

MAIRIE de SAINT-JEAN-DE-THOUARS



Dossier d'enquête publique

**Transfert d'office dans le domaine
public communal d'une voie privée
ouverte à la circulation publique sur
le territoire de la commune de
Saint-Jean-de-Thouars**

Table des matières

DÉFINITION DU PROJET	3
Localisation du projet	4
Origine de propriété	5
Diagnostic de la voie :	5
MODALITÉS DE LA PROCÉDURE DE TRANSFERT D’OFFICE	7
Le Maire est autorisé par le Conseil Municipal à lancer l’enquête publique	7
Déroulement de l’enquête	7
Délibération du Conseil Municipal	8
Saisine du Préfet pour procéder au classement d’office	8
Modalités de publicité	8
DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D’ENQUÊTE	9
Lancement de l’enquête et information du public	9
Clôture de l’enquête	10

Enquête publique organisée par arrêté municipal n° A-2026-09-11 du 25 septembre 2026 et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La présente enquête publique porte sur le projet de transfert d'office et sans indemnité dans le domaine public communal d'une voie privée ouverte à la circulation publique située sur le territoire de la commune de Saint-Jean-de-Thouars. Cette enquête publique est organisée dans les formes prescrites par les articles L.318-3 et R.318-10 du Code de l'Urbanisme et 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. Jusqu'à son incorporation éventuelle dans la voirie communale, la voie appartient aux personnes physiques ou morales indiquées dans le tableau ci-dessous.

DÉFINITION DU PROJET

La commune de Saint-Jean-de-Thouars souhaite régulariser la situation d'une voie routière et piétonne restée privée en l'incorporant dans son domaine public et ainsi permettre son affectation perpétuelle à la circulation publique.

En tant que propriétaire de cette voie, elle en assumera alors toutes les obligations qui en découlent, dont l'entretien et l'éclairage public.

La décision de transfert du statut d'une voie privée vers un régime de domanialité publique est envisagée par la commune depuis de nombreuses années.

Une procédure amiable ne peut être menée pour la totalité des propriétaires en raison du fait que tous les propriétaires successifs et actuels des lots n'ont pas été et ne sont pas divisément attributaires d'une partie de la voirie en façade de leur lot et jusqu'à l'axe de la voie.

Ainsi, dans un souci d'efficience, la commune a choisi d'engager une unique procédure de transfert d'office de voie dans le domaine public communal.

La procédure de transfert d'office de la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique est prévue par les articles L.318-3 et R.318-10 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.318-3 du Code de l'Urbanisme, 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 cette voie est située. 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 toutefois 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.

Par délibération du 24 septembre 2026 le Conseil Municipal de Saint-Jean-de-Thouars a décidé d'engager la procédure administrative de transfert dans le domaine public communal d'une voie privée ouverte à la circulation publique pour laquelle la commune assume en pratique le rôle de propriétaire/gestionnaire.

La voie publique est définie comme tout type de voie ouverte à la circulation publique - routes, rues, places publiques, chemins, ponts, sentiers - qu'elle soit routière ou pour d'autres usagers spécifiques tels les piétons et cycles non motorisés.

Le choix de la reprise d'office se justifie par le fait que selon le notaire chargé par la commune d'acter cette cession de voirie à son profit :

Les recherches relatives aux différents titres de propriété depuis la constitution du lotissement montrent qu'un acte de vente simple à l'euro symbolique entre les propriétaires actuels et la Commune ne pourra pas être directement établi.

En effet, il s'avère que :

- dans ce lotissement tous les propriétaires successifs et actuels des lots n'ont pas été et ne sont pas divisément attributaires d'une partie de la voirie en façade de leur lot et jusqu'à l'axe de la voie ;
- à l'origine, un projet d'ASL était prévu, mais il n'apparaît pas que celle-ci ait jamais été constituée ;
- il ressort néanmoins de la notice-programme que le lotisseur et l'ASL n'avait pas vocation à conserver la voirie.

En conséquence et puisque certains sont néanmoins propriétaires d'une partie divisée de voirie :

- 1/- La voirie ne peut pas être considérée comme une indivision perpétuelle et forcée entre les colotis qui permettrait de procéder à la vente au profit de la commune. Certains colotis étant propriétaires de droits divis et d'autres pas, on ne peut pas considérer que l'on se trouve dans une situation où des droits indivis ont été virtuellement transféré avec chaque lot à titre d'accessoires du lot vendu,
- 2/- La commune ne peut pas se prévaloir de la prescription acquisitive,
- 3/- Il est néanmoins possible de passer outre cette difficulté en recourant à la procédure de transfert d'office de la voirie dans le domaine public communal.

Cette intégration complète au domaine public de la voie concernée permettra d'aborder de manière sereine son entretien et les aménagements ultérieurs qui pourraient être réalisés.

Localisation du projet

La voie concernée par le projet de transfert d'office dans le domaine public communal est la suivante :

- Dénomination de la voie : Lotissement Bellevue
- Parcelle : BC 126
- Superficie m² : 1 316
- Linéaire (ml) environ : 140
- Propriétaires :
 - M. BOURASSEAU Claude Raymond et Mme BOURASSEAU (née BARBIN) Réjane Monique Suzanne
 - M. MARTINEAU Roger Georges Albert
 - M. CHARRIER Jean-Claude Daniel Robert
 - M. BOUCHERIT Frédéric Claude et Mme BOUCHERIT (née AUBERT) Christine Monique Jacqueline (usufruitiers)
 - Mme BOUCHERIT Fanny, Catherine, Agnès (nu-propriétaire)
 - Mme BOUCHERIT Clémence, Renée, Yvette (nu-propriétaire)
 - M. PITAULT Christian Roland Louis Fernand et Mme PITAULT (née DROCHON) Françoise Annie Michelle
 - M. TEILLET Patrice et Mme MINGUET Nadine Bernadette Denise Jacqueline

- Mme BARBAT (née CORNUAULT) Anne-Marie Jeanne Simone
 - Mme BILLY (née CORNUAULT) Reine Yvonne Madeleine
 - M. BRANGIER Laurent Franck et Mme FAUCHER Ludivine Elise
 - M. GABET Serge Joseph et Mme GABET (née DESNOUHES) Colette Marie Paule
- Affectation : Voie de circulation ouverte au public

Origine de propriété

Dénomination de la voie	Origine de la propriété
Lotissement Bellevue	Tous les propriétaires successifs et actuels des lots n'ont pas été ou ne sont pas divisément attributaires d'une partie de la voirie en façade de leur lot et jusqu'à l'axe de la voie, le transfert, selon l'article L.318-3 et R.138-10 du Code de l'Urbanisme, prendra la forme d'un classement d'office dans le domaine public de la Commune de Saint-Jean-de-Thouars après enquête publique et sans indemnité.

Diagnostic de la voie :

La voie susvisée est entretenue par la commune de Saint-Jean-de-Thouars et aux frais de celle-ci.

Lotissement Bellevue :



Longueur approximative	Largeur de l'emprise de la voie	Nature de la chaussée	Réseaux en émergence	Etat d'entretien de la voie
140 ml	Entre 5 à 6 ml	Chaussée souple (émulsion + gravillons) avec passage de Répandeur Mixte Automatique	Réseaux téléphoniques et électriques en aérien	Correct



MODALITÉS DE LA PROCÉDURE DE TRANSFERT D'OFFICE

Le Maire est autorisé par le Conseil Municipal à lancer l'enquête publique.

La procédure de transfert d'office débute par une enquête publique préalable.

Elle est ouverte par le Maire après délibération du Conseil, le cas échéant à la demande des propriétaires intéressés.

Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont choisis parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude établies par une commission présidée par le président du Tribunal Administratif (art. R.134-17 du CRPA)

Ne peuvent être désignées pour exercer les fonctions de commissaire enquêteur ou de membre de la commission d'enquête (art. R.134-17 du CRPA) :

- ni les personnes appartenant à l'administration de la collectivité ou de l'organisme bénéficiaire de l'opération projetée ou participant à son contrôle ;
- ni les personnes intéressées à l'opération, soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent, ou ont exercées depuis moins de 5 ans.

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 15 jours (art. R.141-4 du Code de la Voirie Routière).

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du Maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé (art. R.141-5 du Code de la Voirie Routière).

Le dossier d'enquête comprend obligatoirement (art. R.318-10 du Code de l'Urbanisme) :

- la nomenclature des voies et équipements annexes dont le transfert à la commune est envisagé ;
- une note indiquant les caractéristiques techniques de l'état d'entretien de chaque voie ;
- un plan de situation ;
- un état parcellaire.

Le Conseil Municipal doit donner son avis sur ce projet dans un délai de 4 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.

Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur (art. R.141-8 du Code de la Voirie Routière).

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans le délai d'un mois, transmet au Maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées (art. R.141-9 du Code de la Voirie Routière).

Délibération du Conseil Municipal

Le Conseil Municipal doit donner son avis sur le projet.

La décision de transfert n'a pas à être motivée (CE, 10 février 1992, Choquette et Gonzalès, n° 107113).

Elle 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.

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

Saisine du Préfet pour procéder au classement d'office

Lorsqu'un accord unanime des propriétaires intéressés existe, la simple délibération du Conseil Municipal suffit pour opérer la cession.

Cependant, si les propriétaires ou le propriétaire (lorsqu'il y a un patrimoine unique) sont opposés au projet de classement, la commune doit se tourner vers le Préfet, seul compétent pour opérer, par arrêté, le classement dans le domaine public communal.

L'article L.318-3 du Code de l'Urbanisme dispose également que "la propriété des voies privées est transférée sans indemnité dans le domaine public".

La jurisprudence civile sanctionne l'indemnisation d'un tel transfert sur le fondement de l'absence de base légale (Cass., 9 décembre 1987, n° 86-15396 ; JO AN, 4 octobre 2005, question n° 64813, p. 9248).

Par ailleurs, la décision portant transfert d'office d'une voie privée dans le domaine public communal éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels (ex. : une hypothèque) existant sur les biens transférés (JO AN, 1er février 2005, question n° 45758, p. 1100).

Modalités de publicité

Ce transfert de propriété s'analyse comme une transmission de propriété entre vifs d'immeuble, obligatoirement soumise à publicité, en application des dispositions de l'article 28 (1°) du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

Aussi, pour être publiée, la décision doit-elle contenir l'ensemble des énonciations prévues par les décrets n° 55-22 du 4 janvier 1955 et n° 55-1350 du 14 octobre 1955, c'est-à-dire l'identité des propriétaires, la désignation précise des immeubles concernés par le passage des voies privées dans le domaine public et les références à la formalité donnée au titre du disposant ou dernier titulaire du droit (JO Sénat, 27.11.2008, question n° 3119, p. 2378).

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique jusqu'à sa clôture est le Maire, en vertu des articles R.134-5 et R.134-6 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

La procédure d'enquête publique constituée des phases successives de lancement de la procédure, de déroulement et de clôture de celle-ci, s'effectue dans les conditions ci-dessous précisées.

Le Conseil Municipal de Saint-Jean-de-Thouars a autorisé l'ouverture de l'enquête publique par délibération en date du 24 septembre 2026 (annexe 1).

Lancement de l'enquête et information du public

Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Jean-de-Thouars a pris un arrêté en date 25 septembre 2026 portant ouverture de l'enquête publique préalable au transfert d'office de la voie concernée. Cet arrêté a désigné un Commissaire Enquêteur, a précisé l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête. L'enquête d'une durée de 15 jours, s'ouvrira à la mairie de Saint-Jean-de-Thouars du lundi 2 novembre 2026 à 9h jusqu'au lundi 16 novembre 2026 à 18h00.

L'autorité responsable de la procédure est la Commune de Saint-Jean-de-Thouars, représentée par son Maire, Monsieur Frédéric RICHARD.

Toute demande d'information peut être adressée aux coordonnées suivantes :

Mairie de Saint-Jean-de-Thouars
Enquête publique : transfert d'office dans Domaine Public communal
1, rue Charles Ragot
79100 SAINT-JEAN-DE-THOUARS
Adresse mail : **mairie.st-jean@thouars-communaute.fr**

L'avis relatif à l'enquête publique a été affiché à la Mairie de Saint-Jean-de-Thouars et sur site depuis le 15 octobre 2026, soit quinze jours au moins avant le début de cette enquête publique (annexe n° 2).

Le présent dossier a également été mis à disposition sur le site internet de la Commune : <https://www.st-jean-de-thouars.fr>

Les propriétaires riverains (annexe 3) de la voirie ont été notifiés du lancement de la procédure d'enquête publique et du dépôt du dossier en Mairie par courrier recommandé avec accusé de réception (annexe n° 4).

L'enquête publique se déroulera à la Mairie de Saint-Jean-de-Thouars du lundi 2 novembre 2026 au lundi 16 novembre 2026 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, toute personne intéressée pourra :

- Prendre connaissance du dossier d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Saint-Jean-de-Thouars,
- Consulter le dossier d'enquête publique sur le site Internet de la Commune de Saint-Jean-de-Thouars : www.st-jean-de-thouars.fr

Les observations du public pourront :

- Être consignées sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet à la Mairie de Saint-Jean-de-Thouars aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Être adressées par voie postale à Monsieur le Commissaire enquêteur à l'adresse suivante, en écrivant sur l'enveloppe la mention « ne pas ouvrir » :

Mairie de Saint-Jean-de-Thouars
A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
1, rue Charles Ragot
79100 SAINT-JEAN-DE-THOUARS

- Être envoyées par voie électronique à l'adresse suivante, en précisant dans l'objet la mention "enquête publique" :

mairie.st-jean@thouars-communaute.fr

La permanence du commissaire enquêteur se tiendra à la Mairie de Saint-Jean-de-Thouars - 1 rue Charles Ragot - 79100 SAINT-JEAN-DE-THOUARS :

- Le lundi 2 novembre 2026 de 9h00 à 12h00 – Salle du Conseil

Cet arrêté a été publié par voie d'affichage le 29 septembre 2026 en Mairie.

Conformément à la réglementation, cet avis a également fait l'objet d'une publication dans le journal Nouvelle République, au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique, soit le 15 octobre 2026 (annexe 5).

Une seconde publication interviendra de nouveau dans le journal Nouvelle République, dans les huit jours suivant le début de l'enquête publique, soit le 6 novembre 2026 (annexe 6).

Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmettra au Maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Son rapport devra être laissé à disposition du public durant un an.