

## **Département de la Seine-et-Marne**



## **Commune d'Ozoir-la-Ferrière**



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE  
DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER SITUE  
SUR LES PARCELLES BE N°12, BC N°230 et 232**

**RAPPORT, CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Commissaire enquêteur : Frédéric ROLAND

## **SOMMAIRE**

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE</b>                    | <b>3</b>  |
| <b>I. Généralités</b>                                         | <b>4</b>  |
| a. Présentation d'Ozoir-la-Ferrière                           | 4         |
| b. Les enjeux du projet                                       | 5         |
| c. Objet de l'enquête                                         | 5         |
| d. Contexte réglementaire                                     | 5         |
| <b>II. Présentation du projet</b>                             | <b>6</b>  |
| a. Présentation des sites                                     | 6         |
| b. Le contenu du projet                                       | 14        |
| c. Incidences du projet                                       | 16        |
| <b>III. Organisation et déroulement de l'enquête publique</b> | <b>17</b> |
| a. Décision d'ouverture d'enquête                             | 17        |
| b. Composition du dossier d'enquête                           | 18        |
| c. Conditions et contexte du déroulement de cette enquête     | 18        |
| <b>IV. L'analyse des observations</b>                         | <b>19</b> |
| a. Synthèse et analyse des observations du public             | 19        |
| b. Réponses de la commune aux principales questions           | 20        |
| <b>Liste des annexes</b>                                      | <b>26</b> |
| <b>DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE</b>           | <b>27</b> |
| <b>I. Généralités</b>                                         | <b>28</b> |
| a. Objet de l'enquête et contexte                             | 28        |
| b. Présentation du projet                                     | 28        |
| c. Déroulement de l'enquête                                   | 29        |
| <b>II. Mes conclusions motivées</b>                           | <b>30</b> |
| a. Sur la légalité de la procédure                            | 30        |
| b. Sur le contenu du projet                                   | 31        |

## **Commune d'Ozoir-la-Ferrière**



# **RAPPORT**

**DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER SITUE  
SUR LES PARCELLES BE N°12, BC N°230 et 232**

## I. Généralités

### a. Présentation de la ville d'Ozoir-la-Ferrière



Ozoir-la-Ferrière est une commune située dans le département de la Seine-et-Marne à environ 31 km à l'est de Paris sur le plateau de la Brie, 17<sup>ème</sup> ville de Seine-et-Marne et 9<sup>ème</sup> ville de l'arrondissement de Torcy.

Elle est catégorisée centre urbain intermédiaire, selon la nouvelle grille communale de densité à 7 niveaux définie par l'INSEE en 2022.

La ville est desservie par une gare de la ligne E du RER d'Ile-de-France, et par ailleurs traversée par la RN 4 en direction de Paris ou Nancy.

Ozoir-la-Ferrière est le siège de la communauté de communes « Les Portes Briardes entre villes et forêts », avec les communes de Gretz-Armainvilliers, Lésigny, Férolles-Attilly et Tournan-en-Brie. Un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre créé en 2010 et auquel la commune a transféré un certain nombre de ses compétences, dans les conditions déterminées par le code général des collectivités territoriales.

En 2021, la commune qui s'étend sur 1560 hectares, comptait 20 692 habitants.

## **b. Les enjeux du projet**

L'entrée de ville Est d'Ozoir-la-Ferrière, le long de l'avenue du Général de Gaulle, connaît depuis quelques années une mutation de son tissu urbain avec l'accueil de projets immobiliers d'habitat collectif sur d'anciens sites d'activités économiques ou en friche.

Un nouveau projet pour accueillir un ensemble immobilier destiné à de l'habitat collectif, au 103 avenue du Général de Gaulle, dans la continuité des projets prochainement achevés, est en cours de réflexion.

Le terrain concerné par ce projet se situe à la jonction de deux axes majeurs de la commune d'Ozoir-la-Ferrière : la rue de la Verrerie, qui marque l'une des entrées principales de la ville, et l'avenue du Général de Gaulle, reconnue pour ses nombreux commerces de proximité en rez-de-chaussée d'immeubles.

L'une des parcelles, qui appartient à la commune d'Ozoir-la-Ferrière, représente actuellement un vaste parking public de 131 places, c'est elle qui fait l'objet de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement du domaine public routier.

Un autre projet, situé en centre-ville, est aussi en cours de réflexion.

Il s'agit d'accueillir un ensemble immobilier destiné à de l'habitat collectif au Sud de l'avenue du Général de Gaulle, au 8 bis rue de Palaisot.

Il s'inscrit dans un secteur qui connaît depuis plusieurs années une évolution de sa forme urbaine avec différents programmes immobiliers d'habitat collectif.

Ce projet concerne 4 parcelles dont 2 font l'objet de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement du domaine public routier. L'une est un terrain non aménagé utilisé par les riverains pour du stationnement essentiellement résidentiel, l'autre, correspond à l'accès à ce terrain servant de parking public.

## **c. Objet de l'enquête**

La présente enquête publique a pour objet le déclassement de deux parkings considérés comme relevant du domaine public routier, situés sur les parcelles :

- BE n°12, au 103 avenue du Général de Gaulle et 2 rue de la Ferme du Presbytère.
- BC n°230 et n°232, au 8 bis rue de Palaisot.

Ces déclassements doivent permettre la cession d'une portion du domaine public afin de les inclure dans le terrain d'assiette de deux projets de construction d'un ensemble immobilier au 103 avenue du Général de Gaulle / 2 rue de la Ferme du Presbytère et au 8 bis rue de Palaisot, ainsi que des parkings publics.

## **d. Contexte réglementaire**

Le déclassement d'un bien communal a pour effet de faire sortir celui-ci du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal.

Ce déclassement est indispensable avant toute aliénation du bien.

Le Code de la Voirie Routière précise que le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des

communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (Article L.111-1).

Toute décision de classement / déclassement de voirie communale doit faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal (Article L.141-3).

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.

En l'espèce, puisqu'il a été considéré que les parcelles BE n°12, BE n°230 et n°232 relevaient du domaine public routier, une enquête publique préalable au déclassement est nécessaire.

Cette enquête a donc été élaborée en conformité avec les articles R.141-4 à R.141-10 du Code de la Voirie Routière et les articles L.134-1, L.134-2 et R.134-5 à R.134-30 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

Conformément à l'arrêté municipal 132/2024 en date du 18 décembre 2024, cette enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 15 jours consécutifs du lundi 13 janvier 2025 à 9h00 au lundi 27 janvier 2025 à 17h30 inclus.

## II. Présentation du projet

### a. Présentation des sites

- **Site concernant les parcelles BE n°12 et n°13, au 103 avenue du Général de Gaulle et au 2 rue de la Ferme du Presbytère.**

Ce projet qui doit accueillir un ensemble immobilier destiné à de l'habitat collectif, se situe au 103 avenue du Général de Gaulle, il est constitué des parcelles BE n°12 et 13 qui appartiennent à la commune d'Ozoir-la-Ferrière :

- o La parcelle **BE n°12** accueille un parking public de 131 places. (fait l'objet de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement du domaine public routier).
- o La parcelle BE n°13 correspond à l'accès privé des bâtiments qui accueillent l'académie de billard d'Ozoir-la-Ferrière et le syndicat Initiatives d'Oz, tous deux situés sur la parcelle n°14. (cette parcelle ne fait donc pas l'objet de la procédure d'enquête publique).



*Enquête publique : déclassement du domaine public routier, parcelles BE n° 12, BC n° 230 & 232  
Arrêté n° 132/2024 du 18 décembre 2024*



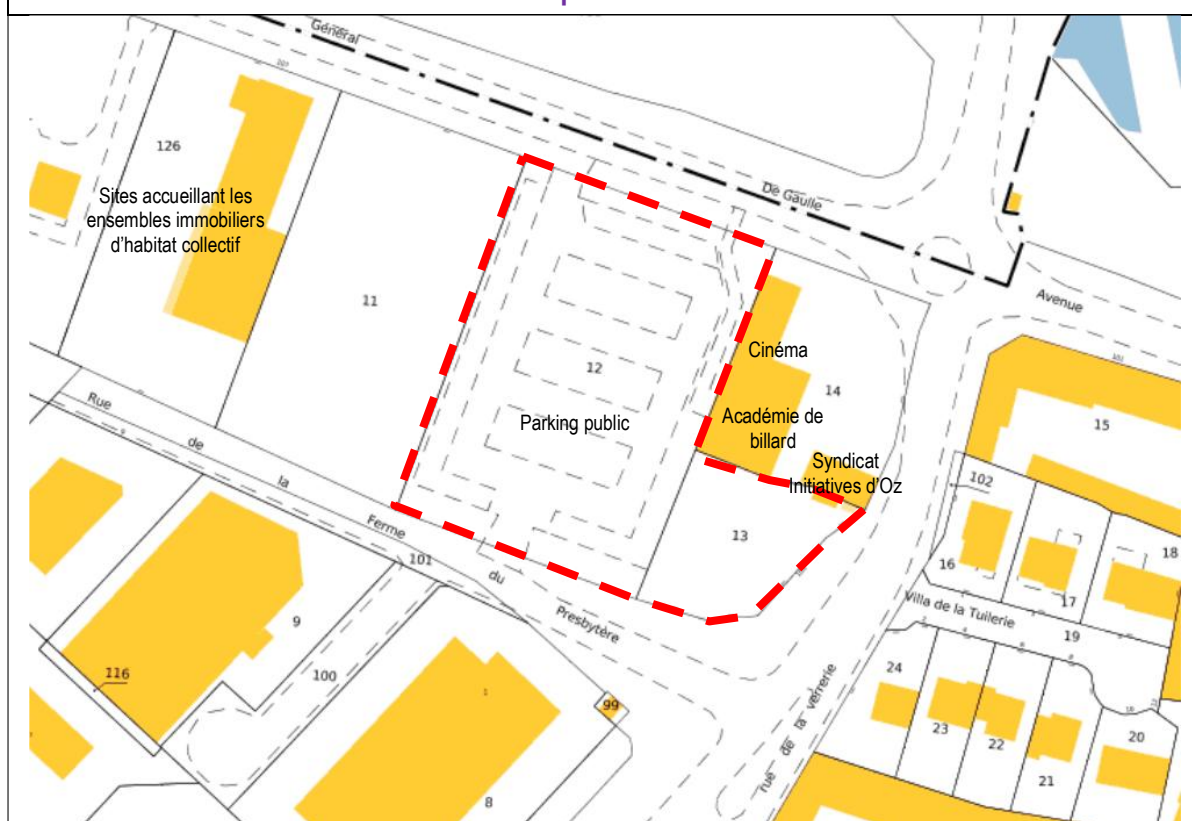
Localisation des parcelles BE N°12 et 13 sur la commune d'Ozoir-la-Ferrière



### Photo aérienne du site de projet



### Extrait plan cadastral



### Détail des 2 parcelles BE N°12 et 13



Photo du site – parcelle BE n°12 depuis la rue de la Ferme du Presbytère



Photo du site – parcelle BE n°12 depuis l'avenue du Général de Gaulle



Photo du site – parcelle BE n°13 depuis la rue de la Ferme du Presbytère



Le terrain concerné par le site de projet se situe à la jonction de deux axes majeurs de la commune d'Ozoir-la-Ferrière : la rue de la Verrerie, qui marque l'une des entrées principales de la ville, et l'avenue du Général de Gaulle, reconnue pour ses nombreux commerces de proximité en rez-de-chaussée d'immeubles. Au sud, le terrain est bordé par la rue de la Ferme du Presbytère, qui se termine en impasse et dessert plusieurs équipements : la déchetterie communale, une salle de bowling et un espace de réception pour divers événements.

Le site se présente actuellement comme un vaste parking public, ce qui lui confère un caractère quasi exclusivement minéral. Cette situation limite le développement végétal et complique la gestion des eaux pluviales. Au nord-est de la parcelle, un bâtiment en R+1 avec toiture accueille le cinéma de la commune, ainsi qu'un espace de billard (l'académie de billard d'Ozoir-la-Ferrière) et un bâtiment R+C abrite les bureaux du syndicat Initiatives d'Oz.

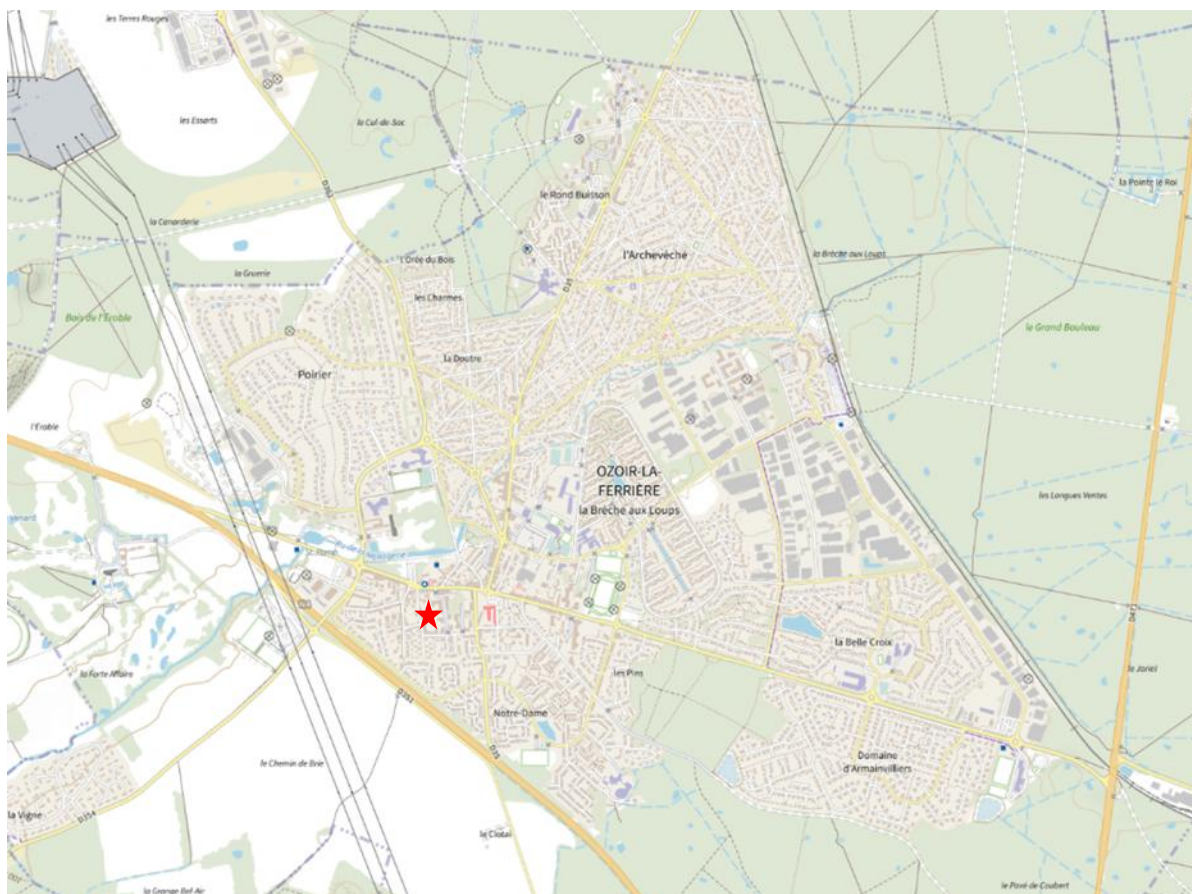
- **Site concernant les parcelles BC n°230 et 232, au 8 bis rue de Palaisot**

Le site de projet se situe en centre-ville au 8 bis rue de Palaisot, au Sud de l'avenue du Général de Gaulle. Il s'inscrit dans un secteur, compris entre les rues de l'ancienne Ecole, de Palaisot et de la résidence Sainte Thérèse, qui connaît depuis plusieurs années une évolution de sa forme urbaine en accueillant différents programmes immobiliers d'habitat collectif.

Quatre parcelles constituent ce projet :

- La parcelle **BC n°230** qui appartient à la commune d'Ozoir-la-Ferrière et qui correspond à l'accès au terrain servant de parking public. (fait l'objet de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement du domaine public routier).
- La parcelle **BC n°232** qui appartient à la commune d'Ozoir-la-Ferrière et qui est un terrain non aménagé utilisé par les riverains pour du stationnement essentiellement résidentiel. (fait l'objet de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement du domaine public routier).
- La parcelle **BC n°231** qui appartient à la commune d'Ozoir-la-Ferrière, mais ne fait pas partie du domaine public routier. (ne fait pas l'objet de la procédure d'enquête publique).
- La parcelle **BC n°118** qui est privée. (ne fait pas l'objet de la procédure de déclassement)





Localisation des parcelles BC n°230 et 232 sur la commune d'Ozoir-la-Ferrière



### Photo aérienne du site de projet



### Extrait plan cadastral



Détail des 4 parcelles BC N° 230, 232, 230 et 118



Photo du site – parcelle BC n°230 depuis la rue de Palaisot – Voie d'accès au parking.



Photo du site – parcelle BC n°232 – Terrain utilisé comme Parking



Le terrain concerné par le site de projet se situe en centre-ville au Sud de l'avenue du Général de Gaulle.

Le site est implanté au cœur d'un îlot formé par les rues de l'ancienne Ecole, de Palaisot et la résidence Sainte Thérèse, qui connaît depuis plusieurs années une évolution de sa forme urbaine en accueillant différents programmes immobiliers d'habitat collectif.

Le terrain est bordé par des bâtiments d'habitat collectif dont la volumétrie varie entre R+1+C et R+2+C avec des toitures pentues ou à la mansart.

Le site se présente actuellement comme un terrain vague utilisé par les Ozoiriens comme parking essentiellement résidentiel. Aucun emplacement de stationnement est matérialisé, le sol étant en castine pour former une couche de finition, il est détérioré à certains endroits.

A noter qu'il existe une servitude de passage au niveau de la parcelle BC n°230 pour desservir le parking privé des habitations collectives situées sur la parcelle n°229.

Cette servitude sera maintenue dans le cadre du projet.

## **b. Le contenu du projet**

### **1 Projet concernant les parcelles BE n°12 et n°13, au 103 avenue du Général de Gaulle et au 2 rue de la Ferme du Presbytère.**

#### **Le projet prévoit :**

- La construction d'environ 138 logements dont 50% sociaux et 50% LLI.

Ils sont prévus en R+3+combles et accueilleront des logements sociaux et intermédiaires. Les toitures végétalisées doivent jouer un rôle essentiel dans la gestion des eaux pluviales, en complément d'un système d'infiltration adapté.

Ce projet doit permettre à la commune de répondre aux objectifs de constructions de logements sociaux (soit 25% du parc des résidences principales), mais également de répondre aux objectifs de densification de la ville sur elle-même portés par la loi ALUR, le S.D.R.I.F. et le nouveau S.D.R.I.F.e.

- La réorganisation du parking public existant, intégré au rez-de-chaussée de la nouvelle construction, avec une capacité d'une centaine de places.

Ce stationnement sera entièrement couvert et surmonté d'une toiture végétalisée et plantée, constituant un espace vert d'agrément pour les logements situés au-dessus. Deux accès distincts au site seront aménagés : l'un depuis l'avenue du Général de Gaulle, et l'autre depuis la rue de la Ferme du Presbytère.

Pour accroître l'offre de stationnement public sur le site et tendre vers l'offre initiale du parking existant, des places de stationnement le long de la voirie seront également aménagées.

- L'aménagement d'un parking privé d'environ 154 places réalisé en infrastructure sur un niveau de sous-sol.

Ce parking sera accessible depuis le Sud de la parcelle, via la rue de la Ferme du Presbytère, et répondra aux besoins des nouveaux logements. Une signalétique claire et des dispositifs de gestion automatisée optimiseront son utilisation.

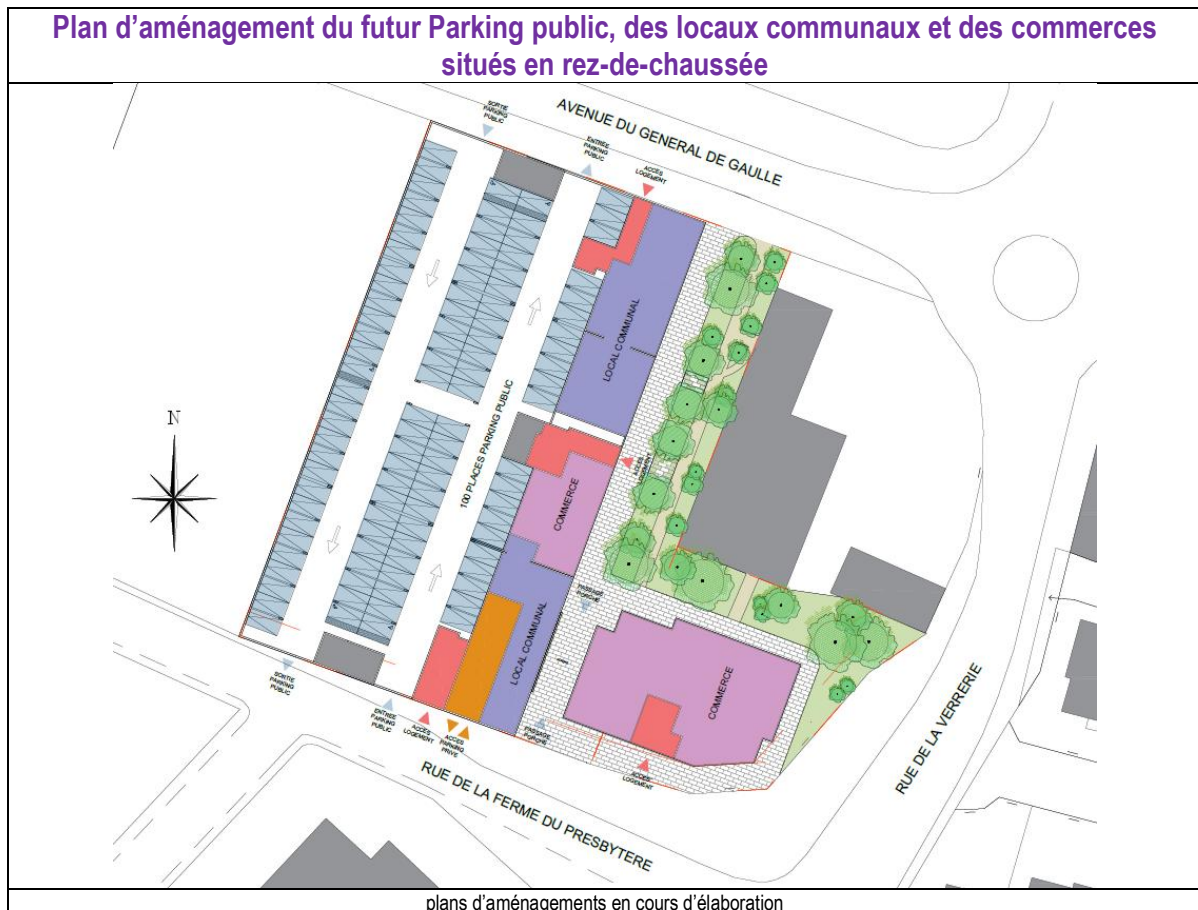
- L'aménagement d'une venelle piétonne en écho à l'actuelle entrée du cinéma orientée vers le site de projet.

Avec un axe Nord-Sud, elle connectera l'avenue du Général de Gaulle à la rue de la Ferme du Presbytère. La création de cette venelle s'accompagnera d'un développement significatif d'espaces verts de qualité, largement plantés, afin de rompre avec la minéralité actuelle et de proposer des espaces de vie agréables et apaisants.

- La création de cellules commerciales d'une superficie totale d'environ 640 m².

Ainsi, une supérette de proximité devrait s'implanter.

- L'aménagement de locaux communaux d'une superficie totale d'environ 510 m<sup>2</sup>. Ces locaux accueilleront l'académie de billard d'Ozoir-la-Ferrière et le syndicat Initiatives d'Oz actuellement dans des bâtiments sur la parcelle BE n°14.



## 2 Projet concernant les parcelles BC n°230 et 232, au 8 bis rue de Palaisot

**Le projet prévoit :**

- La création d'un parking public permettant d'augmenter l'offre de stationnement afin de desservir les commerces et services du secteur de l'église, intégré au rez-de-chaussée de la nouvelle construction, avec une capacité d'une trentaine de places qui sera rétrocédé à la commune.

Ce stationnement sera entièrement couvert, avec un accès direct depuis la rue de l'Ancienne École facilitant l'accès des piétons aux commerces.

- La construction d'environ 50 logements au total, dont environ 30% de logement sociaux, répartis sur deux bâtiments.

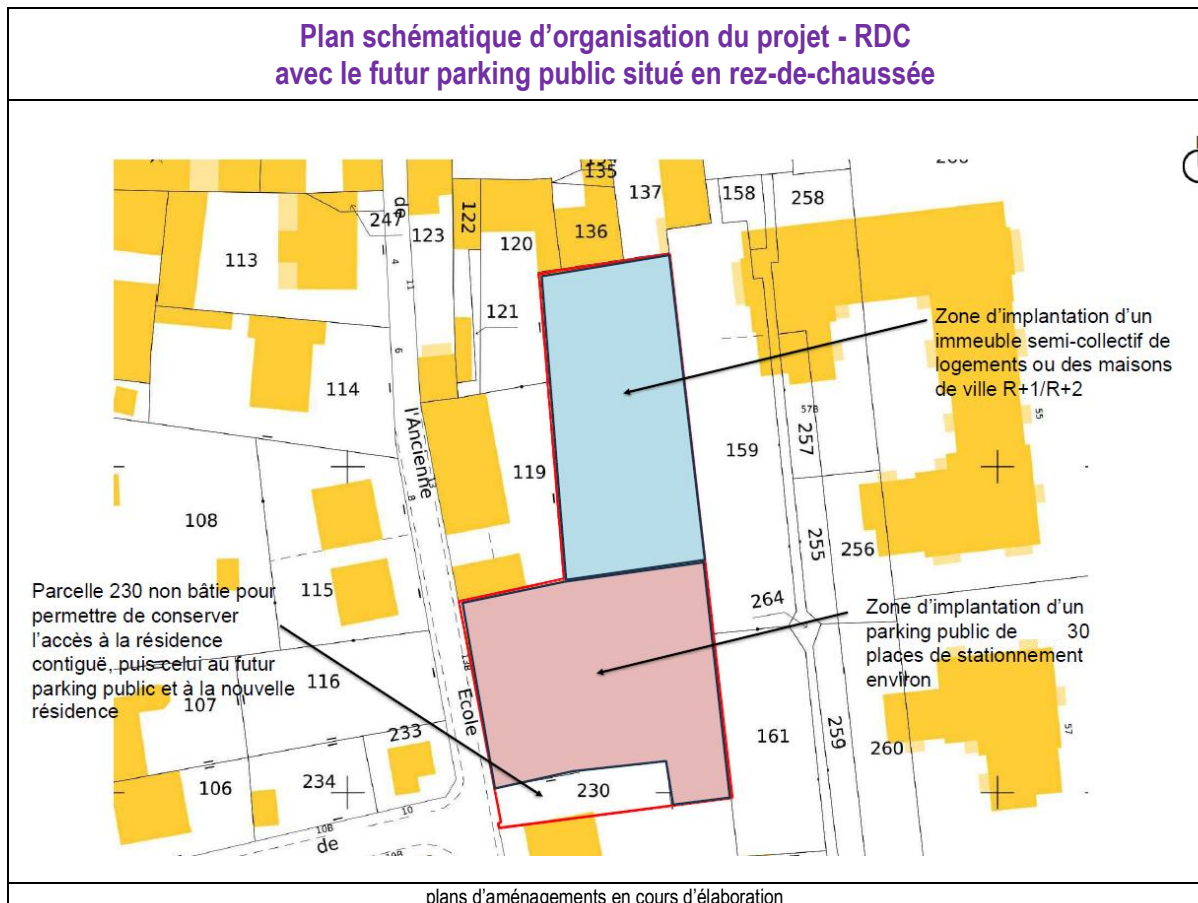
Le premier bâtiment, situé côté rue de l'Ancienne École, comprendra environ 35 logements. Le second bâtiment de type semi-collectif ou sous forme de maisons de ville comprenant une quinzaine de logements.

Ce projet doit permettre à la commune de répondre aux objectifs de constructions de logements sociaux (soit 25% du parc des résidences principales), mais également de



répondre aux objectifs de densification de la ville sur elle-même portés par la loi ALUR, le S.D.R.I.F. et le nouveau S.D.R.I.F.e.

- L'aménagement d'un parking privé, réalisé en infrastructure sur un niveau de sous-sol, pour répondre aux besoins de l'ensemble des nouveaux logements.
- Le maintien de la servitude de passage au niveau de la parcelle BC n°230 pour desservir le parking privé des habitations collectives situées sur la parcelle n°229.



### c. Incidences du projet

Pour rappel, concernant le stationnement public, il existe sur la commune plus de 2000 places gratuites - dont 45 pour les personnes à mobilités réduites - situées autour des principales polarités de la ville. Cette offre comprend le stationnement le long des voies ainsi que l'ensemble des parkings publics. Une partie de cette offre est réglementée sur certaines polarités avec une zone bleue pour favoriser le stationnement de courte durée.

Tous les équipements publics d'envergure sont équipés de parkings qui répondent dans l'ensemble aux besoins, mais qui peuvent apparaître insuffisant lors d'événements conséquents.

La désaffectation, c'est-à-dire la neutralisation des stationnements, sera différée au moment du commencement des travaux afin que le stationnement soit utilisable le plus

longtemps possible avant restitution du nouveau parking. La durée d'absence de stationnement sera donc réduite.

Sur le site de projet avenue du Général de Gaulle, le parking actuel offre 131 places dont 4 places pour les personnes à mobilité réduite. L'essentielle de l'offre existante sera conservée puisque la réorganisation du Parking public existant, intégré au rez-de-chaussée de la nouvelle construction, aura une capacité d'une centaine de places. Pour accroître l'offre de stationnement public sur le site et tendre vers l'offre initiale du parking existant, des places de stationnement le long de la voirie seront également aménagées.

L'incidence de la procédure de déclassement sur les conditions de stationnement sur ce secteur sera donc mineure.

Sur le site de projet rue de Palaisot, pour rappel, ce terrain ne constitue pas un véritable parking public. Il ne comporte aucun aménagement, le sol du terrain n'est pas bitumé et il n'y a aucun marquage au sol pour délimiter les emplacements. Il est utilisé par les Ozoiriens comme parking essentiellement résidentiel.

L'incidence de la procédure de déclassement sur les conditions de stationnement sur ce secteur est positive puisque le projet permettra de réaliser un véritable parking aménagé d'une trentaine de places avec des places destinées aux personnes à mobilité réduite, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

### **III. Organisation et déroulement de l'enquête publique**

Conformément à l'arrêté municipal 132/2024 en date du 18 décembre 2024, cette enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 15 jours consécutifs du lundi 13 janvier 2024 à 9h00 au lundi 27 janvier 2024 à 17h30 inclus.

Dès sa désignation, la personne responsable de l'autorité organisatrice, Madame Christine Do Livramento, Directrice Générale Adjointe de l'Aménagement et des Services Techniques a pris contact avec le commissaire enquêteur.

Après plusieurs points téléphoniques, une réunion au siège de l'enquête ainsi qu'une visite des différents sites impactés par le projet, ont été organisées le lundi 6 janvier 2025.

Une réunion ce même jour avec Madame le Maire d'Ozoir-la-Ferrière, Madame Christine Fleck, a permis d'aborder les points complémentaires pour la compréhension de ce dossier.

#### **a. Décision d'ouverture d'enquête**

Par arrêté n° 132/2024 du 18 décembre 2024, le Maire d'Ozoir-la-Ferrière a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur les déclassements en vue des cessions des parkings communaux cadastrés section BC n°230, n°232 sis 8 bis rue Palaisot et BD n°12 sis 103 Avenue du Général de Gaulle.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 15 jours consécutifs du lundi 13 janvier au lundi 27 janvier.
- Que le siège de l'enquête est fixé au Pôle Municipal situé au 19/21 rue Henri Beaudalet.
- Que quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette enquête sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune.
- Que le commissaire enquêteur tiendra 3 permanences les :
  - Lundi 13 janvier 2025 de 9h00 à 12h00
  - Samedi 18 janvier 2025 de 9h00 à 12h00
  - Lundi 27 janvier 2025 de 14h00 à 17h30
- Que chacun pourra déposer ses observations :
  - Au siège de l'enquête sur le registre mis à disposition.
  - Par voie postale à l'adresse suivante pour remise au Commissaire Enquêteur, Mairie d'Ozoir-la-Ferrière – Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine – 45 Avenue du Général de Gaulle 77330 Ozoir-la-Ferrière.
  - Par voie numérique à l'adresse suivante :  
[parkings-ozoir-la-ferriere@mail.registre-numerique.fr](mailto:parkings-ozoir-la-ferriere@mail.registre-numerique.fr)
  - Directement auprès du Commissaire enquêteur lors des 3 permanences

## **b. Composition du dossier d'enquête**

Le dossier mis à disposition du public se présente comme suit :

- Liste des pièces de prescription de l'enquête publique et nomination du Commissaire enquêteur : Arrêté n° 132/2024
- Notice de Présentation du projet de mise en concordance
- Liste des pièces de mesures d'information du public :
  - Affiche d'avis d'enquête publique
  - Photos des affiches
- Registre d'enquête publique coté et paraphé

## **c. Conditions et contexte du déroulement de cette enquête**

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête. Les conditions d'accueil du public et de consultation du dossier étaient de qualité.

Les trois permanences se sont déroulées de façon satisfaisante.

Aucun problème n'a été signalé sur l'accès et les conditions de fonctionnement du registre dématérialisé.

Les règles de procédure prévues par la loi et relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et plus particulièrement la procédure régie par l'article L.442-11 du code de l'urbanisme ont été respectées et appliquées.



L'enquête s'est déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévus par la réglementation, la jurisprudence et les usages.

A l'expiration du délai de l'enquête, le 27 janvier 2024, jour de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête à 17h30.

L'enquête s'est déroulée sans incident particulier, l'excellente qualité de l'accueil des personnels de la mairie est à signaler.

A l'issue de cette enquête publique, soit dans les huit jours, le 3 février 2025, le commissaire enquêteur a notifié le procès-verbal de synthèse à Madame le Maire d'Ozoir-la-Ferrière, Madame Christine Fleck, il a reçu le 7 février par courrier électronique le mémoire en réponse.

En accord avec le pétitionnaire, cette notification a été effectuée sous forme numérique, avec accusé de réception.

## IV. L'analyse des observations

### a. Synthèse et analyse des observations du public

Pour ce qui concerne les 3 permanences assurées :

- 3 personnes présentes durant la permanence du 13 janvier
- 3 personnes présentes durant la permanence du 18 janvier
- 14 personnes présentes durant la permanence du 27 janvier
  - 19 personnes ont émis un avis défavorable
  - 1 personne a partagé un avis favorable

(Des avis que l'on retrouve sur les registres)

Pour ce qui concerne le registre numérique :

- 147 contributions enregistrées (132 directement sur le registre et 15 par emails)
  - 135 avis défavorables
  - 12 avis favorables

Pour ce qui concerne le registre «papier» :

- 14 contributions enregistrées
  - 13 avis défavorables
  - 1 avis favorable

**Soit un total de 161 contributions avec 148 avis défavorables (92% du total) et 13 avis favorables (8% du total)**

Bilan du registre numérique :

580 visiteurs\* ; 1105 visites\* ; 113 téléchargements ; 104 visualisations de documents

\* Un visiteur est un internaute, une visite est une page qu'il regarde

### **Commentaires sur la participation du public :**

- Le sujet du stationnement a mobilisé les habitants d'Ozoir-la-Ferrière qui ont majoritairement exprimé un désaccord avec les projets portés par la Mairie, exprimant une inquiétude sur les futures conditions de vie au sein de la commune.
- Le registre numérique représente 91% des contributions enregistrées.
- Les avis favorables concernent exclusivement les parcelles BC n°230 et n°232 au 8 bis rue de Palaisot.

### **Sur le fond :**

- Toutes les contributions font état d'un besoin grandissant de places de stationnement afin de répondre aux différentes situations actuelles :
  - Nombre croissant de véhicules par foyer.
  - Nécessité de disposer de places de stationnement proches des établissements scolaires.
  - Un grand parking indispensable pour accueillir les participants aux différents événements organisés.
  - De nouvelles résidences qui génèrent un accroissement du trafic global et des besoins de stationnement associés.
- Une nécessité de maintenir à minima l'offre de stationnement existante.
- Un point de vigilance concernant l'usage des emplacements, entre un parking public dédié aux besoins des visiteurs et des habitants d'Ozoir-la-Ferrière et l'appropriation par les résidents des lotissements associés de ces places publiques.

### **b. Réponses de la commune aux principales questions issues des registres et courriels**

- 154 places prévues pour 138 logements, est-ce conforme à l'article UA6 du PLU?

### **Réponse de la commune :**

En zone UA du PLU, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences universitaires : 1 place de parking par logement.

Les logements prévus (sociaux et LLI) étant considérés comme des constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, le nombre prévu de places de stationnement, à ce stade de réflexion, respecte l'article UA6 du PLU.

La commune tient à rappeler que le projet de construction devra respecter le PLU en tous points.

- La parcelle BC 118 fait-elle partie du projet ?

**Réponse de la commune :**

La parcelle BC 118 est privée. Cette parcelle ne fait pas l'objet de la procédure de déclassement, mais le projet global porte également sur celle-ci.

- Que devient la parcelle 137, toujours propriété de la commune ? Même question pour la parcelle BC 231 ?

**Réponse de la commune :**

La ville reste propriétaire d'un logement au sein de la copropriété assise sur la parcelle BC 137. La parcelle BC 231 elle, est vendue mais ne faisant pas partie du domaine public routier, elle ne fait pas l'objet de cette procédure d'enquête publique.

- Pourquoi la parcelle 11 n'est pas dans le projet ? Ne pouvait-elle pas être utilisée pour créer de nouveaux emplacements ?

**Réponse de la commune :**

La parcelle BD 11 n'a pas été acquise par le promoteur.

- Pourquoi ne pas avoir le projet détaillé avant de pouvoir se prononcer ?

**Réponse de la commune :**

L'enquête publique ne porte pas sur le projet de construction. Elle porte sur le déclassement des parkings qui sera provisoire. En effet, il s'agit de reconstruire des parkings publics dans le cadre d'un projet plus global.

- Où seront situées les places supplémentaires évoquées ? Pourquoi les emplacements supplémentaires prévues ne sont pas détaillés ?

**Réponse de la commune :**

Le projet nécessite un travail avec des partenaires extérieurs et n'est pas abouti. Il s'agit d'un travail global afin d'améliorer le cadre urbain qui aujourd'hui a une connotation plus « activité » que résidentielle.

- Aujourd'hui 4 places sont réservées au handicap, des places sont-elles prévues dans le nouveau projet, combien et où ?

**Réponse de la commune :**

Quatre places sont prévues et matérialisées au niveau des entrées et sorties du parking en page 11 de la notice.

- Les 2 entrées et 2 sorties du parking du cinéma seront-elles préservées ?

**Réponse de la commune :**

Oui, elles figurent sur le plan en page 11 de la notice.

- Quels aménagements pour sécuriser les lieux ? Vis à vis des personnes âgées, enfants...dans un contexte d'accroissement de la population résidentielle.

**Réponse de la commune :**

Il s'agit de parkings en rez-de-chaussée, avec le moins de murs possible pour plus de transparence. De plus, le projet prévoit l'aménagement d'une venelle piétonne qui desservira l'ensemble du site, connectant le parking aux différentes constructions, ce qui permettra d'assurer une déambulation sécurisée des piétons sur l'ensemble du site.

- Comment la Mairie peut-elle garantir que les propriétaires des nouveaux logements ne viendront pas occuper les places de stationnement publiques, sachant qu'au regard des statistiques de la ville, le ratio de 1,1 place par logement est clairement insuffisant, comment garantir que ces futurs parkings seront bien utilisés par les visiteurs et non les résidents ?

**Réponse de la commune :**

La ville travaille à garantir en effet à ce que les places publiques ne soient pas occupées par les résidents sauf en dehors des horaires visiteurs. Le système n'a pas encore été complètement défini, mais sera mis en place à l'ouverture des parkings.

- Comment sera assuré le stationnement pendant les travaux ? (2 ans ?)

**Réponse de la commune :**

La durée des travaux est plutôt de 18 mois. Le parking pourra être ouvert au public avant la fin des travaux dès que la sécurité permettra l'utilisation de celui-ci.



- Pour les parcelles rue de Palaisot pourquoi ne pas faire une simple réhabilitation ?

**Réponse de la commune :**

Le parking n'a jamais été créé. L'Etat établit des normes afin de réduire le nombre de stationnement qu'il soit privé ou public afin de réduire l'utilisation de la voiture. La ville, même si elle est consciente que la voiture reste essentielle sur le territoire, ne peut aller à l'encontre des dispositions applicables sur la Région. La construction des parkings, y compris publics, doit répondre à des nouvelles obligations d'installer des dispositifs d'ombrage et de gestion des eaux pluviales issues de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, ce qui génère un coût conséquent. L'intégration à un projet global permettra de réduire ces coûts.

- La ville a-t-elle atteint son obligation de quota immobiliers ? Les exigences du SDRIF-E 2023 ciblaient uniquement Gretz et Tournan.

**Réponse de la commune :**

Le SDRIF 2013-2030 ne cible pas uniquement Gretz et Tournan. Il a fixé pour la commune d'Ozoir-la-Ferrière un objectif d'augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat, celle-ci ayant sur son territoire une gare transilienne. Ainsi, pour répondre aux objectifs du SDRIF, le territoire communal doit accueillir d'ici à 2030, environ 1181 résidences supplémentaires (hors point mort) pour accueillir les 3070 habitants supplémentaires.

A noter que le nouveau SDRIFe fixe, quant à lui, de nouveaux objectifs de densification qui sont supérieurs à celui du SDRIF 2013-2030, car il exige une augmentation de 17% de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2040.

De plus la commune a des obligations de constructions en matière de logements sociaux, soit 25% de son parc de résidences principales (loi ALUR). Aujourd'hui, Ozoir-la-Ferrière compte 20,8% de logements sociaux. Les deux sites de projets qui comporteront des logements sociaux permettront ainsi de répondre, en partie, à ces objectifs.

- Les résidents vont utiliser les places publiques si les parkings souterrains sont inondés ? Quelles mesures prévues ?

**Réponse de la commune :**

Les deux sites ne se situent pas dans des zones à risque d'inondation liée au débordement du ru de la Ménagerie au regard de la carte de la crue moyenne de 1978 du ru de la Ménagerie et des scénarios d'aléas fréquent, moyen et extrême du PAPI du Bassin versant de l'Yerres (Rapport de présentation du PLU).

Néanmoins, lors des études techniques menées dans le cadre du permis de construire, une étude hydrogéologique spécifique sera menée pour permettre de déterminer à quel niveau se situe la nappe phréatique et de caractériser les dispositifs nécessaires pour les niveaux souterrains qui éventuellement intercepteront la nappe. Cette étude garantira la prise en compte de normes de construction adaptées à la portance du sol et la présence de la nappe afin que les constructions en sous-sol ne soient pas inondées.

- Quel est le nombre de places de stationnement prévu pour les futurs logements rue de Palaisot ?

**Réponse de la commune :**

Le projet actuel prévoit la réalisation d'une cinquantaine de logements, dont 30% de logements sociaux, soit une quinzaine. Pour rappel, en zonz UA du PLU, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement

Il devra donc être réalisé environ 68 places de stationnement si le projet comprend les 35 logements en accession et les 15 logements sociaux. Ce chiffre pourra évoluer en fonction du programme définitivement arrêté.

- Les 500 M2 de la parcelle 231 sont quasiment toute en verdure et arborée en hautes tiges. Si ce projet devait aboutir, comment le PLU pourra valider la compensation de cette végétation ?

**Réponse de la commune :**

Le projet devra respecter l'article UA5.2 qui traite des espaces verts : la surface des espaces verts représentera au moins 30% de la surface totale du terrain. La surface du site de projet étant de 1877 m<sup>2</sup> (parcelles 230, 232 et 231), 563 m<sup>2</sup> d'espaces verts devront donc être aménagés ce qui est légèrement supérieur à la surface de la parcelle 231 de 500 m<sup>2</sup>. Il n'y aura donc pas de diminution de surface d'espaces verts sur ce site.

- Le projet prévoit la construction de 138 logements avec 154 places de stationnement privé en sous-sol, soit une moyenne de 1,1 place par logement, n'est-ce pas en contradiction avec les exigences du PLU qui stipule un minimum de 1,5 place par logement ?
- Leur déclassement entraînerait une réduction significative du nombre de places de stationnement disponibles, ce qui contrevient au principe d'intérêt général ? L'article L.141-3 du Code de la voirie routière précise que tout déclassement doit respecter les besoins de l'usage public et ne peut être décidé si l'emprise concernée est indispensable à la satisfaction de ces besoins, ce qui est manifestement le cas ici.
- N'y-a-t-il pas perte d'un bien public au profit de projets privés ?

**Réponse de la commune :**

Les logements prévus (sociaux et LLI) étant considérés comme des constructions à usage d'habitation financés par un prêt aidé de l'Etat, le nombre prévu de places de stationnement, à ce stade de la réflexion, respecte l'article UA6 du PLU.

En aucun cas, il y a perte d'un bien public. Le projet prévoit la réorganisation du parking public existant, intégré au rez-de-chaussée de la nouvelle construction, avec une capacité d'une centaine de places contre 134 actuellement. Il est rappelé que pour accroître l'offre de stationnement public sur le site et tendre vers l'offre initiale du parking existant, des places de stationnement le long de la voirie seront également aménagées.

De plus, la requalification de ce secteur avec un aménagement qualitatif, moins imperméabilisé autour d'un pôle de loisirs, dans un esprit résidentiel et la récupération par la ville de locaux destinés aux associations représentent un vrai intérêt général.

Dans le cadre du projet Palaisot, s'agissant de la création d'un vrai parking à la place d'un stationnement non organisé sur un terrain non aménagé, il répond à l'intérêt général.

### **c. Conclusion du commissaire enquêteur**

Après l'étude du dossier d'enquête publique, du règlement applicable à la zone UA du PLU, des différentes questions et des réponses apportées par la Mairie, il n'y a pas de points identifiés qui restent sans réponse.

Une remarque sur l'offre de stationnement sur le site concernant les parcelles BE n°12 et n°13, au 103 avenue du Général de Gaulle. Aujourd'hui ce vaste parking public répond à un réel besoin généré par sa localisation proche du site scolaire Ste Thérèse, par les événements organisés au niveau du cinéma, du bowling et de la salle « Carrousel », par sa situation stratégique à l'entrée Est de la ville. Si ce projet tend à conserver la capacité de stationnement actuelle, il faut noter que la Mairie travaille aussi sur la faisabilité technique et le coût de la réalisation d'un parking sur un terrain communal. Ce potentiel projet de parking sur un terrain d'environ 2000 m<sup>2</sup> à proximité du site du cinéma, pourrait ainsi compléter l'offre existante et à venir de ce secteur.

## **Liste des annexes**

- 1 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- 2 Constats d'affichage municipal
- 3 PV de Synthèse des observations
- 4 Mémoire en réponse de la mairie d'Ozoir-la-Ferrière
- 5 Ordonnance du 2 décembre du TA de Melun



## Commune d'Ozoir-la-Ferrière



# **CONCLUSIONS ET AVIS** **MOTIVE**

**DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER SITUE  
SUR LES PARCELLES BE N°12, BC N°230 et 232**

## **I. Généralités**

### **a. Objet de l'enquête**

La présente enquête publique a pour objet le déclassement de deux parkings considérés comme relevant du domaine public routier, situés sur les parcelles :

- BE n°12, au 103 avenue du Général de Gaulle et 2 rue de la Ferme du Presbytère.
- BC n°230 et n°232, au 8 bis rue de Palaisot.

Ces déclassements doivent permettre la cession d'une portion du domaine public afin de les inclure dans le terrain d'assiette de deux projets de construction d'un ensemble immobilier au 103 avenue du Général de Gaulle / 2 rue de la Ferme du Presbytère et au 8 bis rue de Palaisot, ainsi que des parkings publics.

### **b. Présentation du projet**

Un nouveau projet pour accueillir un ensemble immobilier destiné à de l'habitat collectif, au 103 avenue du Général de Gaulle, est en cours de réflexion.

Le terrain concerné par ce projet se situe à la jonction de deux axes majeurs de la commune d'Ozoir-la-Ferrière : la rue de la Verrerie, qui marque l'une des entrées principales de la ville, et l'avenue du Général de Gaulle.

L'une des parcelles, qui appartient à la commune d'Ozoir-la-Ferrière, représente actuellement un vaste parking public de 131 places, c'est elle qui fait l'objet de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement du domaine public routier.

L'essentielle de l'offre existante sera conservée puisque la réorganisation du parking public existant, intégré au rez-de-chaussée de la nouvelle construction, aura une capacité d'une centaine de places.

Pour accroître l'offre de stationnement public sur le site et tendre vers l'offre initiale du parking existant, des places de stationnement le long de la voirie seront également aménagées.

Un autre projet, situé en centre-ville, est aussi en cours de réflexion.

Il s'agit d'accueillir un ensemble immobilier destiné à de l'habitat collectif au Sud de l'avenue du Général de Gaulle, au 8 bis rue de Palaisot.

Ce projet concerne 4 parcelles dont 2 font l'objet de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement du domaine public routier. L'une est un terrain non aménagé utilisé par les riverains pour du stationnement essentiellement résidentiel, l'autre, correspond à l'accès à ce terrain servant de parking public.

En fait, ce terrain ne constitue pas un véritable parking public. Il ne comporte aucun aménagement, le sol du terrain n'est pas bitumé et il n'y a aucun marquage au sol pour délimiter les emplacements. Il est utilisé par les Ozoiriens comme parking essentiellement résidentiel.

Le projet permettra de réaliser un véritable parking aménagé d'une trentaine de places avec des places destinées aux personnes à mobilité réduite, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

### **c. Déroulement de l'enquête**

Conformément à l'arrêté municipal 132/2024 en date du 18 décembre 2024, cette enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 15 jours consécutifs du lundi 13 janvier 2024 à 9h00 au lundi 27 janvier 2024 à 17h30 inclus.

Dès sa désignation, la personne responsable de l'autorité organisatrice, Madame Christine Do Livramento, Directrice Générale Adjointe de l'Aménagement et des Services Techniques a pris contact avec le commissaire enquêteur.

Après plusieurs points téléphoniques, une réunion au siège de l'enquête ainsi qu'une visite des différents sites impactés par le projet, ont été organisées le lundi 6 janvier 2025.

Une réunion ce même jour avec Madame le Maire d'Ozoir-la-Ferrière, Madame Christine Fleck, a permis d'aborder les points complémentaires pour la compréhension de ce dossier.

Par arrêté n° 132/2024 du 18 décembre 2024, le Maire d'Ozoir-la-Ferrière a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur les déclassements en vue des cessions des parkings communaux cadastrés section BC n°230, n°232 sis 8 bis rue Palaisot et BD n°12 sis 103 Avenue du Général de Gaulle.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 15 jours consécutifs du lundi 13 janvier au lundi 27 janvier.
- Que le siège de l'enquête est fixé au Pôle Municipal situé au 19/21 rue Henri Beaudalet.
- Que quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette enquête sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune.
- Que le commissaire enquêteur tiendra 3 permanences les :
  - Lundi 13 janvier 2025 de 9h00 à 12h00
  - Samedi 18 janvier 2025 de 9h00 à 12h00
  - Lundi 27 janvier 2025 de 14h00 à 17h30
- Que chacun pourra déposer ses observations :
  - Au siège de l'enquête sur le registre mis à disposition.
  - Par voie postale à l'adresse suivante pour remise au Commissaire Enquêteur, Mairie d'Ozoir-la-Ferrière – Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine – 45 Avenue du Général de Gaulle 77330 Ozoir-la-Ferrière.
  - Par voie numérique à l'adresse suivante :  
parkings-ozoir-la-ferriere@mail.registre-numerique.fr
  - Directement auprès du Commissaire enquêteur lors des 3 permanences

## Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à disposition du public se présente comme suit :

- Liste des pièces de prescription de l'enquête publique et nomination du Commissaire enquêteur : Arrêté n° 132/2024
- Notice de Présentation du projet de mise en concordance
- Liste des pièces de mesures d'information du public :
  - Affiche d'avis d'enquête publique
  - Photos des affiches
- Registre d'enquête publique coté et paraphé

## Conditions et contexte du déroulement de cette enquête

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête. Les conditions d'accueil du public et de consultation du dossier étaient de qualité.

Les trois permanences se sont déroulées de façon satisfaisante.

Aucun problème n'a été signalé sur l'accès et les conditions de fonctionnement du registre dématérialisé.

Les règles de procédure prévues par la loi et relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et plus particulièrement la procédure régie par l'article L.442-11 du code de l'urbanisme ont été respectées et appliquées.

L'enquête s'est déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévus par la réglementation, la jurisprudence et les usages.

A l'expiration du délai de l'enquête, le 27 janvier 2024, jour de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête à 17h30.

L'enquête s'est déroulée sans incident particulier, l'excellente qualité de l'accueil des personnels de la mairie est à signaler.

A l'issue de cette enquête publique, soit dans les huit jours, le 3 février 2025, le commissaire enquêteur a notifié le procès-verbal de synthèse à Madame le Maire d'Ozoir-la-Ferrière, Madame Christine Fleck, il a reçu le 7 février par courrier électronique le mémoire en réponse.

En accord avec le pétitionnaire, cette notification a été effectuée sous forme numérique, avec accusé de réception.

## II. Mes conclusions motivées

### a. Sur la légalité de la procédure

J'estime que le public a bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité sur le projet et que l'enquête a été portée à la connaissance du public de manière appropriée (affichage, internet).

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions avec des dispositions d'accueil adaptées aux locaux de la mairie. Je souhaite aussi souligner la qualité d'accueil et de coopération du personnel municipal. L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu et dans le strict respect des prescriptions de l'arrêté qui l'a ordonnée et des règlements applicables en la matière.



A l'issue de l'enquête publique je constate que :

La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier papier relatif à ce projet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la commune.

Ce même dossier était consultable en ligne sur le site internet du registre dématérialisé dédié à ce projet.

Un registre d'enquête a été également mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie.

Le public pouvait déposer ses observations et propositions et consulter les observations et propositions déposées sur le site dédié ou les adresser à une adresse courriel.

Les permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ont été tenues par le commissaire enquêteur.

Tous les termes de l'arrêté d'ouverture ont donc bien été respectés.

Le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête.

Je considère donc que l'enquête s'est réalisée dans des conditions parfaitement réglementaires.

## **b. Sur le contenu du projet**

### **Le cadre réglementaire**

Le déclassement d'un bien communal a pour effet de faire sortir celui-ci du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal.

Ce déclassement est indispensable avant toute aliénation du bien.

Le Code de la Voirie Routière précise que le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (Article L.111-1).

Toute décision de classement / déclassement de voirie communale doit faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal (Article L.141-3).

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.

En l'espèce, puisqu'il a été considéré que les parcelles BE n°12, BE n°230 et n°232 relevaient du domaine public routier, une enquête publique préalable au déclassement est nécessaire.

Cette enquête a donc été élaborée en conformité avec les articles R.141-4 à R.141-10 du Code de la Voirie Routière et les articles L.134-1, L.134-2 et R.134-5 à R.134-30 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

Confirmé par l'ordonnance du 2 décembre 2024 du Tribunal Administratif de Melun :  
Aux termes de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière : « 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. / (...) ».

Il ressort des pièces du dossier que les délibérations n° 508 et 510 concernent, pour la première, le « déclassement par anticipation et la désaffectation à venir des biens communaux sis 103 avenue du Général de Gaulle et 2 rue de la Ferme », et pour la seconde le « déclassement par anticipation et la désaffectation à venir des biens communaux sis avenue du Général de Gaulle et 8 bis rue de Palaisot », ces parcelles étant utilisées comme parcs de stationnement par les usagers de la voie publique, qui y ont librement accès. Par suite, et quand bien même un des terrains en cause ne ferait pas l'objet d'un aménagement spécifique à cette fin et l'autre servirait de stationnement au profit d'activités privées, leur déclassement ne pouvait intervenir qu'à la suite d'une enquête publique conformément aux dispositions rappelées ci-dessus de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière, dès lors que ce déclassement ne peut être considéré comme ne portant pas atteinte « aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie », eu égard à leur utilisation permanente par les usagers de la voie publique.

### **Les impacts sur la population d'Ozoir-la-Ferrière**

En synthèse :

Sur un total de 161 contributions enregistrées :

- 148 expriment un avis défavorable soit 92% du total
- 13 expriment un avis favorable soit 8% du total (toutes concernent les parcelles BC n° 230 et 232 au 8 bis rue de Palaisot)

Bilan du registre numérique :

580 visiteurs\* ; 1105 visites\* ; 113 téléchargements ; 104 visualisations de documents

\* Un visiteur est un internaute, une visite est une page qu'il regarde.

Cette enquête publique a mobilisé les habitants d'Ozoir-la-Ferrière qui ont très majoritairement exprimé un désaccord avec les projets portés par la Mairie, exprimant une inquiétude sur les futures conditions de vie au sein de la commune et en particulier celles liées au stationnement des véhicules.

Toutes les contributions font état d'un besoin grandissant de places de stationnement afin de répondre aux différentes situations actuelles :

- Nombre croissant de véhicules par foyer.
- Nécessité de disposer de places de stationnement proches des établissements scolaires.
- Un grand parking indispensable pour accueillir les participants aux différents événements organisés.
- De nouvelles résidences qui génèrent un accroissement du trafic global et des besoins de stationnement associés.
- Des zones inondables peu propices aux parkings résidentiels souterrains
- Une nécessité de maintenir à minima l'offre de stationnement existante.

- Un point de vigilance et une interrogation concernant l'usage des emplacements, entre un parking public dédié aux besoins des visiteurs et des habitants d'Ozoir-la-Ferrière et l'appropriation par les résidents des lotissements associés de ces places publiques.

Concernant le nombre de places de parking par résidence, le maintien des places existantes, la commune rappelle le point suivant :

En zone UA du PLU, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences universitaires : 1 place de parking par logement.

Les logements prévus (sociaux et LLI) étant considérés comme des constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, le nombre prévu de places de stationnement, à ce stade de réflexion, respecte l'article UA6 du PLU.

La commune tient à rappeler que le projet de construction devra respecter le PLU en tous points.

Les logements prévus (sociaux et LLI) étant considérés comme des constructions à usage d'habitation financés par un prêt aidé de l'Etat, le nombre prévu de places de stationnement, à ce stade de la réflexion, respecte l'article UA6 du PLU.

En aucun cas, il y a perte d'un bien public. Le projet prévoit la réorganisation du parking public existant, intégré au rez-de-chaussée de la nouvelle construction, avec une capacité d'une centaine de places contre 134 actuellement. Il est rappelé que pour accroître l'offre de stationnement public sur le site et tendre vers l'offre initiale du parking existant, des places de stationnement le long de la voirie seront également aménagées.

De plus, la requalification de ce secteur avec un aménagement qualitatif, moins imperméabilisé autour d'un pôle de loisirs, dans un esprit résidentiel et la récupération par la ville de locaux destinés aux associations représentent un vrai intérêt général.

Dans le cadre du projet Palaisot, s'agissant de la création d'un vrai parking à la place d'un stationnement non organisé sur un terrain non aménagé, il répond à l'intérêt général.

Concernant les risques d'inondation, la commune précise le point suivant :

Les deux sites ne se situent pas dans des zones à risque d'inondation liée au débordement du ru de la Ménagerie au regard de la carte de la crue moyenne de 1978 du ru de la Ménagerie et des scénarios d'aléas fréquent, moyen et extrême du PAPI du Bassin versant de l'Yerres (Rapport de présentation du PLU).

Néanmoins, lors des études techniques menées dans le cadre du permis de construire, une étude hydrogéologique spécifique sera menée pour permettre de déterminer à quel niveau se situe la nappe phréatique et de caractériser les dispositifs nécessaires pour les niveaux souterrains qui éventuellement intercepteront la nappe. Cette étude garantira la prise en compte de normes de construction adaptées à la portance du sol et la présence de la nappe afin que les constructions en sous-sol ne soient pas inondées.

Concernant le développement de logements sociaux tels qu'ils figurent dans ce projet, le point de la commune est le suivant :

Le SDRIF 2013-2030 a fixé pour la commune d'Ozoir-la-Ferrière un objectif d'augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat, celle-ci ayant sur son territoire une gare transilienne. Ainsi, pour répondre aux objectifs du SDRIF, le territoire communal doit accueillir d'ici à 2030, environ 1181 résidences supplémentaires (hors point mort) pour accueillir les 3070 habitants supplémentaires. A noter que le nouveau SDRIFe fixe, quant à lui, de nouveaux objectifs de densification qui sont supérieurs à celui du SDRIF 2013-2030, car il exige une augmentation de 17% de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2040.

De plus la commune a des obligations de constructions en matière de logements sociaux, soit 25% de son parc de résidences principales (loi ALUR). Aujourd'hui, Ozoir-la-Ferrière compte 20,8% de logements sociaux. Les deux sites de projets qui comporteront des logements sociaux permettront ainsi de répondre, en partie, à ces objectifs.

Concernant l'usage de ces parkings réservés aux visiteurs et non aux résidents :

La ville travaille à garantir en effet à ce que les places publiques ne soient pas occupées par les résidents sauf en dehors des horaires visiteurs. Le système n'a pas encore été complètement défini, mais sera mis en place à l'ouverture des parkings.

Il existe sur la commune plus de 2000 places gratuites - dont 45 pour les personnes à mobilités réduites - situées autour des principales polarités de la ville.

L'offre de stationnement sur le site concernant les parcelles BE n°12 et n°13, au 103 avenue du Général de Gaulle correspond à un vaste parking public qui répond à un réel besoin généré par sa localisation (proche du site scolaire Ste Thérèse, affluence générée par les événements organisés au niveau du cinéma, du bowling et de la salle « Carrousel »...). Si ce projet tend à conserver la capacité de stationnement actuelle, il faut noter que la Mairie travaille aussi sur la faisabilité technique et le coût de la réalisation d'un parking sur un terrain communal. Ce potentiel projet de parking sur un terrain d'environ 2000 m<sup>2</sup> à proximité du site du cinéma, pourrait ainsi compléter l'offre existante et à venir de ce secteur.

## Avis

Après avoir examiné l'ensemble des critères ci-dessus, relatifs à cette enquête publique,

Je donne un **AVIS FAVORABLE**

Au projet de déclassement du domaine routier situé sur les parcelles BE n°12, BC n° 230 et 232 d'Ozoir-la-Ferrière.

Fait à Mitry Mory le 18 février 2025

Le Commissaire Enquêteur

Frédéric ROLAND

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frédéric Roland', with a large, stylized initial 'F' and a long horizontal stroke extending to the right.



AFFICHÉ  
LE 19/12/2024.2024/.....  
Parafe**ARRETE N°132/2024**

**OBJET : OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AUX DECLASSEMENTS EN VUE DES  
CESSIONS DES PARKINGS COMMUNAUX CADASTRES SECTION BC N° 230, 232 ET SECTION BD  
N° 12**

Le Maire de la Commune d'Ozoir-la-Ferrière ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le Code de la Voirie Routière et notamment les articles L 141-3 et R 141-4 à 141-10 ;

Vu le Code des relations entre le public et l'administration ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département de la Seine-et-Marne au titre de l'année 2025 ;

Considérant la nécessité d'ouvrir une enquête publique préalable aux déclassements du domaine public des parkings communaux cadastrés section BC n° 230, 232 sis 8 bis rue Palaisot et BD n° 12 sis 103 avenue du Général de Gaulle ;

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup> : Il sera procédé à une enquête publique relative aux déclassements du domaine public des parkings communaux cadastrés section BC n° 230, 232 sis 8 bis rue Palaisot et BD n° 12 sis 103 Avenue du Général de Gaulle, du lundi 13 janvier à 9 h au lundi 27 janvier 2025 à 17 h 30, soit une durée de 15 jours consécutifs.

Article 2 : Monsieur Frédéric ROLAND est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Article 3 : Un avis d'enquête et le présent arrêté feront l'objet d'un affichage municipal ainsi que sur les terrains concernés et d'une publication sur le site de la commune. Ils seront mis en place au moins 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci.

Article 4 : Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés du 13 au 27 janvier 2025 inclus, au Pôle Municipal, 19-21 Avenue Henri Beaufort et seront accessibles du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30 ainsi que le samedi 18 janvier 2025 de 9 h à 12 h. La consultation par voie numérique sera également réalisable et un registre dédié sera créé.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie d'Ozoir-la-Ferrière – 45 Avenue du Général de Gaulle 77330 OZOIR-LA-FERRIERE, à l'attention de la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Ce dossier sera également consultable sur le site internet suivant : <https://www.registre-numerique.fr/parkings-ozoir-la-ferriere> et les contributions pourront être déposées sur l'adresse mail suivante : [parkings-ozoir-la-ferriere@mail.registre-numerique.fr](mailto:parkings-ozoir-la-ferriere@mail.registre-numerique.fr)

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AR-077-217703503-20241218-ARRETE\_132\_

2024/.....  
Parafe

Article 5 : Indépendamment des dispositions du précédent article, le Commissaire Enquêteur sera présent au Pôle Municipal, les jours et horaires suivants :

- Le lundi 13 janvier 2025 de 9 h à 12 h
- Le samedi 18 janvier 2025 de 9 h à 12 h
- Le lundi 27 janvier 2025 de 14 h à 17 h 30

Article 6 : A l'expiration du délai de l'enquête publique, les registres seront clos par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à Madame le Maire d'Ozoir-la-Ferrière le dossier et le registre accompagnés de son rapport et de ses conclusions motivées. Ces derniers seront consultables sur le site internet de la ville : <https://www.mairie-ozoir-la-ferriere.fr/> ou auprès de la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine 19-21 Avenue Henri Beaudet 77330 OZOIR-LA-FERRIERE, aux heures d'ouverture habituelles.

Article 7 : Le présent arrêté pourra être déféré au Tribunal Administratif de Melun dans les deux mois à compter de la réception.

Fait à Ozoir-la-Ferrière, le 18 décembre 2024

Madame le Maire,  
Christine FLECK.



REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AR-077-217793503-20241218-ARRETE\_132\_

## ANNEXE 2





**PORTEUR DU PROJET**  
**Commune d'Ozoir-la-Ferrière**

**Département de la Seine-et-Marne**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**RELATIVE AU PROJET DE**  
**DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER**  
**SITUE SUR LES PARCELLES**  
**BE N°12 et BC N° 230 ET 232**

*Ouverte du lundi 13 janvier 2025 à 9h00*  
*au lundi 27 janvier 2025 à 17h30*

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**  
**des observations reçues**

**Etabli par**

**Frédéric Roland : Commissaire enquêteur**

*Arrêté n° 132/2024 du 18 décembre 2024*

## ***1. PREAMBULE***

### ***1.1. Objet de l'enquête***

La présente enquête publique a pour objet le déclassement de deux parkings considérés comme relevant du domaine public routier, situés sur les parcelles :

- BE n°12, 103 avenue du Général de Gaulle et 2 rue de la Ferme du Presbytère.
- BC n°230 et n°232, 8 bis rue de Palaisot.

Ces déclassements doivent permettre la cession d'une portion du domaine public afin de les inclure dans le terrain d'assiette de deux projets de construction d'un ensemble immobilier au 103 avenue du Général de Gaulle / 2 rue de la Ferme du Presbytère et au 8 bis rue de Palaisot, ainsi que des parkings publics.

### ***1.2. Contexte réglementaire***

Le déclassement d'un bien communal a pour effet de faire sortir celui-ci du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal. Ce déclassement est indispensable avant toute aliénation du bien.

Le Code de la Voirie Routière précise que le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (Article L.111-1).

Toute décision de classement / déclassement de voirie communale doit faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal (Article L.141-3).

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.

En l'espèce, puisqu'il a été considéré que les parcelles BE n°12, BE n°230 et n°232 relevaient du domaine public routier, une enquête publique préalable au déclassement est nécessaire.

Cette enquête a donc été élaborée en conformité avec les articles R.141-4 à R.141-10 du Code de la Voirie Routière et les articles L.134-1, L.134-2 et R.134-5 à R.134-30 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

Conformément à l'arrêté municipal 132/2024 en date du 18 décembre 2024, cette enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 15 jours consécutifs du lundi 13 janvier 2025 à 9h00 au lundi 27 janvier 2025 à 17h30 inclus.



### ***1.3. Objectif du procès-verbal de synthèse***

Le présent procès-verbal de synthèse a pour objectif de permettre au responsable du projet, de prendre connaissance des préoccupations et suggestions du public qui se sont exprimées pendant l'enquête publique. Il est aussi un moyen pour le commissaire enquêteur de lui faire part, à l'issue de cette enquête, des différentes interrogations nées de son analyse du dossier.

Par ce moyen, le commissaire enquêteur sollicite les observations en réponse du porteur du projet sur les différents points soulevés.

### ***1.4. Organisation et déroulement de l'enquête publique***

Dès sa désignation, la personne responsable de l'autorité organisatrice, Madame Christine Do Livramento, Directrice Générale Adjointe de l'Aménagement et des Services Techniques a pris contact avec le commissaire enquêteur.

Après plusieurs points téléphoniques, une réunion au siège de l'enquête ainsi qu'une visite des différents sites impactés par le projet, ont été organisées le lundi 6 janvier 2025.

Une réunion ce même jour avec Madame le Maire d'Ozoir-la-Ferrière, Madame Christine Fleck, a permis d'aborder les points complémentaires pour la compréhension de ce dossier.

#### **1. Décision d'ouverture d'enquête**

Par arrêté n° 132/2024 du 18 décembre 2024, le Maire d'Ozoir-la-Ferrière a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur les déclassements en vue des cessions des parkings communaux cadastrés section BC n°230, n°232 sis 8 bis rue Palaisot et BD n°12 sis 103 Avenue du Général de Gaulle.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 15 jours consécutifs du lundi 13 janvier au lundi 27 janvier.
- Que le siège de l'enquête est fixé au Pôle Municipal situé au 19/21 rue Henri Beaudalet.
- Que quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette enquête sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune.
- Que le commissaire enquêteur tiendra 3 permanences les :
  - Lundi 13 janvier 2025 de 9h00 à 12h00
  - Samedi 18 janvier 2025 de 9h00 à 12h00
  - Lundi 27 janvier 2025 de 14h00 à 17h30
- Que chacun pourra déposer ses observations :
  - Au siège de l'enquête sur le registre mis à disposition.
  - Par voie postale à l'adresse suivante pour remise au Commissaire Enquêteur, Mairie d'Ozoir-la-Ferrière – Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine – 45 Avenue du Général de Gaulle 77330 Ozoir-la-Ferrière.
  - Par voie numérique à l'adresse suivante :  
[parkings-ozoir-la-ferriere@mail.registre-numerique.fr](mailto:parkings-ozoir-la-ferriere@mail.registre-numerique.fr)
  - Directement auprès du Commissaire enquêteur lors des 3 permanences

## **2. Composition du dossier d'enquête**

Le dossier mis à disposition du public se présente comme suit :

- ☐ Liste des pièces de prescription de l'enquête publique et nomination du Commissaire enquêteur : Arrêté n° 132/2024
- ☐ Notice de Présentation du projet de mise en concordance
- ☐ Liste des pièces de mesures d'information du public :
  - Affiche d'avis d'enquête publique
  - Photos des affiches
- ☐ Registre d'enquête publique coté et paraphé

## **3. Conditions et contexte du déroulement de cette enquête**

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête. Les conditions d'accueil du public et de consultation du dossier étaient de qualité.

Les trois permanences se sont déroulées de façon satisfaisante.

Aucun problème n'a été signalé sur l'accès et les conditions de fonctionnement du registre dématérialisé.

Les règles de procédure prévues par la loi et relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et plus particulièrement la procédure régie par l'article L.442-11 du code de l'urbanisme ont été respectées et appliquées.

L'enquête s'est déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévus par la réglementation, la jurisprudence et les usages.

### ***1.5. Le bilan de la participation du public au cours de cette enquête publique***

En synthèse :

#### **Pour ce qui concerne les 3 permanences assurées :**

- 3 personnes présentes durant la permanence du 13 janvier
- 3 personnes présentes durant la permanence du 18 janvier
- 14 personnes présentes durant la permanence du 27 janvier
  - 19 personnes ont émis un avis défavorable
  - 1 personne a partagé un avis favorable

(Des avis que l'on retrouve sur les registres)

#### **Pour ce qui concerne le registre numérique :**

- 147 contributions enregistrées (132 directement sur le registre et 15 par emails)
  - 135 avis défavorables
  - 12 avis favorables

#### **Pour ce qui concerne le registre « papier » :**

- 14 contributions enregistrées
  - 13 avis défavorables
  - 1 avis favorable

**Soit un total de 161 contributions avec 148 avis défavorables (92% du total) et 13 avis favorables (8% du total)**

Bilan du registre numérique :

580 visiteurs\* ; 1105 visites\* ; 113 téléchargements ; 104 visualisations de documents

\* Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde

**Commentaire sur la participation du public :**

- Le sujet du stationnement a mobilisé les habitants d'Ozoir-la-Ferrière qui ont majoritairement exprimé un désaccord avec les projets portés par la Mairie, exprimant une inquiétude sur les futures conditions de vie au sein de la commune.
- Le registre numérique représente 91% des contributions enregistrées.
- Les avis favorables concernent exclusivement les parcelles BC n°230 et n°232 au 8 bis rue de Palaisot.

**Principales questions issues des registres et courriels**

- 154 places prévues pour 138 logements, est-ce conforme à l'article UA6 du PLU ?
- La parcelle 118 fait-elle partie du projet ?
- Que devient la parcelle 137, toujours propriété de la commune ? même question pour la parcelle BC n° 231 ?
- Pourquoi la parcelle 11 n'est pas dans le projet ? Ne pouvait-elle pas être utilisée pour créer de nouveaux emplacements ?
- Pourquoi ne pas avoir le projet détaillé avant de pouvoir se prononcer ?
- Où seront situées les places supplémentaires évoquées ? Pourquoi les emplacements supplémentaires prévues ne sont pas détaillés ?
- Aujourd'hui 4 places sont réservées au handicap, des places sont-elles prévues dans le nouveau projet, combien et où ?
- Les 2 entrées et 2 sorties du parking du cinéma seront-elles préservées ?
- Quels aménagements pour sécuriser les lieux ? Vis à vis des personnes âgées, enfants...dans un contexte d'accroissement de la population résidentielle.



- Comment la Mairie peut-elle garantir que les propriétaires des nouveaux logements ne viendront pas occuper les places de stationnement publiques, sachant qu'au regard des statistiques de la ville, le ratio de 1,1 place par logement est clairement insuffisant, comment garantir que ces futurs parkings seront bien utilisés par les visiteurs et non les résidents ?
- Comment sera assuré le stationnement pendant les travaux ? (2 ans ?)
- Pour les parcelles rue de Palaisot pourquoi ne pas faire une simple réhabilitation ?
- La ville a-t-elle atteint son obligation de quota immobiliers ? Les exigences du SDRIF-E 2023 ciblaient uniquement Gretz et Tournan.
- Les résidents vont utiliser les places publiques si les parkings souterrains sont inondés ? Quelles mesures prévues ?
- Quel est le nombre de places de stationnement prévu pour les futurs logements rue de Palaisot ?
- Les 500 M2 de la parcelle 231 sont quasiment toute en verdure et arborée en hautes tiges. Si ce projet devait aboutir, comment le PLU pourra valider la compensation de cette végétation ?
- Le projet prévoit la construction de 138 logements avec 154 places de stationnement privé en sous-sol, soit une moyenne de 1,1 place par logement, n'est-ce pas en contradiction avec les exigences du PLU qui stipule un minimum de 1,5 place par logement ?
- Leur déclassement entraînerait une réduction significative du nombre de places de stationnement disponibles, ce qui contrevient au principe d'intérêt général ? L'article L.141-3 du Code de la voirie routière précise que tout déclassement doit respecter les besoins de l'usage public et ne peut être décidé si l'emprise concernée est indispensable à la satisfaction de ces besoins, ce qui est manifestement le cas ici.
- N'y-a-t-il pas perte d'un bien public au profit de projets privés ?

### **1.6. Clôture**

A l'issue de cette enquête publique, soit dans les huit jours, le 3 février 2025, nous notifions le présent procès-verbal de synthèse à Madame le Maire d'Ozoir-la-Ferrière, Madame Christine Fleck.

En accord avec le pétitionnaire, cette notification est effectuée sous forme numérique, avec accusé de réception.

Nous notifions également au pétitionnaire, qu'il dispose, d'un délai de quinze jours, à compter de ce jour de notification, pour nous adresser un mémoire-réponse y faisant suite. Le présent procès-verbal de synthèse, ainsi que le mémoire-réponse, seront joints à notre rapport relatif à cette enquête publique.

Fait et clos, le 3 février 2025

Frédéric Roland

Commissaire enquêteur

Signature



Je soussigné, Christine Fleck, Maire d'Ozoir-la-Ferrière, atteste avoir reçu le 3 février 2025, le procès-verbal de synthèse faisant suite à l'enquête publique relative au déclassement du domaine public.

Signature

Le Maire,

Christine Fleck







**DIRECTION DE L'URBANISME ET DU  
PATRIMOINE**

Dossier suivi par : Christine DO LIVRAMENTO  
N/Réf : CF/CDL/NR/2025 *n°239*

**Christine FLECK**  
**Maire d'Ozoir-la-Ferrière**

**A**

**Monsieur Frédéric ROLAND**  
**Commissaire enquêteur**  
**27 avenue Lamartine**  
**77290 MITRY-MORY**

Ozoir-la-Ferrière, le 7 février 2025

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER  
SITUE SUR LES PARCELLES BD 12 ET BC 230 ET 232**

Monsieur,

Vous trouverez ci-dessous, un mémoire en réponse au procès-verbal que vous nous avez communiqué.

La présente enquête publique a pour objet le déclassement de deux parkings considérés comme relevant du domaine public routier, situés sur les parcelles :

- BD n°12, 103 avenue du Général de Gaulle et 2 rue de la Ferme du Presbytère.
- BC n°230 et n°232, 8 bis rue de Palaisot.

Ces déclassements doivent permettre la cession d'une portion du domaine public afin de les inclure dans le terrain d'assiette de deux projets de construction d'un ensemble immobilier au 103 avenue du Général de Gaulle / 2 rue de la Ferme du Presbytère et au 8 bis rue de Palaisot, ainsi que des parkings publics.

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| <b>Principales questions issues des registres et courriels</b> |
|----------------------------------------------------------------|

- 154 places prévues pour 138 logements, est-ce conforme à l'article UA6 du PLU ?

Réponse de la Ville :

En zone UA du PLU, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées<sup>1</sup> ainsi que les résidences universitaires<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par logement ;

---

1

2

Les logements prévus (sociaux et LLI) étant considérés comme des constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, le nombre prévu de places de stationnement, à ce stade de la réflexion, respecte l'article UA6 du P.L.U. La commune tient à rappeler que le projet de construction devra respecter le PLU en tous points.

1 Etablissements mentionnés au 6 du 1 de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

2 Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

- **La parcelle 118 fait-elle partie du projet ?**

Réponse de la Ville :

La parcelle BC 118 est privée. Cette parcelle ne fait pas l'objet de la procédure de déclassement mais le projet global porte également sur celle-ci.

- **Que devient la parcelle 137, toujours propriété de la commune ? même question pour la parcelle BC n° 231 ?**

Réponse de la Ville :

La ville reste propriétaire d'un logement au sein de la copropriété assise sur la parcelle BC 137. La parcelle BC 231 elle, est vendue mais ne faisant pas partie du domaine public routier, elle ne fait pas l'objet de cette procédure d'enquête publique.

- **Pourquoi la parcelle 11 n'est pas dans le projet ? Ne pouvait-elle pas être utilisée pour créer de nouveaux emplacements ?**

Réponse de la Ville :

La parcelle BD 11 n'a pas été acquise par le promoteur.

- **Pourquoi ne pas avoir le projet détaillé avant de pouvoir se prononcer ?**

Réponse de la Ville :

L'enquête publique ne porte pas sur le projet de construction, elle porte sur le déclassement des parkings qui sera provisoire. En effet, il s'agit de reconstruire des parkings publics dans le cadre d'un projet plus global.

- **Où seront situées les places supplémentaires évoquées ? Pourquoi les emplacements supplémentaires prévues ne sont pas détaillés ?**

Réponse de la Ville :

Le projet nécessite un travail avec des partenaires extérieurs et n'est pas abouti. Il s'agit d'un travail global afin d'améliorer le cadre urbain qui aujourd'hui a une connotation plus « activité » que résidentielle.

- **Aujourd'hui 4 places sont réservées au handicap, des places sont-elles prévues dans le nouveau projet, combien et où ?**

Réponse de la Ville :

4 places sont prévues et matérialisées sur le plan au niveau des entrées et sorties du parking en page 11 de la notice.

- **Les 2 entrées et 2 sorties du parking du cinéma seront-elles préservées ?**

Réponse de la Ville :

Oui, elles figurent sur le plan en page 11 de la notice.

- **Quels aménagements pour sécuriser les lieux ? Vis à vis des personnes âgées, enfants...dans un contexte d'accroissement de la population résidentielle.**

Réponse de la Ville :

Il s'agit de parkings en rez-de-chaussée, avec le moins de murs possible pour plus de transparence. De plus, le projet prévoit l'aménagement d'une venelle piétonne qui desservira l'ensemble du site, connectant le parking aux différentes constructions, ce qui permettra d'assurer une déambulation sécurisée des piétons sur l'ensemble du site.

- **Comment la Mairie peut-elle garantir que les propriétaires des nouveaux logements ne viendront pas occuper les places de stationnement publiques, sachant qu'au regard des statistiques de la ville, le ratio de 1,1 place par logement est clairement insuffisant, comment garantir que ces futurs parkings seront bien utilisés par les visiteurs et non les résidents ?**

Réponse de la Ville :

La ville travaille à garantir en effet à ce que les places publiques ne soient pas occupées par les résidents sauf en dehors des horaires visiteurs. Le système n'a pas encore été complètement défini mais sera mis en place à l'ouverture des parkings.

- **Comment sera assuré le stationnement pendant les travaux ? (2 ans ?)**

Réponse de la Ville :

La durée des travaux est plutôt de 18 mois. Le parking pourra être ouvert au public avant la fin des travaux dès que la sécurité permettra l'utilisation de celui-ci.

- **Pour les parcelles rue de Palaisot pourquoi ne pas faire une simple réhabilitation ?**

Réponse de la Ville :

Le parking n'a jamais été créé. L'Etat établit des normes afin de réduire le nombre de stationnement qu'il soit privé ou public afin de limiter l'utilisation de la voiture. La ville, même si elle est consciente que la voiture reste essentielle sur le territoire, ne peut aller à l'encontre des dispositions applicables sur la Région. La construction des parkings, y compris publics, doit répondre à des nouvelles obligations d'installer des dispositifs d'ombrage et de gestion des eaux pluviales issues de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, ce qui génère un coût conséquent. L'intégration à un projet global permettra de réduire ces coûts.

- **La ville a-t-elle atteint son obligation de quota immobiliers ? Les exigences du SDRIF-E 2023 ciblaient uniquement Gretz et Tournan.**

Réponse de la Ville :

Le S.D.R.I.F. 2013-2030 ne cible pas uniquement Gretz et Tournan. Il a fixé pour la commune d'Ozoir-la-Ferrière un objectif d'augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat, celle-ci ayant sur son territoire une gare Transilienne. Ainsi, pour répondre aux objectifs du SDRIF, le territoire communal doit accueillir d'ici à 2030, environ 1 181 résidences supplémentaires (hors point mort) pour accueillir les 3 070 habitants supplémentaires.

A noter que le nouveau S.D.R.I.F.e fixe, quant à lui, de nouveaux objectifs de densification qui sont supérieurs à celui du S.D.R.I.F. 2013-2030, car il exige une augmentation de 17 % de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2040.

De plus, la commune a des obligations de constructions en matière de logements sociaux, soit 25 % de son parc de résidences principales (loi ALUR). Aujourd'hui, Ozoir-la-Ferrière compte 20,8 % de logements sociaux. Les deux sites de projets qui comporteront des logements sociaux permettront ainsi de répondre, en partie, à ces objectifs.

- **Les résidents vont utiliser les places publiques si les parkings souterrains sont inondés ? Quelles mesures prévues ?**

Réponse de la Ville :

Les deux sites ne se situent pas dans des zones à risque d'inondation liée au débordement du ru de la Ménagerie au regard de la carte de la crue moyenne de 1978 du ru de la Ménagerie et des scénarios d'aléas fréquent, moyen et extrême du PAPI du Bassin versant de l'Yerres (Rapport de présentation du P.L.U.).

Néanmoins, lors des études techniques menées dans le cadre du permis de construire, une étude hydrogéologique spécifique sera réalisée pour permettre de déterminer à quel niveau se situe la nappe phréatique et de caractériser les dispositifs nécessaires pour les niveaux souterrains qui éventuellement intercepteront la nappe. Cette étude garantira la prise en compte de normes de construction adaptées à la portance du sol et la présence de la nappe afin que les constructions en sous-sol ne soient pas inondées.

- **Quel est le nombre de places de stationnement prévu pour les futurs logements rue de Palaisot ?**

Réponse de la Ville :

Le projet actuel prévoit la réalisation d'une cinquantaine de logements, dont 30 % de logements sociaux, soit une quinzaine. Pour rappel, en zone UA du PLU, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées<sup>3</sup> ainsi que les résidences universitaires<sup>4</sup> : 1 place de stationnement par logement ;

Il devra donc être réalisé environ 68 places de stationnement si le projet comprend 35 logements en accession et 15 logements sociaux. Ce chiffre pourra évoluer en fonction du programme définitivement arrêté.

- **Les 500 M2 de la parcelle 231 sont quasiment toute en verdure et arborée en hautes tiges. Si ce projet devait aboutir, comment le PLU pourra valider la compensation de cette végétation ?**

Réponse de la Ville :

Le projet devra respecter l'article UA.5.2 qui traite des espaces verts : la surface des espaces verts représentera au moins 30 % de la surface totale du terrain. La surface du site de projet étant de 1 877 m<sup>2</sup> (parcelles 230, 232 et 231), 563 m<sup>2</sup> d'espaces verts devront donc être aménagés ce qui est légèrement supérieur à la surface de la parcelle 231 de 500 m<sup>2</sup>. Il n'y aura donc pas de diminution de surface d'espaces verts sur ce site.

- **Le projet prévoit la construction de 138 logements avec 154 places de stationnement privé en sous-sol, soit une moyenne de 1,1 place par logement, n'est-ce pas en contradiction avec les exigences du PLU qui stipule un minimum de 1,5 place par logement ?**

Leur déclassement entraînerait une réduction significative du nombre de places de stationnement disponibles, ce qui contrevient au principe d'intérêt général ? L'article L.141-3 du Code de la voirie routière précise que tout déclassement doit respecter les besoins

<sup>3</sup>Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

<sup>4</sup>Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation



de l'usage public et ne peut être décidé si l'emprise concernée est indispensable à la satisfaction de ces besoins, ce qui est manifestement le cas ici.

- N'y-a-t-il pas perte d'un bien public au profit de projets privés ?

Réponse de la Ville :

Les logements prévus (sociaux et LLI) étant considérés comme des constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, le nombre prévu de places de stationnement, à ce stade de la réflexion, respecte l'article UA6 du P.L.U.

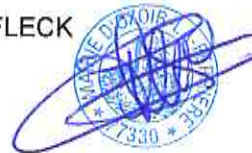
En aucun cas, il y a perte d'un bien public. Le projet prévoit la réorganisation du parking public existant, intégré au rez-de-chaussée de la nouvelle construction, avec une capacité d'une centaine de places contre 134 actuellement. Il est rappelé que pour accroître l'offre de stationnement public sur le site et tendre vers l'offre initiale du parking existant, des places de stationnement le long de la voirie seront également aménagées.

De plus, la requalification de ce secteur avec un aménagement qualitatif, moins imperméabilisé autour d'un pôle de loisirs, dans un esprit résidentiel et la récupération par la ville de locaux destinés aux associations représentent un vrai intérêt général.

Dans le cadre du projet Palaisot, s'agissant de la création d'un vrai parking à la place d'un stationnement non organisé sur un terrain non aménagé, il répond à l'intérêt général.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,  
Christine FLECK





**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MELUN**

**N°s 2413117 – 2413118 – 2413119 – 2413120 –  
2413121 – 241322 - 2413123**

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

**PREFET DE SEINE-ET-MARNE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Aymard  
Juge des référés

Le Tribunal administratif de Melun,

Le juge des référés

Ordonnance du 2 décembre 2024

Vu la procédure suivante :

Par sept requêtes identiques enregistrées le 23 octobre 2024 sous les n°s 2413117, 2413118, 2413119, 2413120, 2413121, 2413122 et 2413123, le préfet de Seine-et-Marne demande au juge des référés, sur le fondement des dispositions de l'article L. 554-1 du code de justice administrative, et jusqu'à ce qu'il soit statué sur leur légalité, de suspendre l'exécution des délibérations n° 505, 507, 508, 509, 510, 511 et 521 du conseil municipal d'Ozoir-la-Ferrière.

Il soutient que les délibérations n° 508 et 510 procèdent au déclassement par anticipation et désaffectation à venir de biens communaux situés 103 avenue du Général de Gaulle et 2 rue de la Ferme du Presbytère, sans enquête publique, alors que les parcelles en cause servent de parking public et appartiennent donc au domaine public routier, que les délibérations n° 505, 507, 509 et 511 portent sur la cession de ces mêmes parcelles à diverses sociétés, alors même que leur déclassement du domaine public communal a fait l'objet de délibérations qui n'ont pas fait l'objet d'une publicité et d'une transmission au contrôle de légalité, et ne sont pas motivées, et que la délibération n° 521 portant décision modificative n° 1 du budget est donc illégale par voie de conséquence.

Par des mémoires en défense enregistrés le 8 novembre 2024, la commune d'Ozoir-la-Ferrière, représentée par Me Piton, conclut au rejet des requêtes et à la mise à la charge de l'Etat de sommes de 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens ne sont pas fondés.

Vu :

- les délibérations contestées,
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code général de la propriété des personnes publiques ;
- le code de la voirie routière ;
- le code de justice administrative.

Par des requêtes enregistrées le 23 octobre 2024 sous les n°s 2413099, 2413100, 2413101, 2413102, 2413103, 2413104 et 2413105, le préfet de Seine-et-Marne a demandé l'annulation des délibérations contestées.

La présidente du tribunal administratif de Melun a désigné M. Aymard, vice-président, pour statuer en tant que juge des référés en application de l'article L. 511-2 du code de justice administrative.

Après avoir, au cours de l'audience du 12 novembre 2024, tenue en présence de Mme Dusautois, greffière d'audience, présenté son rapport et entendu les observations de Me Piton, représentant la commune d'Ozoir-la-Ferrière, qui indique que les délibérations en cause n'ont fait que confirmer des délibérations antérieures du 26 juin 2024, à la suite d'une demande du préfet, qu'il s'agit donc de délibérations confirmatives insusceptibles de recours, que quatre de ces délibérations concernent des cessions de biens communaux et un déclassement d'un parking et que la dernière est un document budgétaire, qu'il existe bien un intérêt communal à l'ensemble de cette opération, qu'il n'était pas nécessaire de mentionner la destination de cette cession et le projet en cause, que la vente est libre d'emploi dans le cadre du plan local d'urbanisme, qu'il est possible de déclasser un bien en même temps que la vente, que toutes les délibérations sont exécutoires et elles sont suffisamment précises et l'information des conseillers municipaux a été complète, que pour la délibération 508 aucune déclassement n'était nécessaire, que les terrains en cause seront réutilisés comme parkings, qu'ils ne sont pas une véritable dépendance de la voirie même s'il s'agit d'un parking public car elles sont affectés à des activités économiques et que l'autre terrain n'est pas un parking public car il n'y a aucun aménagement et que, sur la délibération 521, l'annulation de la recette entraînera celle des investissements prévus.

Le préfet de Seine-et-Marne, dûment convoqué, n'était ni présent ni représenté.

Considérant ce qui suit :

1 Par des délibérations du 23 septembre 2024, le conseil municipal d'Ozoir-la-Ferrière a entendu confirmer plusieurs délibérations adoptées le 26 juin 2024 et portant sur la cession des parcelles bâties cadastrées section BE n° 193 et 194, sises 1 bis et 3 rue Albert Euvarard (*délibération n° 505, confirmant la délibération n° 490*), sur la cession des parcelles issues de la division de la parcelle cadastrée section BH n° 235 sise 1 allée de la Brèche aux Loups (*délibération n° 507, confirmant la délibération n° 492*), sur le déclassement par

anticipation et la désaffectation à venir des biens communaux sis 103 avenue du Général de Gaulle et 2 rue de la Ferme (*délibération n° 508, confirmant la délibération n° 493*), sur la cession des parcelles cadastrées BD n° 12 et 13 sises 103 avenue du Général de Gaulle et 2 rue de la Ferme (*délibération n° 509, confirmant la délibération n° 494*), sur le déclassement par anticipation et la désaffectation à venir des biens communaux sis avenue du Général de Gaulle et 8 bis rue de Palaisol (*délibération n° 510, confirmant la délibération n° 495*), sur la cession des parcelles cadastrées section BC n° 230, 231 et 232 sises avenue du Général de Gaulle et 8 bis rue de Palaisol (*délibération n° 511, confirmant la délibération n° 496*) et enfin approuvant une modification du budget principal 2024 inscrivant la somme de 5 170 000 euros en recettes résultant de la vente de la division de la parcelle cadastrée section BH n° 235 sise 1 allée de la Brèche aux Loups. Ces nouvelles délibérations ont été prises à la suite d'un recours gracieux du préfet de Seine-et-Marne (*sous-préfecture de Torcy*) en date du 21 août 2024 soulignant notamment l'illégalité des délibérations n° 493 et 495 en tant que le déclassement envisagé n'avait pas été précédé d'une enquête publique et l'absence de motivation et de précision des conditions de vente des terrains concernés par les délibérations n° 490, 492, 494 et 496. Le maire de la commune d'Ozoir-la-Ferrière avait fait valoir ses observations par deux lettres du 26 août 2024 reçue en préfecture le 2 septembre 2024. Le même conseil municipal du 23 septembre 2024 a également confirmé deux autres délibérations du 26 juin 2024 (n° 489 et 491) portant déclassement par anticipation et désaffectation à venir des biens communaux sis 1 bis et 3 rue Albert Euvarard et 1 allée de la Brèche aux Loups, par des délibérations n° 504 et 506. Par des requêtes enregistrées le 23 octobre 2024, le préfet de Seine-et-Marne a demandé l'annulation des délibérations n° 505, 507, 508, 509, 510, 511 et 521 du conseil municipal de la commune d'Ozoir-la-Ferrière. Par sept requêtes identiques enregistrées le même jour, il sollicite du juge des référés la suspension de leur exécution.

#### **Sur la fin de non-recevoir opposée par la commune d'Ozoir-la-Ferrière :**

2 Aux termes de l'article L. 2131-3 du code général des collectivités territoriales : *« Le représentant de l'Etat peut, à tout moment, demander communication des actes pris au nom de la commune qui ne sont pas mentionnés à l'article L. 2131-2. Il ne peut les déférer au tribunal administratif, dans un délai de deux mois à compter de leur communication, que si sa demande a été présentée dans le délai de deux mois à compter de la date à laquelle les actes sont devenus exécutoires »*.

3 Si la commune d'Ozoir-la-Ferrière a entendu soutenir à l'audience l'irrecevabilité des requêtes du préfet de Seine-et-Marne en tant que les délibérations en cause ne feraient que confirmer des délibérations antérieures du 26 juin 2024 et que les requêtes enregistrées le 23 octobre 2024 seraient par conséquent tardives, il ressort des pièces du dossier que ces délibérations ont fait l'objet d'un recours gracieux en date du 21 août 2024 rejeté expressément par le maire de la commune par des lettres notifiées en préfecture le 2 septembre 2024.

4 Par suite, et à supposer même que les requêtes formées le 23 octobre 2024 auraient été formées contre des délibérations du 23 septembre 2024 « *confirmatives* » de celles du 26 juin 2024, elles demeurent recevables puisqu'ayant été formées dans le délai de deux mois de la notification de la réponse du maire de la commune d'Ozoir-la-Ferrière au recours gracieux du préfet de Seine-et-Marne.

#### **Sur les délibérations n° 508 et 510 « confirmatives » des délibérations n° 493 et 495 :**

5 Aux terme de l'article L. 554-1 du code de justice administrative : « *Les demandes de suspension assortissant les requêtes du représentant de l'Etat dirigées contre les actes des communes sont régies par le 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales (...)* ». Aux terme de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales : « *Le représentant de l'Etat dans le département défère au tribunal administratif les actes mentionnés à l'article L. 2131-2 qu'il estime contraires à la légalité dans les deux mois suivant leur transmission. (...) Le représentant de l'Etat peut assortir son recours d'une demande de suspension. Il est fait droit à cette demande si l'un des moyens invoqués paraît, en l'état de l'instruction, propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'acte attaqué. Il est statué dans un délai d'un mois. (...)* ». Il résulte de ces dispositions que le juge des référés peut faire droit à la demande de suspension présentée par le représentant de l'Etat sur le fondement de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales sans qu'aucune urgence ne soit caractérisée.

6 Aux termes de l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques : « *Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* ». Aux termes de l'article L. 2111-2 du même code : « *Font également partie du domaine public les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable* ». Aux termes de l'article L. 2111-34 du même code : « *Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens appartenant à une personne publique mentionnée à l'article L. 1 et affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées* ».

7 Aux termes de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière : « *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. / (...)* ».

8 Il ressort des pièces du dossier que les délibérations n° 508 et 510 concernent, pour la première, le « *déclassement par anticipation et la désaffectation à venir des biens communaux sis 103 avenue du Général de Gaulle et 2 rue de la Ferme* », et pour la seconde le « *déclassement par anticipation et la désaffectation à venir des biens communaux sis avenue du Général de Gaulle et 8 bis rue de Palaisol* », ces parcelles étant utilisées comme parcs de stationnement par les usagers de la voie publique, qui y ont librement accès. Par suite, et quand bien même un des terrains en cause ne ferait pas l'objet d'un aménagement spécifique à cette fin et l'autre servirait de stationnement au profit d'activités privées, leur déclassement ne pouvait intervenir qu'à la suite d'une enquête publique conformément aux dispositions rappelées ci-dessus de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière, dès lors que ce déclassement ne peut être considéré comme ne portant pas atteinte « *aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie* », eu égard à leur utilisation permanente par les usagers de la voie publique.

9 Dans ces conditions, le préfet de Seine-et-Marne est fondé à demander la suspension des délibérations n° 508 et 510 du conseil municipal de la commune d'Ozoir-la-Ferrière.

**Sur les délibérations n° 505, 507, 509 et 511 « confirmatives » des délibérations n° 490, 492, 494 et 496 :**

10 Pour demander la suspension des délibérations n° 505, 507, 509 et 511, le préfet de Seine-et-Marne soutient que, dès lors que ces délibérations autorisent des cessions de biens communaux, l'irrégularité des délibérations ayant procédé à leur déclassement entraînerait nécessairement leur illégalité. Il soutient dans le même temps que les délibérations ayant procédé à leur déclassement, répertoriées sous les numéros 504, 506, 508 et 510 n'auraient pas été exécutoires car non transmises au contrôle de légalité. Il précise également que les délibérations en cause ne seraient pas suffisamment motivées.

11 Aux termes de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales : *« I. - Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'ils ont été portés à la connaissance des intéressés dans les conditions prévues au présent article et, pour les actes mentionnés à l'article L. 2131-2, qu'il a été procédé à la transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement prévue par cet article. (...) »*. Aux termes de l'article L. 2241-1 du même code : *« Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, sous réserve, s'il s'agit de biens appartenant à une section de commune, des dispositions des articles L. 2411-1 à L. 2411-19. Le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants par celle-ci, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette commune, donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal. Ce bilan est annexé au compte administratif de la commune. Toute cession d'immeubles 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 essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité »*.

12 Aux termes d'autre part de l'article L. 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques : *« 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 »*. La circonstance qu'une dépendance du domaine public ne puisse être cédée sans avoir fait l'objet d'une décision expresse de déclassement ne fait pas obstacle à ce que le conseil municipal décide par une même délibération de déclasser et de céder une telle dépendance.

13 Il ressort des pièces du dossier que les délibérations en cause autorisent la vente des parcelles cadastrées section BE n° 193 et 194, sises 1 bis 3 rue Albert Euvarard (*délibération n° 505, confirmant la délibération n° 490*), des parcelles cadastrées section BH n° 235, sises 1 allée de la Brèche aux Loups (*délibération n° 507, confirmant la délibération n° 492*), des parcelles cadastrées section BD n° 12 et 13 sises 103 avenue du Général de Gaulle (*délibération n° 509, confirmant la délibération n° 494*) et des parcelles cadastrées section BC n° 230, 231 et 232 sises avenue du Général de Gaulle et 8 bis rue Palaisol (*délibération n° 511, confirmant la délibération n° 496*).

14 Les délibérations n° 509 et 511 autorisent la cession de biens dont le déclassement a été autorisé par les délibérations n° 508 et 510, dont l'exécution a été suspendue par la présente ordonnance. Par suite, le préfet de Seine-et-Marne est fondé à demander leur suspension, par voie de conséquence, dès lors que leur détachement régulier du domaine public n'est plus établi.

15 En revanche, les délibérations n° 505 et 507 autorisent la cession de biens dont le déclassement a été autorisé par les délibérations n° 504 et 506 du même jour, qui n'ont pas fait l'objet de contestations de la part du préfet de Seine-et-Marne. Ainsi qu'il l'a été dit au point 12, la commune d'Ozoir-la-Ferrière pouvait légalement, le même jour, procéder au déclassement de parcelles et autorisé leur cession, laquelle ne peut en tout état de cause intervenir que lorsque leur sortie du domaine public sera devenue définitive.



16 De plus, si le préfet de Seine-et-Marne soutient que les délibérations en cause n'auraient pas été motivées au sens de l'article L. 2141-1 du code général des collectivités locales, il ressort toutefois des pièces du dossier que le conseil municipal a été dûment informé des conditions et de l'objet du déclassement et de la vente des biens en cause lors de la préparation du conseil municipal du 23 septembre 2024, lequel ne faisait que reprendre des points déjà abordés le 26 juin 2023. Par suite, et en l'état de l'instruction, le préfet de Seine-et-Marne n'est pas fondé à soutenir que ces délibérations auraient été adoptées au terme d'une procédure irrégulière.

**Sur la délibération n° 521 :**

17 Dès lors que la délibération n° 521 inscrit au budget principal de la commune pour l'année 2024 une somme de 5 170 000 euros correspondant au produit de la cession des biens dont la vente a été autorisée par la délibération n° 507, dont l'exécution a été suspendue par la présente ordonnance, il y a lieu, par voie de conséquence, d'en prononcer la suspension de son exécution.

**Sur les frais du litige :**

18 Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de mettre à la charge de l'Etat une somme à verser à la commune d'Ozoir-la-Ferrière sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

**O R D O N N E :**

Article 1<sup>er</sup> : L'exécution des délibérations n° 508, 509, 510, 511 et 521 du conseil municipal d'Ozoir-la-Ferrière est suspendue.

Article 2 : Le surplus des conclusions des requêtes du préfet de Seine-et-Marne est rejeté.

Article 3 : Les demandes de la commune d'Ozoir-la-Ferrière sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée au préfet de Seine-et-Marne et à la commune d'Ozoir-la-Ferrière.

Le juge des référés,

La greffière,

Signé : M. Aymard

Signé : O. Dusautois

La République mande et ordonne au préfet de Seine-et-Marne en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,  
La greffière,