux enjeux identifiés dans le Document d'Orientation et de Gestion (DOG) du Site Classé de la Boucle de Roumare ». Ceci dans le but d'éviter toute dénaturation et perte d'identité architecturale du centre-bourg de la commune.

S'agissant de la typologie des logements et du public cible du programme immobilier, la commune a exprimé une volonté d'accueillir très largement des propriétaires occupants, évitant une concentration d'occupants non propriétaires.

Concernant le risque inondation, le promoteur intégrera bien évidemment cette contrainte réglementaire aussi bien vis-à-vis de son opération que vis-à-vis du voisinage. Il ne pourra pas aggraver le risque actuel. Le projet intégrera des espaces verts ainsi qu'un parking extérieur végétalisé pour permettre une infiltration des eaux de pluie et une gestion pluviale à l'échelle de l'opération.

Pour le stationnement, celui-ci sera recréé au sein du futur parc urbain de la commune, au sud-est de l'OAP, en lieu et place du terrain de tennis actuel. La commune et les habitants seront gagnants car la

Métropole qui aménagera ce futur parking, créera une dizaine de places supplémentaires par rapport au total des places actuelles, situées sur le parking Joffet et sur le parking du bac de la commune.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice considère que la réponse de la Métropole Rouen Normandie est très explicite et développe chacun des thèmes évoqués par le déposant, dans le respect des dispositions réglementaires.

IV – TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUÊTE

A l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de cette enquête publique, et conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique il a été transmis :

- Un exemplaire de ce rapport, les conclusions motivées et l'avis de la commissaire enquêtrice, accompagnés des registres d'enquête à Monsieur le Président de Rouen Métropole.

Le 16 décembre 2025



Françoise HEUACKER
Commissaire-enquêtrice

COMMUNE DE LA BOUILLE

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

Par arrêté N° ° PPVS-25.578 du 1^{er} octobre 2025 de Monsieur le Président de Rouen Métropole



Conclusions motivées et avis de la Commissaire Enquêtrice

Suite à l'enquête publique du 13 novembre au 28 novembre 2025

Tome 2/2

Les conclusions et avis de la commissaire enquêtrice font suite à la rédaction du rapport d'enquête relatif à l'enquête publique, qui s'est déroulée du 13 novembre au 28 novembre 2025 sur la commune de La Bouille portant sur le projet de de déclassement par anticipation et d'une désaffectation ultérieure d'un parc de stationnement dit « Joffet », situé sur la commune de La Bouille, aux fins d'une cession à la commune pour un projet immobilier.

I – CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

✓ A propos du dossier mis à l'enquête

- Le dossier d'enquête était complet, la note explicative était précise et les plans et photos facilitaient la compréhension du dossier. Il était donc accessible et compréhensible pour tous. Chacun a donc pu comprendre les enjeux et participer à l'enquête en connaissance de cause.

✓ A propos du déroulement de l'enquête

- Le public a été parfaitement informé, par tous les moyens possibles, de l'organisation et de l'objet de l'enquête publique.
- L'affichage réglementaire a été fait à des endroits stratégiques sur la commune, mairie et sur site. J'ai pu le vérifier lors de mes déplacements ; ainsi que sur les sites internet de la commune et de la Métropole de Rouen Normandie.
- Une publication a été faite dans deux journaux locaux prisés du public.
- Je me suis tenue à la disposition du public lors de deux permanences à la mairie de la Bouille, chacun pouvait donc librement me rencontrer et s'exprimer.

Cette enquête s'est donc déroulée dans le respect de tous les aspects réglementaires.

✓ A propos de la compatibilité du projet avec le PLUI Métropole Rouen Normandie

- l'OAP 131 A nommée « Cœur de Bourg et Parc Urbain » qui s'étend sur 14 000 m² située en plein cœur de Bourg constitue l'une des dernières capacités de densification identifiées sur le territoire communal. Cet espace présente l'ensemble des caractéristiques nécessaires à une urbanisation maîtrisée, sans engendrer de consommation supplémentaire d'espaces agricoles. Il s'agit donc d'un secteur stratégique pour l'avenir de la commune, tant du point de vue du développement résidentiel que de la cohérence urbaine. Dans un contexte législatif qui impose de réduire la consommation foncière et de favoriser la densification des espaces déjà urbanisés, anticiper l'urbanisation de ce secteur apparaît comme une démarche prioritaire et conforme aux objectifs du SCoT et du PADD.

Ce projet de déclassement est en parfaite compatibilité avec les objectifs définis dans le PADD du PLUI Métropole Rouen Normandie.

✓ A propos de l'intérêt général du projet

Ce projet, inclus dans l'OAP 131A, répond à un double objectif :

- 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.

La population de la commune a baissé de 10% en 10 ans. Cette opération de revitalisation du centre bourg contribuera à enrayer la décroissance de la population en offrant un programme immobilier de qualité prenant en compte les difficultés de stationnement sur son territoire.

C'est donc un projet qui répond à l'intérêt général.

II – AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Après avoir analysé l'ensemble du dossier.

Après avoir vérifié la compatibilité du projet avec les documents supra communaux.

Après m'être rendue sur le site pour en apprécier la situation.

Après avoir rencontré Monsieur le Maire de la collectivité.

Après avoir pris en compte l'ensemble des observations, questions et propositions émises par le public pendant l'enquête.

Après avoir étudié la pertinence des réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Après avoir étudié les avantages et les inconvénients du projet.

Compte-tenu de ce qui précède, j'émet un **avis favorable** au projet 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.

Fait à Saint Paër, le 16 décembre 2025



Françoise HEUACKER
Commissaire-enquêtrice