

Plan de  
Montreuil-fault-Yonne

Montreuil  
BELLAY  
Yonne

www.montreuil71.fr

**Hôtel de Ville**  
54, rue Jean Jaurès 771875 Montreuil cedex  
Tél. : 01 64 70 44 00  
www.montreuil77.fr

**Maison des services publics**  
3, rue André Thomas 771130 Montreuil-Fault-Yonne  
Tél. : 01 60 57 21 00

**Office de Tourisme**  
10, rue Jean Jaurès 771130 Montreuil-Fault-Yonne  
Tél. : 01 64 32 07 76















COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DU PAYS DE MONTEREAU**

: Dessiné le : 10/09/2025

**PARKING\_STADE\_CHALMEAU**



### Légende

Besoin CCPM pour  
aménagement

$S^2 \approx 2404m^2$







Direction Générale des Finances Publiques

À Melun, le 28 août 2025

Direction départementale des Finances Publiques de Seine-et-Marne

Pôle d'évaluation domaniale de Seine-et-Marne

Cité administrative  
 20 quai Hippolyte Rossignol  
 77010 MELUN cedex

Courriel : ddfip77.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances  
 publiques de Seine-et-Marne

à

Mairie de MONTEREAU-FAULT-YONNE

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Marc ROUMAYAT

Courriel : jean-marc.roumayat@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.64.41.32.18 / 06.30.52.71.59

Réf DS : 25877198

Réf OSE : 2025-77482-60956

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)*



Nature du bien :

Terrain (terrains de tennis désaffectés)

Adresse du bien :

n° 20 chemin du Gué Pucelle, lieudit 'le Carré Saint Jacques 77130 Varennes-sur-Seine  
 Parcelle B989p (Varennes-sur-Seine, code INSEE : 482)

Valeur vénale :

**41 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**  
*(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

## 1. CONSULTANT

Commune de Montereau-Fault-Yonne

Affaire suivie par : Mme STAERCK Isabelle, Directrice du service urbanisme.

## 2. DATES

de consultation :	20/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant.
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/08/2025

## 3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession à l'euro symbolique à la Communauté de Communes du Pays de Montereau d'un terrain pour l'aménagement par la CCPM (au titre de sa compétence voirie) d'un parking public destiné aux utilisateurs des équipements sportifs situés autour.

Prix négocié : 1 €.

## 4. DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Immeuble situé dans la commune Varennes-sur-Seine, ville d'environ 3.680 habitants, située sur la rive gauche de la Seine, au Sud de la commune de Montereau-Fault-Yonne.

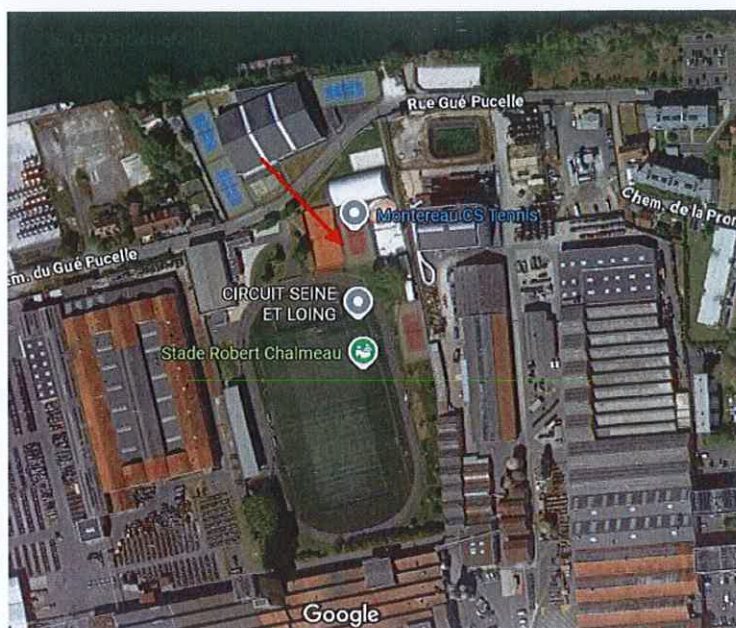
Commune accessible via les réseaux routier D606 et D605, et autoroutier A5, reliée à Paris par le transilien (1h, gare située à Montereau-Fault-Yonne).

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



#### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Terrain (flèche rouge) situé en limite nord de la commune de Varennes-sur-Seine avec Montereau-Fault-Yonne, dans le stade Robert Chalmeau, proche de la Seine :



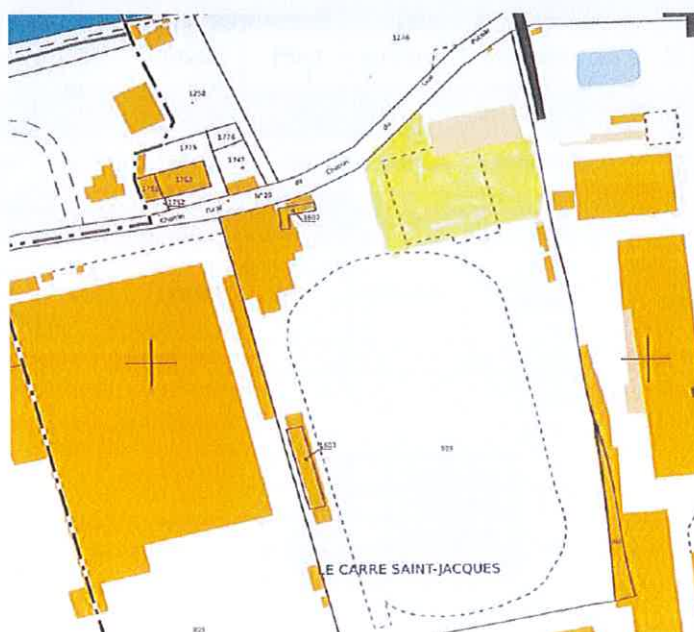
#### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Varennes-sur-Seine	B989p	Chemin Gue Pucelle	2 723 m <sup>2</sup>	Terrain à usage sportif (terrains de tennis désaffectés)

#### 4.4. Descriptif

Terrain à usage sportif (terrains de tennis désaffectés) inclus dans l'enceinte du stade CHALMEAU, propriété privée de la ville de Montereau sur le territoire de la commune de Varennes-Sur-Seine. Lot à détacher de la parcelle B 989 pour une surface de 2 723 m<sup>2</sup>.



#### 4.5. Surfaces du bâti

néant.

### 5. SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Montereau-Fault-Yonne

5.2. Conditions d'occupation : libre

### 6. URBANISME

- Zone UXa au plan local d'urbanisme de la commune de Varennes-sur-Seine :

La zone UX a pour vocation de renforcer le développement industriel de la commune. Il s'agit aujourd'hui de secteurs accueillant des activités industrielles ainsi que les services techniques. La zone sera majoritairement affectée à l'activité industrielle.

Les secteurs UXa, UXb et UXc ont vocation à accueillir des constructions de hauteurs diverses en fonction des différents projets industriels. Aussi, les hauteurs autorisées varieront d'un secteur à l'autre. La SILEC nécessite des hauteurs importantes pour le développement de son activité. Le dépôt des essences des armées nécessite des hauteurs moins importantes, de même que les activités du sous-secteur UXc implantées pour partie en centre-ville.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3m des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante : La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevée avec un minimum de 6 m si l'un ou l'autre comporte des baies, et de 3 m si les deux façades sont aveugles.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80 % de la superficie de la propriété.

**Dans le secteur UXa** La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder 25 m par rapport au niveau du terrain naturel.

**Dans le secteur UXb** La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain naturel.

**Dans le secteur UXc** La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder 9 m par rapport au niveau du terrain naturel

- PPRI zone bleu clair, zone spéciale de carrières d'alluvions

### 7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

### 8. MÉTHODE COMPARATIVE

#### 8.1. Étude de marché

8.1.1. Cessions de terrains en zone d'activité dans un rayon de 3km, période du 06/2021 au 06/2025 (source interne « estimer un bien »)

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien	Zone PLU
1	305//AM/323//	MONTEREAU FAULT YONNE	LE CHEMIN BAS	16/12/2021	24000	480 000	20	Terrain à bâtir	UXa
2	305//AD/818//	MONTEREAU FAULT YONNE	LA MUSARDERIE	07/06/2021	815	22 000	26,99	Terrain à bâtir	UE
3	305//AD/473//477/479/817	MONTEREAU FAULT YONNE	LA MUSARDERIE	06/07/2021	802	22 000	27,43	Terrain à bâtir	UE
4	305//AD/391	MONTEREAU FAULT YONNE	LA MUSARDERIE	19/04/2024	3152	48036	15,24	Terrain à bâtir	UE
5	305//AN/559//	MONTEREAU FAULT YONNE	RUE DES PRES ST MARTIN	14/02/2025	1408	28160	20,00	terrain en nature de parking en zone industrielle	Zone UXa (zone bleu clair au PPRI)

Synthèse des prix de la sélection (€/m² HT) :

médiane	20,00
moyenne	21,93
minimum	15,24
maximum	27,43



### 8.1.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes de la sélection font ressortir une valeur médiane de 20€/m<sup>2</sup> (moyenne de 21,93€/m<sup>2</sup>), un minimum de 15,24€/m<sup>2</sup> et un maximum de 27,43€/m<sup>2</sup>.

Concernant le terrain à estimer, situé dans une enceinte sportive, en zone bleu clair du PPRI, on retiendra une base d'estimation en valeur basse de 15€/m<sup>2</sup>, soit une valorisation de : 2723 m<sup>2</sup> x 15€/m<sup>2</sup> = 40 845 € arrondie à 41 000€.

Estimation retenue pour ce terrain de 2723 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle B989 : **41 000 €**

## 9. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **41 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 37 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10. DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11. OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12. COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,

L'Évaluateur du Domaine

Jean-Marc ROUMAYAT



Inspecteur des Finances Publiques



Montereau-Fault-Yonne, le 14 août 2025

Mairie de Montereau  
Monsieur James CHERON  
Maire  
54, rue Jean Jaurès  
77130 MONTEREAU

Mairie de  
Montereau-Fault-Yonne  
**20 AOÛT 2025**  
Direction Générale  
Courrier arrivé

Nos Réf. : JMAG/NCP/MB/2025/08/24

Vos Réf. : GP/JH/BB/2025/07/160

Objet : Réponse à votre courrier du 11 juillet 2025 – Aménagement d'un parking public gratuit rue Gué Pucelle

Monsieur le Maire,

Je fais suite au courrier cité ci-dessus émanant de votre Conseiller Délégué au Travaux, relatif à l'aménagement d'un parking public gratuit rue Gué Pucelle à Varennes sur Seine, sur une parcelle privée vous appartenant et je comprends à sa lecture, que vous-même n'avez engagé aucune démarche auprès de Monsieur le Maire de Varennes. Permettez-moi d'observer qu'il est pour le moins surprenant de nous en faire le reproche, s'agissant d'une parcelle relevant de votre propriété privée.

Toutefois, cherchant à servir au mieux l'intérêt général et considérant le besoin de réalisation de cet ouvrage eu égard notamment à l'opération d'envergure de régénération du Pont de Varennes qui sera lancée par la SNCF dès mars 2026 et qui bénéficiera à l'ensemble des administrés du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Montereau, je vous informe retenir votre proposition de cession d'une partie de la parcelle, représentant environ 2 400 m<sup>2</sup>, à l'Euro symbolique pour la réalisation d'un parking ouvert, gratuit et accessible à tous nos administrés depuis la voie publique.

Je vous confirme par conséquent que ce point sera présenté au Conseil Communautaire du 8 octobre prochain et abordé dans les commissions ad-hoc.

Les services de la Communauté de Communes se rapprocheront rapidement des vôtres afin de lancer les démarches techniques nécessaires à la division parcellaire ainsi que du notaire pour acter ce transfert de propriété.

En contrepartie, je vous remercie de bien vouloir vous engager à prendre un arrêté d'interdiction de stationner rue Gué Pucelle à partir de l'intersection rue des Dames/rue Gué Pucelle sur l'emprise de votre commune dès l'ouverture du parking, estimée au plus tard fin du premier trimestre 2026, en lien avec le calendrier des travaux engagés par la SNCF.

Nous sollicitons également en ce sens Monsieur le Maire de Varennes sur Seine sur la partie lui incombant.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.



Le Président,

Jean-Marie ALBOUY

Copie : M. José RUIZ, Maire de Varennes sur Seine  
SNCF



