



**PRÉFET  
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction des relations  
avec les collectivités locales**

**AFFICHÉ  
LE 27.10.2024**

Bureau de la légalité et de l'intercommunalité  
[pref-affaires-generales@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:pref-affaires-generales@seine-et-marne.gouv.fr)  
Affaire suivie par : François LECOMTE

Torcy, le 21 AOÛT 2024

**Le Sous-Préfet de Torcy**

**À**

**Monsieur le Maire d'Ozoir-la-Ferrière**

**Objet :** contrôle de légalité.

L'attention de Monsieur le Préfet a été appelée par des administrés et un conseiller municipal de la commune sur la légalité de délibérations votées lors du conseil municipal du 26 juin dernier portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Douvre avec le plan local d'urbanisme de la commune ainsi que sur le déclassement et la cession de plusieurs parcelles communales.

L'examen de ces actes au titre du contrôle de légalité me conduit à formuler les observations suivantes :

**– S'agissant de la délibération n°497**

Bien que vous-même ainsi que M. VINHAS PEREIRA soyez sortis de la salle au moment du vote, la délibération fait apparaître que vous avez été rapporteur sur cette affaire, ce qui indique également que vous avez participé aux travaux préparatoires de cette décision. Or, il ressort de la jurisprudence administrative que la participation aux travaux préparatoires et débats précédant l'adoption d'une délibération par une personne intéressée est susceptible également de vicier la légalité de cette délibération, alors même que cette participation préalable ne serait pas suivie d'une participation au vote de la délibération litigieuse, dès lors que la personne intéressée en participant aux travaux préparatoires de la décision est susceptible d'exercer une influence effective sur la délibération (Conseil d'État, 21 novembre 2012, commune de Vaux-sur-Vienne, n°334726).

Par ailleurs, d'après les requérants, deux conseillers municipaux, M. MARCOUX et M. GHOZLAND, seraient résidents du lotissement et donc seraient également intéressés à l'affaire. Or, je constate qu'ils ont participé à la délibération.

Il ressort de ces éléments que la délibération est entachée d'illégalité.

Afin de sécuriser la délibération relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Douvre avec le plan local d'urbanisme d'Ozoir-la-Ferrière, je vous demande d'inviter le conseil municipal à retirer sa délibération dans les deux mois suivant la réception de la présente lettre et à se prononcer dans le respect des principes

jurisprudentiels rappelés. Ainsi, tout élu impliqué devra s'abstenir de participer aux travaux préparatoires de la décision ainsi qu'aux débats et au vote, en sortant de la salle au moment de la présentation de l'affaire et de son examen par le conseil municipal.

– S'agissant des délibérations n°s 489, 491, 493 et 495

Tout d'abord, comme la jurisprudence administrative l'a précisé (par exemple CAA Marseille, 22 novembre 2011, commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat, n°09MA03473), je souligne que les décisions de déclassement ne peuvent être édictées que dans un but d'intérêt général, ce que le juge s'attachera à vérifier. Or, en l'espèce les délibérations ne sont pas motivées et, par conséquent, ne permettent pas de démontrer l'intérêt général du déclassement.

Par ailleurs, je vous rappelle que le déclassement d'une voie communale est soumis à la procédure fixée à l'article L.141-3 du code de la voirie routière qui dispose que *« le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. [...] 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. [...] »*.

Ainsi, lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par une voie communale, le déclassement exige l'organisation d'une enquête publique, dont les modalités sont prévues aux articles R.141-4 à R.141-10 du code de la voirie routière.

Conformément à la jurisprudence administrative (Tribunal des conflits, 8 décembre 2014, commune de Falicon, n°C3971, Conseil d'État, 18 octobre 1995, commune de Brive-la-Gaillarde, n°116316), si les parcelles concernées sont ouvertes à la circulation publique et/ou utilisées partiellement comme parkings publics, les voies concernées font partie du domaine public routier (article L.2111-14 du CG3P).

En l'espèce, les parcelles ayant fait l'objet des délibérations n°s 493 et 495 comprennent bien des parkings publics et, d'après les informations en la possession de la direction départementale des territoires, dans le cadre des projets, le nombre de places de stationnement prévu, respectivement 100 places et 30 places, serait inférieur à la capacité actuelle des deux parkings portant de ce fait atteinte aux fonctions de desserte assurées par les voies en leur situation actuelle. Il en résulte qu'une enquête publique aurait dû être réalisée avant que le conseil municipal ne se prononce sur le déclassement des parcelles concernées.

En conséquence, je vous remercie :

- de bien vouloir m'apporter tout élément de précision concernant les motifs d'intérêt général ayant concouru au déclassement de chacune des parcelles concernées par les quatre décisions de classement ;
- d'inviter le conseil municipal à retirer les délibérations n°s 493 et 495 dans les deux mois suivant la réception du présent courrier, et à se prononcer, dans une délibération faisant état des motifs d'intérêt général présidant à la décision de déclassement, après tenue des enquêtes publiques conformément à la loi ;
- de m'indiquer, s'agissant des délibérations n°s 489 et 491, si les parcelles faisant l'objet d'un déclassement sont ouvertes à la circulation publique et/ou utilisées partiellement comme

parkings publics, auxquels cas elles contiendraient bien des voies communales et/ou des accessoires à ces voies ;

– si les opérations immobilières envisagées sur ces parcelles ont ou non pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par lesdites voies.

Dès lors que ces deux conditions seraient réunies, les délibérations n°s 489 et 491 en l'état seraient entachées d'illégalité, car prises sans enquête publique, auquel cas, il vous appartiendrait de retirer ces délibérations, de procéder aux enquêtes publiques requises avant de proposer au conseil municipal de se prononcer à nouveau sur ces points.

– S'agissant des délibérations n°s 490, 492, 494, 496

Au préalable, je vous saurais gré de me transmettre les avis rendus par le service des domaines s'agissant de ces quatre parcelles.

Il ressort de la jurisprudence administrative que la décision de cession d'un bien ne peut être prise qu'après que la décision de déclassement préalable à la cession soit entrée en vigueur par l'exécution des formalités de publicité et de transmission au contrôle de légalité dans les conditions de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Or, au cas d'espèce, au sein de la même séance du conseil municipal, celui-ci a décidé de déclasser des biens de leurs domaines publics puis de les céder. Les décisions de déclassement n'ayant pas fait l'objet d'une publicité et d'une transmission au contrôle de légalité, elles n'avaient pas acquis le caractère exécutoire au moment où le conseil s'est prononcé sur la cession. Les décisions de cession sont donc illégales comme portant sur des biens qui n'étaient pas encore légalement sortis du domaine public.

De plus, en application de l'article L.2241-1 du CGCT, toute cession d'immeuble ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques éventuelles.

Ainsi, une telle décision doit :

– d'une part, être motivée, c'est-à-dire apporter des éléments justifiant de l'opportunité de la cession au regard de l'intérêt communal ;

– d'autre part, indiquer les conditions de vente et ses caractéristiques éventuelles. À ce titre, la circulaire interministérielle du 12 février 1996 concernant les opérations immobilières réalisées par les collectivités territoriales et certains de leurs établissements publics a précisé ce qu'étaient les conditions et caractéristiques de la cession ; il s'agit en l'occurrence : de la situation physique (référence cadastrale, description sommaire...) et juridique (notamment situation locative) du bien ; du prix qui est constitué de la totalité des sommes ou contreparties versées par le cessionnaire au cédant ; de la désignation du ou des cessionnaires, sauf en cas d'adjudication ; des éventuelles conditions de la cession (suspensives, résolutoires).

Au cas d'espèce, si les délibérations mentionnent le prix, les références cadastrales et le bénéficiaire de la cession, elles n'indiquent pas de manière suffisamment claire les superficies concernées par la cession et surtout elles apparaissent insuffisamment motivées dès lors qu'elles n'apportent pas suffisamment d'informations quant aux différents projets de promotion immobilière (elles mentionnent sans plus de précision « la construction d'un ensemble immobilier »).

Par conséquent, je vous demande d'inviter le conseil municipal à retirer, dans les deux mois suivant la réception de la présente lettre, les délibérations n°490, n°492, n°494 et n°496. Le conseil municipal pourra ensuite se prononcer à nouveau sur ces points par une délibération suffisamment motivée dès lors qu'une décision préalable de déclassement de chacune des parcelles concernées, prise dans le respect des règles et formalités légales, serait devenue exécutoire.

Les services de la direction des relations avec les collectivités locales se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Pour le sous-préfet de Torcy absent  
Et par suppléance  
Le sous-préfet de Meaux



Nicolas HONORÉ