

VILLE DE BOLBEC

Enquête publique relative au transfert d'office dans le Domaine Public communal des voies privées et équipements annexes de la cité LEMAITRE : rues des Hortensias, des Dahlias, des Lilas, des Roses et leurs dessertes.

Enquête publique du lundi 1er juin 2026 au mardi 16 juin 2026 inclus

RAPPORT

Arrêté Municipal n° 211 en date du 27 avril 2026

Commissaire-Enquêteur
Bernard LOUIS
24 rue Georges Cuvier
76400 FECAMP

I. Objet de l'enquête (cf. plan ci-dessous)



Conformément aux articles L 318-3 et R 318-10 du Code de l'Urbanisme et conformément à certaines dispositions du code de la voirie routière, la ville de BOLBEC souhaite incorporer dans son domaine public des voies privées et piétonnes ouvertes à la circulation publique, ainsi que les équipements annexes y afférents.

Il s'agit des voies suivantes formant la cité LEMAITRE :

- rue des Hortensias
 - rue des Dahlias
 - rue des Lilas
 - rue des Roses
- et leurs dessertes

A noter qu'en 2004 une enquête publique avait déjà été prescrite avec accords ou refus de certains propriétaires entraînant l'arrêt de la procédure.

Pour ré-activer la procédure, la Municipalité a effectué une réunion d'information à destination des propriétaires riverains le 13/11/2025.

Voiries concernées par le transfert d'office formant les rues et les dessertes

Caractéristiques principales

Nombre de propriétés concernées : 60 (dont certaines en indivision)

Superficie totale à reverser dans le Domain Public communal : 4 647 m²

rue des Hortensias et voies de desserte

longueur moyenne : 225 m

largeur moyenne : 6 m avec trottoir pour partie revêtu en enrobé de 50 cm de large

La rue des Hortensias, à double sens, est revêtue en enrobé noir avec bordures et caniveaux.

Les voies de desserte sont au nombre de 4 ; elles représentent une longueur totale de 261 m pour une largeur moyenne comprise entre 2 et 3 m. Ces voies de desserte ont été partiellement revêtues mais sont en très mauvais état à ce jour.

rue des Dahlias et voie de desserte

longueur moyenne : 202 m

largeur moyenne : 5,50 m avec bordures et caniveaux

La rue des Dahlias, à double sens, est revêtue en enrobé noir.

La voie de desserte, représentant une longueur de 20 m pour une largeur de 2 m, est revêtue en enrobé noir.

rue des Lilas et voie de desserte

longueur moyenne : 173 m

largeur moyenne : 4,50 m avec bordures et caniveaux.

La rue des Lilas, à double sens, est revêtue en enrobé noir.

La voie de desserte, représentant une longueur de 20 m pour une largeur de 1 m, est revêtue en enrobé noir.

rue des Roses

Cette rue relie l'ensemble

longueur moyenne 115 m

largeur moyenne : 5 m

Cette rue, à double sens, comporte un trottoir d'1 m de large avec bordures et caniveaux, la chaussée étant en enrobé noir.

Toutes les voies sont viabilisées en termes de réseaux divers et éclairage public.

Etat d'entretien des voies

Les voiries ne sont pas entretenues par les propriétaires riverains ; il en est de même pour les réseaux divers affleurants (regards ou grilles-avaloirs descellés).

De ce fait et sans entrer dans le détail des rues, l'état va du correct à dégradé (idem pour les réseaux).

II. Organisation de l'enquête publique

J'ai rencontré le 27 avril 2026 à 14h30, aux services techniques de la ville de BOLBEC, Mme Blandine POULINGUE qui m'a présenté le dossier et son historique avant de définir les dates d'enquête ainsi que les permanences y afférentes.

Par la suite Mme POULINGUE m'a transmis, par mail, le projet de la notice explicative.

1. Le dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique, visé par mes soins, comprenait outre le registre d'observations proprement dit :

- a) La notice explicative de 37 pages comprenant la table des matières suivantes :
 - A. Objet de l'enquête publique.
 - B. Cadre juridique.
 - C. Rappel de la procédure : du début de la procédure avec l'autorisation du Conseil Municipal à lancer l'enquête publique, jusqu'à la fin : mise à jour des documents cadastraux et classement dans la voirie communale.
 - D. Déroulement de la procédure d'enquête publique.
 - E. Liste et plan de situation des voiries privées à transférer.
 - F. Présentation des voies à transférer avec plan cadastral correspondant, photos des voies y afférentes, noms des propriétaires actuels, l'état parcellaire avec les superficies à céder, la nomenclature des voies et l'état d'entretien actuel.

A cette notice étaient jointes 2 annexes :

- La délibération du Conseil Municipal référencée n° ST 2026/4 en date du 02/04/2026.
 - L'Arrêté Municipal d'ouverture de l'enquête publique référencé n° 211 du 27 avril 2026 avec l'état parcellaire récapitulatif.
- b) Copies des parutions de l'enquête dans les journaux " PARIS NORMANDIE " et " COURRIER CAUCHOIS " en date du 15 mai 2026 et copie de la parution sur le site internet de la commune.
 - c) Copie de l'avis d'enquête affiché en Mairie et sur 7 sites d'implantation dans les rues concernées avec photographies correspondantes.

d) Courriers d'information aux riverains

- modèle de lettre adressé le 04/05/2026 en recommandé avec accusé réception aux propriétaires riverains pour les informer de la tenue de l'enquête avec mentions des dates et permanences assurées par le commissaire-enquêteur, ainsi que leur possibilité de faire des observations de 3 manières.
- modèle de lettre envoyé le 27/01/2026 aux propriétaires déjà présents en 2004 et qui ont signé le document d'arpentage établi par Mr LECHENE, Géomètre-Expert à BOLBEC, afin d'obtenir les nouveaux numéros de cadastre.
- modèle de lettre envoyé le 27/01/2026 aux propriétaires déjà présents en 2004 et qui n'ont pas signé le document d'arpentage établi par Mr LECHENE, Géomètre-Expert à BOLBEC, afin d'obtenir les nouveaux numéros de cadastre.
- modèle de lettre envoyé le 27/01/2026 aux propriétaires actuels dont les documents d'arpentage ont été signés par les anciens propriétaires.
- modèle de lettre envoyé le 27/01/2026 aux propriétaires actuels dont les documents d'arpentage n'ont pas été signés par les anciens propriétaires.
- courrier du 30/09/2025 adressé aux propriétaires pour les informer d'une réunion publique organisée par la ville de BOLBEC le 13/11/2025.

2. Analyse du dossier

La notice explicative décrit très bien le contexte de l'opération, tant dans son cadre juridique que dans son cadre technique.

L'ensemble du dossier relié avec pièces annexes comprend l'essentiel et est facilement appréhendable par le public.

Toutefois on peut regretter l'absence du plan parcellaire, établi par le Géomètre-Expert à l'époque et montrant les limites précises des acquisitions, bien que tous les propriétaires concernés en aient eu une copie lors d'envois divers.

3. Arrêté Municipal et désignation du Commissaire Enquêteur

L'enquête publique a été prescrite par l'Arrêté Municipal n° 211 du 27 avril 2026, comprenant 9 articles, ma désignation (faisant partie d'une liste d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur établie par le Tribunal Administratif de ROUEN) correspondant à l'article 2 de l'Arrêté.

4. Visite sur site

Je suis passé sur le site le lundi 1er juin 2026 pour procéder à la reconnaissance des lieux de manière sommaire.

III. Déroulement de l'enquête

a) Publicité

L'enquête publique a fait l'objet d'un avis dans les annonces légales du quotidien " PARIS NORMANDIE " et de l'hebdomadaire " COURRIER CAUCHOIS " en date du 15 mai 2026 et d'une parution sur le site internet de la ville de BOLBEC.

J'ai constaté aussi que cet avis ou l'arrêté ont été affichés en mairie de BOLBEC, devant la porte d'entrée, et à l'entrée des sites (cf. ci-avant).

Au dossier étaient aussi jointes : photocopies des différents courriers envoyés aux propriétaires comme indiqués ci-avant.

De ce fait je considère que toutes les personnes concernées directement ou indirectement par le projet ont pu en être informées.

b) Déroulement de l'enquête et observations reçues

L'enquête publique a eu lieu du lundi 1er juin 2026, à 9h00, au mardi 16 juin 2026 inclus, à 17h00, à la Mairie de BOLBEC - 9 square du Général Leclerc, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

J'ai tenu 2 permanences à la Mairie de BOLBEC :

- le lundi 1er juin 2026 de 9h00 à 12h00
- et
- le mardi 16 juin 2026 de 14h00 à 17h00.

Les personnes susceptibles de formuler des observations pouvaient le faire de la manière suivante :

- par e.mail à l'adresse suivante : services.techniques@bolbec.fr
- par courrier à mon nom adressé à la Mairie de BOLBEC, 9 square du Général Leclerc - BP 70045 - 76210 BOBLEC
- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Pendant mes permanences j'ai reçu quelques propriétaires riverains venus se renseigner sur les tenants et aboutissants de l'opération et poser des questions quant aux superficies à acquérir et leurs limites physiques sur le terrain.

L'un des propriétaires, Mr André HEBERT, conteste celles-ci aux travers, entre autres, de superficies indiquées sur les actes notariés.

Par mail en date du 16 juin, versé et annexé au registre (cf. ci-joint), des riverains, Mr SAVALLE et Mme SOULE, émettent quelques réserves et questionnent concernant le bornage et le devenir des réseaux (seront-ils enterrés ?) ainsi que sur un dédommagement financier possible.

Par courrier en date du 17 juin (cf. ci-joint), la ville de BOLBEC a répondu à ces riverains sur tous les points concernés, ces réponses n'appelant pas de remarques de ma part.

POULINGUE Blandine

22/06/26 16:23

RE: BP 936.2.13A/2026/ST/D581 enquête publique transfert d'office

à : Bernard LOUIS

cc : LEBLOND Laurine, FORTIER Ludovic, GOUDAL-MANOURY Charlie, DORÉ Christophe

ANNULE ET REMPLACE MON PRECEDENT ENVOI, il manquait le verso du courrier.

Bonjour Monsieur,

Vous trouverez, ci-joint, les réponses apportées à M. et Mme SAVALLE concernant leurs interrogations évoquées lors de l'enquête publique.

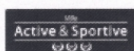
Vous en souhaitant bonne réception.

**Blandine POULINGUE**

Adjointe de la responsable de service

Service accueil et Administration

Direction des Services Techniques

T l. 02 32 84 51 52 b.poulingue@bolbec.fr**Suivez l'actualité et les alertes
de la ville de Bolbec avec**

GRATUIT | ANONYME | SANS PUBLICITÉ

**De :** POULINGUE Blandine**Envoyé :** mardi 16 juin 2026 11:16**À :** Bernard LOUIS <bernard.louis.famille@orange.fr>**Cc :** LEBLOND Laurine <l.leblond@bolbec.fr>; FORTIER Ludovic <l.fortier@bolbec.fr>; GOUDAL-MANOURY Charlie <c.goudal@bolbec.fr>; DORÉ Christophe <c.dore@bolbec.fr>**Objet :** TR: BP 936.2.13A/2026/ST/D581 enquête publique transfert d'office

Bonjour Monsieur,

Je vous fais suivre ce mail reçu ce jour pour prise en compte dans le cadre de l'enquête publique.

Pour information, ces propriétaires ont racheté la maison à un propriétaire qui avait signé le document d'arpentage établi par le Cabinet Lechêne en 2006.

Je leur ai donc adressé un courrier le 30 janvier 2026 les informant de la situation auquel était joint le document d'arpentage en question définissant une superficie à céder de 35 m². N'ayant pas eu de retour de l'attestation au terme du délai imparti (soit le 31/3/2026), je leur ai, à nouveau, transmis ce courrier le 1^{er}/4 en leur demandant de me contacter pour éventuellement me communiquer leurs remarques.

Comme convenu, je viens vous voir cet après-midi lors de votre permanence pour vous donner tous les documents évoqués dans mon mail.

Cordialement.

https://mail01.orange.fr/appsuite/apps/fr.in8/print/print.html?print_1782203985219

1/2

De : Sophia soulé <soule.sophia@hotmail.fr>

Envoyé : mardi 16 juin 2026 10:13

À : SERVICES TECHNIQUES <services.techniques@bolbec.fr>

Objet : BP 936.2.13A/2026/ST/D581 enquête publique transfert d'office

A l'attention du commissaire enquêteur, Monsieur LOUIS,

Monsieur Savalle et moi-même, madame Soulé résidant 2 rue des roses .

Nous aurions quelques réserves qui nous emmènent à nous questionner :

Il n'est pas fait mention de bornage ni du devenir des réseaux. Un bornage serait-il réalisé? Si oui, qui le financerait? Les réseaux aériens et souterrains rentreraient ils dans le domaine public également? Si oui, les réseaux aériens seront-ils enterrés? Un dédommagement financier serait-il possible ?

Cordialement

Soulé Sophia-Aurore
Savalle François

Pièce jointe (1)



20260617_CITE L...



VILLE DE
BOLBEC

HÔTEL DE VILLE
9 square
du Général Leclerc
BP 70045
76210 Bolbec

02 32 84 51 00

www.bolbec.fr

BOLBEC, le 17 juin 2026

Monsieur et Madame François SAVALLE
2 rue des Roses
76210 BOLBEC

Nos Réf : BP 936.2.13A/2026/ST/D 829

Affaire suivie par : Blandine POULINGUE

Objet : Transfert d'office dans le domaine public communal
des voies privées et équipements annexes de la
Cité Lemaître : enquête publique - réserves.

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la procédure de transfert d'office dans le domaine public des voies de la Cité Lemaître, vous avez adressé un courriel le 16 juin 2026 à l'attention du Commissaire-Enquêteur afin d'obtenir divers renseignements en votre qualité de propriétaires de l'habitation, 2 rue des Roses.

Comme indiqué par mes services, ce document lui a été adressé le jour même et sera annexé au registre d'enquête publique.

Tout d'abord, vous évoquez la réalisation d'un bornage. Aussi, un document d'arpentage a été déjà réalisé en 2006 lors d'une précédente procédure portant sur le même dossier. Celui-ci vous a été transmis par courrier du 30 janvier 2026, il avait été signé par un des anciens propriétaires, raison pour laquelle, il vous était demandé, si vous acceptiez la poursuite de la procédure, de retourner l'attestation également annexée à cet envoi. Aucun frais ne sera donc à prévoir sur ce point.

Concernant les réseaux aériens ou souterrains, ceux-ci seront intégrés dans le domaine public communal. Pour ce qui est de leur enfouissement, actuellement, aucune étude n'a été effectuée puisque ces équipements font partie du domaine privé des propriétaires riverains ce qui empêche toute intervention de la Commune.

Vous souhaitez également savoir si un dédommagement serait envisageable. A ce jour, cette portion de terrain située au droit de votre propriété fait partie intégrante de la voirie.

La procédure de transfert d'office mise en oeuvre par la Commune pour permettre le classement dans le domaine public de rues ne prévoit pas de versement d'indemnités aux propriétaires.

En effet, l'article L.318-3 du Code de l'Urbanisme stipule que la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique, être transférée d'office, sans indemnité, dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

En tant que propriétaire, la Commune assurera ensuite toutes les obligations qui en découlent, dont l'entretien et l'éclairage public.

.../...

Service : Technique - Tél : 02 32 84 51 51 - Courriel : services.techniques@bolbec.fr

Toutefois, suite à l'intégration de ces parcelles dans le domaine public, vous devriez effectivement constater une diminution de la taxe foncière, au prorata de la surface cédée, à la condition que la surface de voirie vous appartenant soit intégrée dans la surface pondérée de votre bien immobilier. Afin de vérifier ce dernier point, je vous invite à consulter votre espace particulier sur le site des impôts, onglet « Biens Immobiliers ».

Espérant avoir répondu à votre attente,

je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

 Le Maire,
Christophe DORÉ

Copie est adressée à M. LOUIS, Commissaire-Enquêteur.

Service : Technique - Tél : 02 32 84 51 51 - Courriel : services.techniques@bolbec.fr

c) Clôture de l'enquête

Conformément aux termes de l'Arrêté Municipal (article 6), après ma permanence du mardi 16 juin 2026 à 17h00,

j'ai clos et signé le registre concernant cette enquête publique.

A la suite de cette enquête et de l'établissement de ce rapport, j'ai établi sur papiers séparés : mes conclusions concernant l'ensemble des rues de la cité LEMAITRE, formant un tout difficilement fractionnable, rue par rue.

Rapport clos le lundi 29 juin 2026

Mr Bernard LOUIS

A handwritten signature in black ink, consisting of the letters 'B.' followed by a stylized, cursive 'L' and 'O'.