



VILLE DE DUCLAIR
ENQUETE PUBLIQUE DECLASSEMENT

NOTICE EXPLICATIVE

12/05/2026

1. Cadre de la procédure	1
2. Objet de l'enquête publique	1
3. Déroulement de l'enquête publique	3
4. Présentation du projet et impact sur le cheminement piétonnier	5

1. Cadre de la procédure

Les biens des personnes publiques qui relèvent du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles (article L3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques).

Lorsqu'un bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, il ne fait plus partie du domaine public à compter de la délibération du Conseil municipal prononçant son déclassement (article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques).

Une fois la désaffectation effectuée et le déclassement prononcé, la Commune peut céder le bien.

Dans le cas où le déclassement concerne une voie et lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par cette voie, l'article L143-3 du Code de la voirie routière prévoit que le déclassement prononcé par le Conseil municipal doit être précédé d'une enquête publique.

A noter que l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques permet, par dérogation à l'article L2141-1, à la Commune de prononcer le déclassement de la parcelle 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. Dans ce cas, le déclassement est prononcé, la Commune doit ensuite désaffecter le bien dans un délai convenu entre le propriétaire et l'acquéreur pour permettre la signature de l'acte de vente.

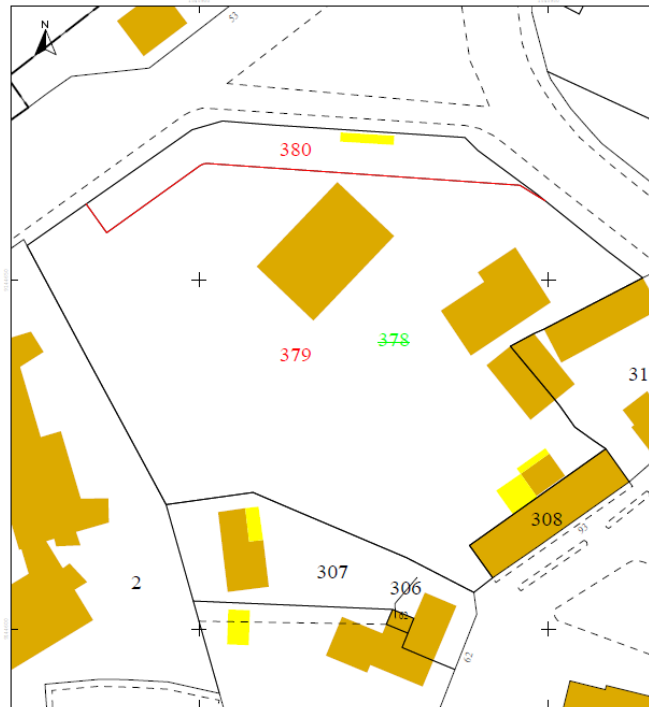
2. Objet de l'enquête publique

La Ville de Duclair a lancé un appel à projets pour la cession d'une parcelle en vue de la construction de logements et de locaux commerciaux par délibération du Conseil municipal en date du 13 décembre 2024. La société Cap Horn a été retenue au vu de l'analyse établie selon les

critères fixés dans le cadre de l'appel à projets ainsi que des entretiens réalisés avec les 3 candidats les mieux notés.

Le bien qui sera cédé est la parcelle AV 379. Cette parcelle sera nommée après division de la parcelle mère AV 378 en deux parcelles filles AV 379 et AV 380. La parcelle AV 379 est destinée au projet immobilier. La parcelle AV 380 est occupée par la nouvelle piste cyclable aménagée par la Métropole Rouen Normandie en 2025.

Plan de la division cadastrale



La parcelle nommée AV 379 après division fait partie du domaine public de la Ville de Duclair. En effet, elle est occupée par :

- des bâtiments occupés par la Maison des Jeunes et de la Culture jusqu'au 5 mars 2026, date de leur déménagement dans de nouveaux locaux situés dans la Maison de Vie Sociale au 250 rue Jules Ferry ;
- un espace à destination de la pratique de la pétanque : des terrains et un local qui sont libres d'occupation depuis le 13 mai 2026, ouverture des nouveaux terrains de pétanque et du local le long de la voie verte, de l'autre côté de la rue de Ronnenberg ;
- un cheminement piétonnier permettant de relier la place de l'église à la rue de Ronnenberg.

Par délibération en date du 3 octobre 2025, le Conseil municipal a décidé :

- La désaffectation de l'ensemble immobilier cadastré après division section AV, numéro 379, accueillant actuellement la Maison des Jeunes et de la Culture, le terrain de pétanque et le local y attaché, et le chemin piétonnier, au plus tard le 30 juin 2026

- Le déclassement du domaine public de la parcelle cadastrée AV n°379 en vue de sa cession.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse de vente de la parcelle cadastrée AV n°379, d'une superficie de 3 355 m², au profit de Cap Horn Promotion, pour un montant total de 450 000€.
- De préciser que les conditions suspensives de la promesse de vente seront les suivantes:
 - Interdiction de substitution pour le bénéficiaire de la promesse de vente, sauf au profit de toute Société Civile de construction vente de laquelle CAP HORN serait associé majoritaire.
 - Interdiction de logements sociaux,
 - Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retraits par le bénéficiaire de la promesse de vente,
 - Absence de marnière et cavités souterraines,
 - Absence de servitudes non renseignées,
 - Absence de fondations spéciales,
 - Absence de prescription archéologique,
 - Obtention d'une garantie financière d'achèvement.
- D'autoriser le bénéficiaire de la promesse de vente à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la mise en oeuvre du projet.
- D'autoriser le bénéficiaire de la promesse de vente à pénétrer sur la parcelle AV n°379 sous réserve de l'information préalable de la Ville.
- D'autoriser Monsieur le Maire à engager toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous documents y afférents.
- D'autoriser Monsieur le Maire à régulariser le moment venu la vente définitive de l'immeuble cadastré section AV numéro 379, au profit de la société CAP HORN ou la société civile de construction vente de laquelle CAP HORN serait associé majoritaire et qui s'y sera substituée.

La signature de la promesse de vente de la parcelle nommée AV 379 après division entre la Ville de Duclair et la société Cap Horn a eu lieu le 9 octobre 2025.

La désaffectation des bâtiments et des espaces de pétanque est aujourd'hui effective. Pour le cheminement piétonnier, la présente enquête publique est nécessaire pour constater sa désaffectation.

3. Déroulement de l'enquête publique

Les modalités de l'enquête publique sont définies par le Code de la voirie routière et le Code des relations entre le public et l'administration. L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision.

3.1 Lancement de l'enquête et information du public

Le maire a pris un arrêté en date du 12 mai 2026 pour l'ouverture d'une enquête publique relative au déclassement de la parcelle AV379 dans le cadre de sa cession au promoteur Cap Horn. Madame Françoise HEUACKER est désignée commissaire enquêtrice. L'enquête publique aura lieu du lundi 1^{er} juin 2026 à 9h00 jusqu'au mardi 16 juin 2026 à 12h00. Cet arrêté du maire sera

affiché en la mairie de Duclair au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute sa durée.

Un avis d'enquête sera également affiché sur site et en mairie au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute sa durée. Un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête publique sera également publié dans deux journaux locaux.

3.2 Déroulement de l'enquête publique

La présente enquête a lieu du lundi 1^{er} juin 2026 à 9h00 jusqu'au mardi 16 juin 2026 à 12h00.

Le dossier d'enquête comprend :

1. L'arrêté du maire n°26.104 en date du 12 mai 2026,
2. Une notice explicative,
3. Un plan de situation,
4. La délibération du Conseil municipal du 3 octobre 2025 relative à la décision de vendre la parcelle après division cadastrée section AV n°379.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront consultables à la mairie de Duclair pendant toute la durée de l'enquête à partir du lundi 1^{er} juin 2026 à 9h00, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci, afin que le public puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser, par courrier à destination de la mairie, à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, qui les annexera à ce dernier. Le dossier de l'enquête sera également consultable sur le site internet de la collectivité.

Les contributions peuvent se faire pendant toute la durée de l'enquête de manière anonyme ou non. En cas de déposition non anonyme, le public est informé que les données personnelles sont susceptibles d'être mises en ligne avec le rapport d'enquête. Les observations devront être adressées au plus tard à la date de la fin de l'enquête publique, à savoir le mardi 16 juin 2026 à 12h00 (jour de clôture de l'enquête publique).

La commissaire enquêtrice recevra en personne à la mairie de Duclair les observations du public :

- le lundi 1^{er} juin 2026 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 10 juin 2026 de 13h30 à 16h30,
- le mardi 16 juin 2026 de 9h00 à 12h00.

3.3 Clôture de l'enquête

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

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête soit jusqu'au 16 juin 2027.

La procédure de désaffectation sera donc terminée. Le déclassement de la parcelle AV 379, prononcé par anticipation par le Conseil municipal lors de la séance du 3 octobre 2025 deviendra donc définitif. Le Conseil municipal pourra ensuite constater ce déclassement et autoriser Monsieur le maire à signer l'acte de vente de la parcelle AV 379 à promoteur Cap Horn, en prenant en compte les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

4. Présentation du projet et impact sur le cheminement piétonnier

La société Cap Horn porte un projet immobilier avec un programme mixte associant une offre de logements collectifs diversifiée en accession libre et un local commercial contribuant à la vitalité du quartier. Le permis de construire obtenu par Cap Horn le 25 mars 2026 prévoit la construction d'un immeuble de 2 439 m² de surface de plancher et d'une hauteur R+2+C ainsi que des aménagements extérieurs :

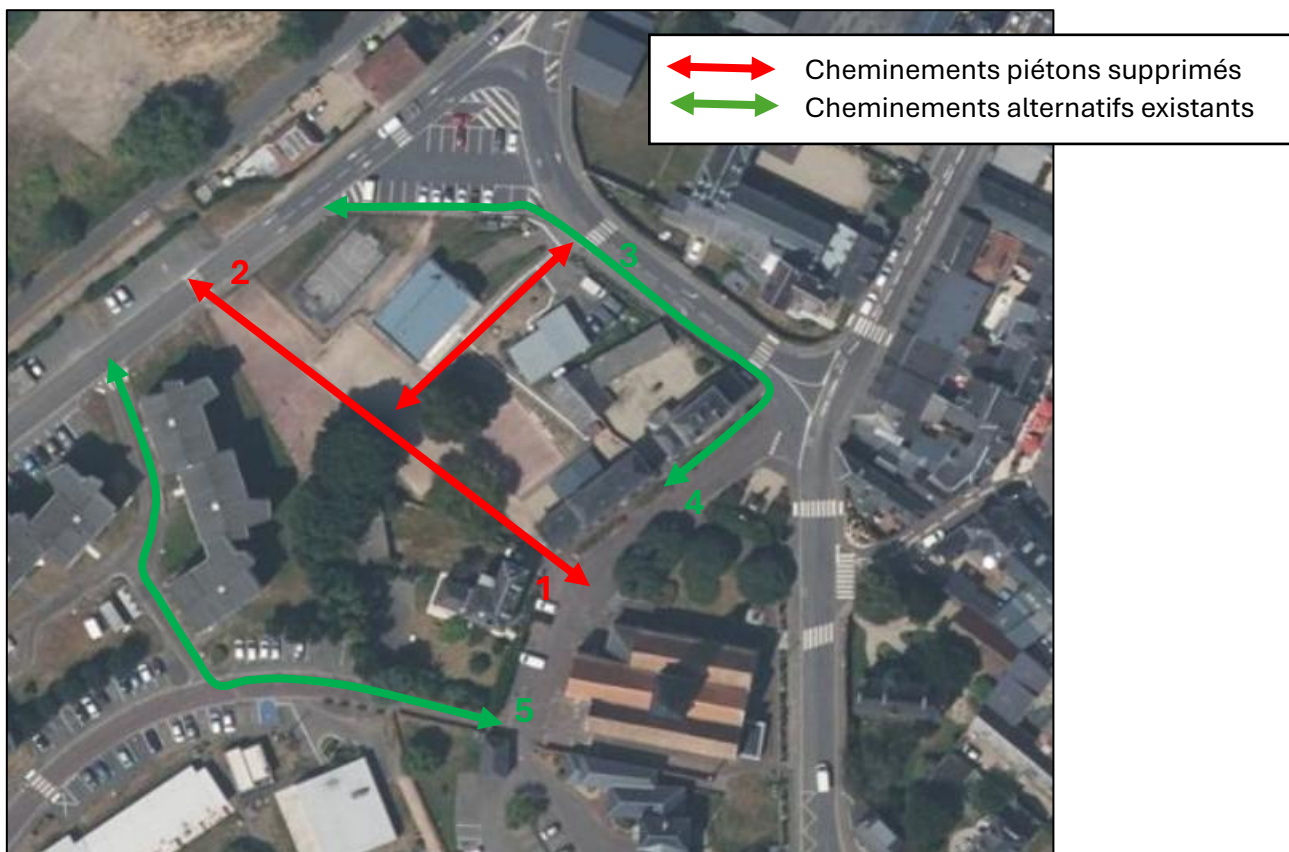
- 33 logements : 12 T2, 18 T3 et 3 T4,
- un local d'activités en rez-de-chaussée de 173 m²,
- 55 places de stationnement (un parking en rez-de-chaussée du bâtiment et un parking extérieur végétalisé),
- un local vélos,
- des espaces extérieurs paysagés : jardin, potager partagé, espace ludique.

Le permis de construire est consultable en mairie aux horaires habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Le projet respecte le caractère patrimonial et paysager de Duclair. Son architecture sobre et contemporaine s'appuie sur les références locales (volumes à échelle domestique, toitures en pente, matériaux traditionnels) tout en intégrant les exigences actuelles de confort, de durabilité et d'accessibilité.

La présente enquête publique concerne la suppression de cheminements piétonniers reliant la place de l'église à la rue de Ronnenberg par la parcelle AV 379 (issue de la division de la parcelle AV 378).

Localisation des cheminements



La suppression de ces cheminements piétonniers a peu d'impact puisque deux trajets alternatifs existent déjà. De plus, cette suppression intervient dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble déjà amorcé avec le réaménagement de la rue de Verdun et la rue du 19 mars 1962 par la Métropole Rouen Normandie proposant un espace public plus qualitatif, fonctionnel et favorisant les modes de déplacements doux. La construction à venir d'un programme de logements et de locaux commerciaux participe à renforcer l'attractivité du centre-ville et répond à une demande alliant confort des logements et espaces extérieurs privatifs.

Photos des cheminements piétonniers supprimés :



Chemins alternatifs existants :



