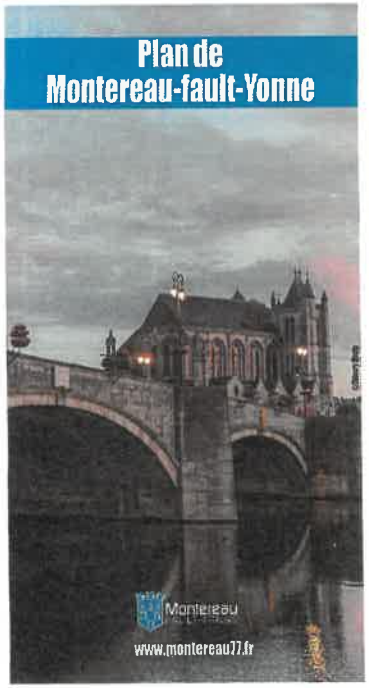
Plan de Montereau-fault-Yonne



BÂTIMENTS PUBLICS :

Bibliothèque Médiathèque F4
Casernes des Pompiers F3
Centre Culturel Turc B3
Centre des impôts F3
Centre Médico-Psychologique .. C4
Centre Social C4
Centre Technique Municipal ... B7
Chambre des Métiers F4
Commissariat F4
Commissariat annexe B3
Conservatoire de Musique F4
Crèche G3
ERDF B7
Gare SNCF G2
Gare Routière G2
Hôtel de Ville E4
Le Vieux Château D5
Salle François Mitterrand C4
Maison de quartier B4
Maison des Services Publics .B3
Maison pour Tous C4
Médiathèque B3
Mosquée C4
Musée E4
Office de Tourisme E4
Piscine A5
Point d'accès au Droit B3
Pôle emploi G3
Salle Rustic E4
Trésor Public F3
Unité d'Action Sociale B3

STRUCTURES SPORTIVES :

Centre Omnisports Jean Allasseur E2
Complexe Sportif Jacky Boiché ... E3
Gymnase Clos Dion C3
Gymnase Honoré de Balzac ... B4
Gymnase Robert Chalmeau ... E2
Stand de Tir A5

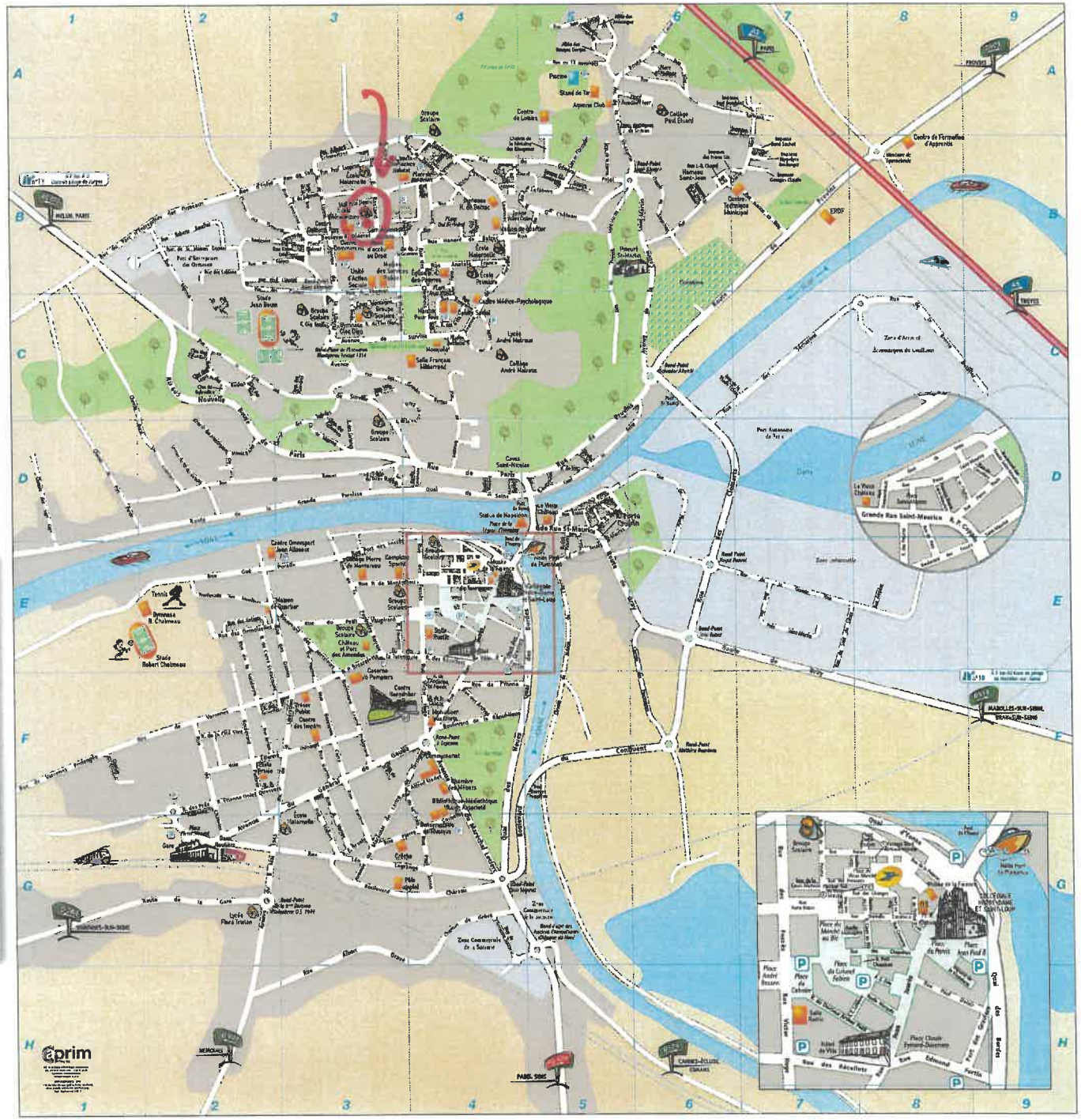
GROUPES SCOLAIRES :

Ecole élémentaire Albert Camus A4
Ecole élémentaire Claude Siganneau B4
Ecole élémentaire Clos Dion ... C3
Ecole élémentaire de le Poterie ... E4
Ecole élémentaire du Petit Vaugirard E3
Ecole élémentaire Les Ormeaux ... C3
Ecole élémentaire Ville Marie-Louise D3
Ecole élémentaire Pierre et Marie Curie B3
Maternelle Albert Camus A4
Maternelle Clos Dion C3
Maternelle Les Ormeaux C3
Maternelle Melle Boyer G3
Maternelle Pierre et Marie Curie .. B3
Maternelle Saint-Exupéry B4
Maternelle Victor Hugo E3
Maternelle Ville Marie-Louise ... D3

Hôtel de Ville
54, rue Jean Jaurès – 77875 Montereau cedex
Tél. : 01 64 70 44 00
www.montereau77.fr

Maison des services publics
3, rue André Thomas – 77130 Montereau-Fault-Yonne
Tél. : 01 60 57 21 00

Office de Tourisme
10, rue Jean Jaurès – 77130 Montereau-Fault-Yonne
Tél. : 01 64 32 07 76



A
ALBERT CAMUS rue B4
ALBERT CRAVE rue G3
ALBERT SCHWEITZER avenue B3
ALFRED NOBLET rue F4
AMPÈRE rue E5
ANATOLE FRANCE rue B4
ANCIENNE PIPERIE rue de l' F4
ANCIENNE SUCRERIE rue de l' C4
ANDRÉ THOMAS rue C3
ANDRÉ BOSSON place E4
ARCHES rue des F4
AYDIN rue d' B4

B
BATEAU rue du D2-D3
BEAUMARCHAIS square B4
BELVÉDÈRE close du C2
BERTINI rue F3
BESSON rue F2
BONNEVIN CARRÉ rue F3
BORDES quai des E5
BOULAINS place des C4
BOULAINS rue des C4-D4
BRAY route de E5-E6-E7-F7-F6
BRIE impasse de la B3
BROSSE BUTILLIER rue de la ... C8-C9

C
CALVAIRE Rue du E4
CARMÉ SAINT-JACQUES rue du E2
CASTORB rue des B2-C2
CHAMP MORT rue du B6
CHANOIES rue des E4
CHAPELIERS rue des E4
CHARITÉ rue de la F4
CHÂTELET rue du C2
CHEMIN BAS rue du C6
CHESNOIS rue des B4-C4
CHÉREAU boulevard C3-G4
CIMETIÈRE rue D6
CLAUDE EYMARD-DUVERNAY pl.... H6
CLOMARTS rue des D5-D6
CLOS DION rue du C3
COLLINE SAINT-MARTIN avenue de la A5-B6-C6
COLONEL FABIEN place du E4
CONFLUENT boulevard du F5
COTE RIT rue de la C2-C3
COURS MOTTEUX impasse E4
COURS AU BLÉ rue E4
COURVERTIS rue E4
CRETTÉ ruelle E4
CRETTÉ PREIGNARD boulevard F3
CUTESSON chemin rural dit D2

D
DAMES rue des E2-E3
DAME OZANNE place E4
DANIELLE CASANOVA rue E4
DEMOISELLES rue des E3
DESCARTES rue B4
DIDEROT place B3
DIDEROT boulevard D3
DOCTEUR ARTHUR PETIT rue du E4

E
EDMOND ROSTAND rue B3
EDMOND FORTIN rue E4
EDOUARD BRANLY rue G3
ÉGLANTIERS impasse des D3
ÉGLANTIERS clos des C2
EGLISE rue de l' D6
EMILE LEFÉBVRE rue E4
EMILE ZOLA rue E4
ENFANTS rue des E2
ETIENNE DOLET rue F2
ETIENNE THIBAULT rue F2-F3

F
FAIENCERIE rue de la E3-E4
FAUQUEZ rue E3
FAUVETTES rue des F2
FERME Impasse de la B5
FERNAND LÉGER place A8
FLEUR BÉCANE rue B4
FONTAINE DES ROUGEAUX chemin de la B6
FORGES rue de B3
FOSSÉS boulevard des D6
FOSSÉS rue des E4
FRÈRES LUC Impasse des B7
FRÉQUEMBAULT port D6
FROMAGÈRE ruelle E4

G
GARE route de la G1-G2
GASTON DE BRAY rue B7
GÂTINAIS rue du B3
GÉNÉRAL BERTRAND place B4
GÉNÉRAL CHÂTEAU rue du B5
GÉNÉRAL DE GAULLE avenue du G2-F3
GÉNÉRAL DELORD place du B4
GÉNÉRAL PAJOL rue du B6
GEORGES CLAUDE Impasse B7
GEORGES POMPIDOU pont G4-F5
G. PHILIPPE place A8
GRAMINE avenue de la B3
GRANDES BERGES rue des D3-C4
GRANDE HAIE rue de la E6-E7-D8
GRANDE PAROISSE route de la D2-D3
GRAVIERS port des E4
GRÉS rue des C4
GRÈVE chemin de G4
GUE PUDELLE rue E1-E2-E3
GUY BOINFACE rue C3

H
HÉBERT rue G3
HALAGE chemin du E4-F-G5
HENRI BARBUSSE rue A8
HENRI PAJOT Impasse B7
HIPPOLYTE BOULENGIER Impasse . B7
HIRONDELLES allée des A6
HONORÉ DE BALZAC rue B4
HÔTEL DIEU rue E4
HUIT MAI 1945 avenue du G2

J
JEAN-BAPTISTE CHAZAL rue B8
JEAN BOUIN rue C3
JEAN JAURÈS rue F4-E4
JEAN-JACQUES ROUSSEAU square B5
JEAN LURÇAT rue A5
JEAN VILAR rue A8
JEAN XXIII place B4
JOLIOT CURIE square B6
JULES FERRY rue C4
TRAVERSIÈRE rue C4

K
KERCHER rue F3-G3
KARIM ZAÏDI rue B5

L
LAENNEC avenue B4
LAMARTINE square B6
LARD rue du E4
LAVAL route de A8
LAVOISIER rue B3
LÉO LAGRANGE rue G3-G4
LÉGION D'HONNEUR place de la ... D4
LIBÉRATION avenue de la F3
LIBERTÉ avenue de la G3-C3
LIN ruelle au E4
LOUIS BRAILLE rue B5
LYCÉE avenue du C4

M
MADELEINE impasse de la E4
MAISON GARNIER rue de la B2
MARCHÉ AU BLÉ place du C4
MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY avenue du F4-F3-G3
MARÉCHAL JUIN rue du F4-G4
MARÉCHAL LECLERC avenue du F4-G4
MARÉCHAL LEFÈBVRE rue du B5
MARQUÉE ruelle E4
MERLIN ruelle D5
MÉSANGES allée des A5
MESSEURS boulevard des E3
MESSEURS promenade des E2
MIGNONI chemin du D3
MOLIÈRE avenue B4
MONTAIGNE Cours C3
MONTFOASES chemin de D2
MONTFOASES rue des D2

N
NEUVE rue E4
NOUES quai des F2
NOUVELLE route de Paris C2-D2-D3

O
ONZE NOVEMBRE rue du A5
ORCHIDÉE clos de l' B6
ORMEAUX chemin des B2
ORMEAUX zone d'activités des B2
OTLEY rue d' B4

P
PORTE DE PARIS rue de la D4
PORTE DE PARIS chemin de la C4
PARMIS place de E4
PARC D'ENTREPRISES DES ORMEAUX rue du B1-B2
PASTEUR boulevard F2
PATURES rue des D5-E5
PATY rue du D5-E5
PAUL BAUDELOT Impasse A7
PAUL CLAUDEL rue B3
PAUL DELAIR rue E4
PAUL JOZON rue G4
PAUL LANGEVIN rue B3
PAUL QUESVERS rue F2
PÉPINIÈRE ROYALE rue de la E6
PETIT CHAUDRON rue du E4
PETIT VAUGIRARD rue du E5
PHARLE rue du D6
PIERRE BROSSOLETTE rue E3
PIERRE CORNEILLE rue G3-G4
PIERRE DE MONTEREAU rue E3
PIERRE SÉMARD place C2
PIERRE THUIN rue D6
PLATRIÈRES Impasse des C3
POIS ruelle aux E4
POISSON rue E3
PORT DES FOSSÉS rue E3-D3
PORT PENDU chemin du D1
PORTE BOISEAU rue E4
PORTE COPPIN rue D6
POTERIE rue de la E4
POTERNE rue de la E4
PRÉS RIEDOURS rue des F2
PRÉS SAINT-MARTIN rue des E7
PRESBOIRS rue des E4
PRIEURÉ SAINT-MARTIN rue du B5-C5
PROCESSIONS chemin des E6-F6
PROMENADE DES MESSEURS chemin de la E2
PROVINS route de B7-C6
PROVINS rue de D5

R
RICOUPRAY ruelle D4
RACINE rue B4
RAVENEAU ruelle D4
RÉCOLLETS rue des E4
RÉCOLLETS chemin des F1
RÉGNAULT rue B2-C2
RENÉ BACHOT rue B7
RÉPUBLIQUE boulevard de la F4
ROBERTIE BOUCHER rue B2
ROUGEAUX rue des B4
ROUSSES-DORGES allée des B4
RÛ DU BÂTEAU sentier D3

S
SAFI rue de D5
SAINT-AMANCENT ruelle D5
SABLONS rue des D5
SAINT-JEAN chemin de D6
SAINT-MAURICE Grande D6
SAINT-NICOLAS rue D6
SAUT DU LIÈVRE rue du E7
SEGRAIS rue des G7
SEINE quai de D4-D5
SEINE rue de D6
SEPT ORÉS chemin des D1
SIVE allée rue de la F2
SOLIDARITÉ rue de la F2
SURVILLE avenue de C4-D3

T
TERTRE BLANC rue du D3
TUILERIES chemin des C3-D3
TUILERIES rue des D3

V
VARENNES rue de E1-F2-F3
VICTOR HUGO rue E4-F4
VIEILLE ÉGLISE impasse E4
VIEUX MARCHÉ place E4
VILLA MARIE-LOUISE B3
VIGNES rue des B6
VIGNES DE ST-JEAN Impasse des B4
VOIE ROMAINE Impasse B4
VOLTAIRE boulevard B4

W
WALDURN rue de B4

Y
YVES DENOU mall F4
YONNE quai d' F4
YONNE rue de l' F4

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le
ID : 077-217703057-20260928-D_145_2026-DE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
MONTEREAU FAULT YONNE

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 24/08/2026
(fuseau horaire de Paris)

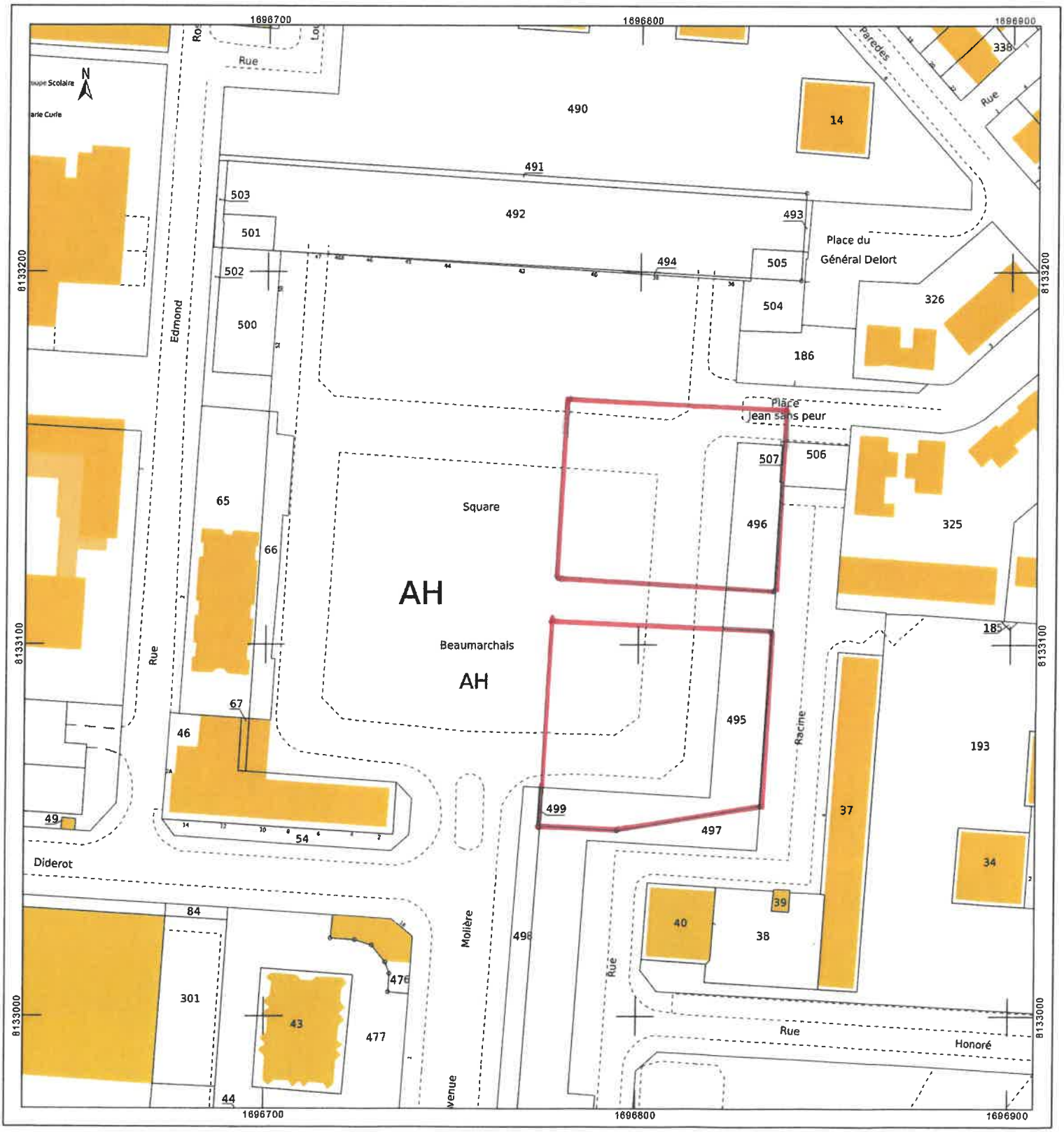
Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le
ID : 077-217703057-20260928-D_145_2026-DE

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le service ci-dessous suivant :
SDIF DE SEINE-ET-MARNE
Pôle topographique et de gestion cadastrale 22
77010 MELUN CEDEX
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Square Beaumarchais

Département de la Seine et Marne
Commune de Montereau-Fault-Yonne
Square Beaumarchais

Plan de division
Parcelles Section AH n°41-182 : Propriété de la Commune de Montereau-Fault-Yonne
Vente au profit de : CONFLUENCE HABITAT
Domaine Public : Square Beaumarchais

Lot 60 Logements

Commune de Montereau Fault Yonne
AH n°491-492-501-503-505
158.90 m
(AH n° 15 p - AH n°494)
(AH n° 48 p - AH n°500)
(AH n° 48)
(AH n° 118)
(AH n° 118 p - AH n°504)
(AH n° 186)
(AH n° 64)
(AH n° 182 p - AH n°507)
(AH n° 182)
(AH n° 41 p - AH n°496)
(AH n° 182 p - AH n°506)
(AH n° 42 p - AH n°499)
(d3 - AH n°510)
Futur Acquéreur 3
(d1 - AH n°508)
Futur Acquéreur 1
(AH n° 42)

187 Spit OGE bleu
188 Borne nouvelle OGE bleue
190 Borne nouvelle OGE bleue
191 Spit OGE bleu
192 Borne nouvelle OGE bleue
193 Spit OGE bleu
194 Spit OGE bleu
195 Borne nouvelle OGE bleue
Borne nouvelle OGE bleue
115' en retrait de 0.15 m de 115 vers 114
Clou d'arpentage

59.00 m
45.93 m
45.86 m
47.00 m
39.31 m
11.25 m
1.53 m
6.54 m
1.28 m
13.07 m
13.14 m
33.54 m
15.84 m
Confluence Habitat
Lot N°33
S= 2264 m²
~~DFu (p); d3~~
AH n°510
Lot N°34
S= 509 m²
AH n°41p-182p
AH n°496-507
Trois Moulins Habitat
Lot n°30
S= 622 m²
~~DFu (p); d1~~
Angle de bâti

Désignation et Superficie

Désignation cadastrale		Lot N°33	Lot N°34	Lot cédé
Avant Div.	Après Div.			
~~X~~	d3 | AH n°510			Cadastre: 22 a 64 ca
AH n° 41	G | AH n°496			5 a 04 ca
AH n° 182	Q | AH n°507			0 a 05 ca
Superficie Totale :		**S= 2264 m²**	**S= 509 m²**	27 a 73 ca

Nota: - IGN NGF 69
- Système de projection Lambert CC49

BUREAU DE GÉOMÈTRES, D'ARPENTAGE ET DE TOPOGRAPHIE
BGAT
MONTEREAU (77130)
8, Rue de Varennes
Tél. : 01 64 32 05 45
SENS (89100)
18, rue Auguste Morel
Tél. : 03 86 83 16 00
JOIGNY (89300)
52b, Rue des Soeurs Lecoq
Tél. : 03 86 62 04 90
MIGENNES (89400)
34, av. Jean Jaurès
Tél. : 03 86 80 05 12
www.bgat.fr

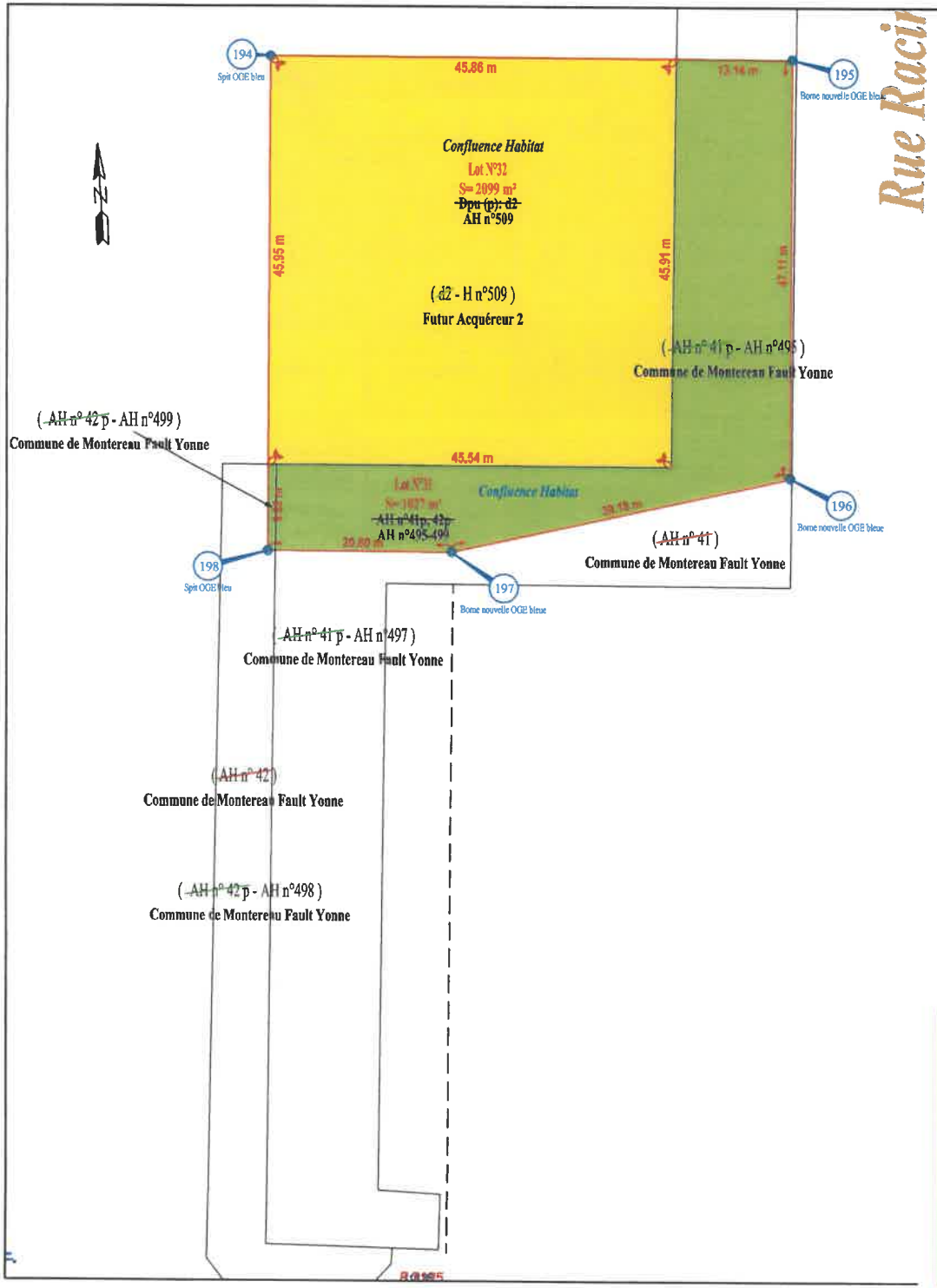
ECHELLE : 1/500
Dessiné le 12.06.2026 par LD - Dossier : 22406013

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le
ID : 077-217703057-20260928-D_145_2026-DE

Département de la Seine et Marne
Commune de Montereau-Fault-Yonne
Square Beaumarchais

Plan de division
Parcelles Section AH n°41-52 : Propriété de la Commune de Montereau-Fault-Yonne
Vente au profit de : CONFLUENCE HABITAT
Domaine Public : Square Beaumarchais

Lot Résidence Intergénérationnelle



Désignation et Superficie				
Désignation cadastrale		Lot N°31	Lot N°32	Lot cédé
Avant Div.	Après Div.			
~~AH n°42 p~~	d2 | H n°509			Cadastre:20 a 99 ca
AH n° 41	F | AH n°495			10 a 20 ca
AH n° 42	I | AH n°499			0 a 07 ca
Superficie Totale :		S= 1027 m²	S= 2099 m²	31 a 26 ca

Nota: - IGN NGF 69
- Système de projection Lambert CC49

BUREAU DE GÉOMÈTRES, D'ARPENTAGE ET DE TOPOGRAPHIE
BGAT
MONTEREAU (77130)
8, Rue de Varennes
Tél. : 01 64 32 05 45
SENS (89100)
18, rue Auguste Morel
Tél. : 03 86 83 16 00
JOIGNY (89300)
52b, Rue des Soeurs Lecoq
Tél. : 03 86 62 04 90
MIGENNES (89400)
34, av. Jean Jaurès
Tél. : 03 86 80 05 12
www.bgat.fr

ECHELLE : 1/500
Dessiné le 12.06.2026 par LD - Dossier : 22409013

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le
ID : 077-217703057-20260928-D_145_2026-DE

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le
ID : 077-217703057-20260928-D_145_2026-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

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

À Melun, le 23 juillet 2026

La Directrice départementale des Finances publiques de Seine-et-Marne
à
Mairie de MONTEREAU-FAULT-YONNE

Réf DS : 31709819
Réf OSE : 2026-77305-42532

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 https://immobilier-etat.gouv.fr/sites/default/files/2020-07/charte_domaine_epr02.pdf



Nature du bien :	2 lots à bâtir.
Adresse du bien :	Square Beaumarchais 77130 Montereau-Fault-Yonne *(Montereau-Fault-Yonne, code INSEE : 305)*
Valeur vénale :	**705 000 € (ou 120€/m²)**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % *(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le
ID : 077-217703057-20260928-D_145_2026-DE

1. CONSULTANT

Commune de Montereau-Fault-Yonne

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

2. DATES

de consultation :	23/06/2026
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 :	23/06/2026

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession par la commune de 2 lots à bâtir (lot 1 et 2) à Confluence Habitat pour la construction de 60 logements + activités au RDC (lot 1) et une résidence intergénérationnelle (lot 2), issus de la démolition de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU et du déclassement du domaine public communal. Dans le cadre d'une renégociation en cours des montants de cession avec Confluence Habitat (acquéreur) et les services de l'Etat (modification de l'annexe A 11 - ANRU ci-jointe), il est cette fois demandé une estimation du prix des 2 terrains au m² foncier et non plus en m² de Surface de Plancher.

Actualisation de l'avis n° DS : 20962044 (Réf OSE : 2024-77305-82529) du 20 novembre 2024 sur une base de prix de terrain nu de 100€/ m² HT .

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le
ID : 077-217703057-20260928-D_145_2026-DE

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les biens à estimer se trouvent dans la commune de Montereau-Fault-Yonne, commune du Sud Seine-et-Marne, d'une superficie de 9,10 km², et comptant 21.888 habitants en 2020 (elle est la 14e ville la plus peuplée de Seine-et-Marne).

La ville, située au confluent de l'Yonne et de la Seine, est constituée de 3 parties :

- La ville haute qui constitue la partie nord de la ville avec plusieurs lotissements et la ZUP de Surville.
- La ville basse qui comprend par exemple le centre-ville, le quartier de la gare et le parc des Noues.
- La zone industrielle où l'on peut trouver plusieurs entreprises telles que la SAM, Soletanche Bachy

La commune est desservie par la gare de Montereau sur la ligne Paris - Montereau - Laroche-Migennes (R, TER).
Le réseau de bus Siyonne circule dans Montereau et la relie aux autres communes du canton.
La ligne à Grande Vitesse Sud-Est, l'autoroute A5, et la route nationale 6 (maintenant route départementale 606), passent à proximité de Montereau.

Le port fluvial de Montereau-Fault-Yonne est un port industriel de trente-trois hectares.

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

Terrains situés Square Beaumarchais dans le quartier Surville (flèches rouges) , rive droite de la Seine.



4.3. Références cadastrales

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

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le
ID : 077-217703057-20260928-D_145_2026-DE

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montereau-Fault-Yonne	D.P, AH 496, 510 et 507	Square Beaumarchais	Lot 1 : 2773 m² environ	Terrains nu et à bâtir (projet de 60 logements), issus du déclassement du domaine public communal (voirie et parkings square Beaumarchais) et de parties de parcelles privées issues de la démolition de logements sociaux dans le cadre du PRU
Montereau-Fault-Yonne	D.P, AH 509, 495 et 499	Square Beaumarchais	Lot 2: 3126 m² environ	Terrains nu et à bâtir (projet de résidence intergénérationnelle), issus du déclassement du domaine public communal (voirie et parkings square Beaumarchais) et de parties de parcelles privées issues de la démolition de logements sociaux dans le cadre du PRU

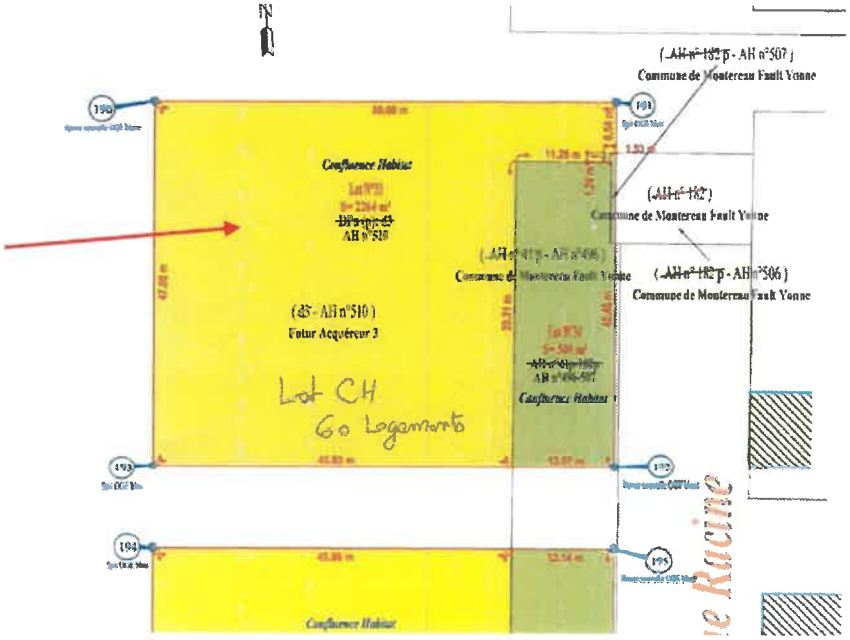
4.4. Descriptif

Lots 1 et 2 (terrains à bâtir) issus de la déconstruction d'une barre de logements HLM, augmentés de surfaces déclassées du domaine public communal. Ces terrains ont été viabilisés et desservis par une nouvelle voirie suite au réaménagement complet du square Beaumarchais actuellement en cours dans le cadre du programme ANRU 2.

Lot 1 : destiné à la construction de 60 logements sociaux + local d'activité en RDC.

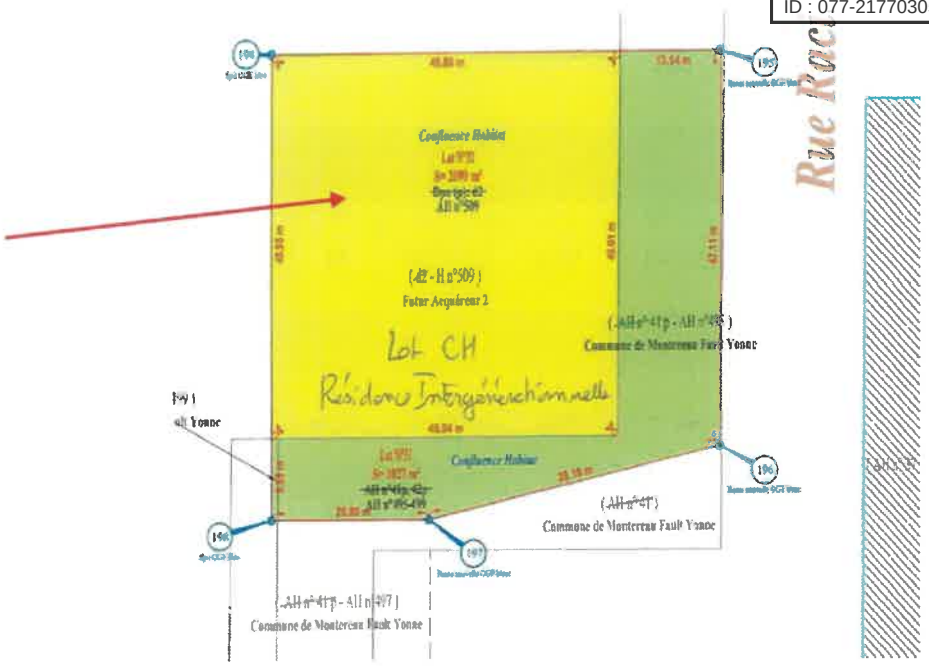
Lot 2 : destiné à la construction d'une résidence intergénérationnelle (foyer-logements +résidence étudiante avec espaces communs).

- Lot 1 (60 logements), surface totale de 2773 m² :



- Lot 2 (résidence intergénérationnelle), surface totale de 3126 m² :

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le
ID : 077-217703057-20260928-D_145_2026-DE



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 UDa au PLU de la commune de Montereau-Fault-Yonne, dont la dernière procédure a été approuvée le 17/12/2007 : La zone UD s'applique au quartier de Surville ; le secteur UDa correspond aux îlots de la zone UD du POS approuvé le 16 janvier 2001 qui ne font pas l'objet d'un changement de typologie.

Dans le secteur UD a :
Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise publique, soit en retrait. Si le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points.
Les saillies et encorbellements, à la verticale des voies et emprises publiques ne devront pas excéder 1,00 m et leur partie inférieure sera située au moins à 3 m de hauteur au dessus des dites emprises publiques.

Zone vert clair du porter à connaissance des risques industriels de la société QUARON

Terrains desservis par la commune dans le cadre du réaménagement urbain du square Beaumarchais en cours

7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8. MÉTHODE COMPARATIVE

8.1.Terrains à bâtir

8.1.1.Étude de marché

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le
ID : 077-217703057-20260928-D_145_2026-DE

a) Critères de recherche : vente de terrains en zone constructible à Montereau-Fault-Yonne (côté rive droite de la Seine), période du 06/2021 au 06/2026

	Ref Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien	Zone PLU
1	305//AH/ 48//15//118	SQ BEAUMARCHAIS	05/07/2024	4355	217 750	50	parcelle en zone constructible, non viabilisée, ayant supporté des immeuble sà usage d'habitation, ayant fait l'objet d'une démolition	Uda
2	305//AH/489//	1 RUE EDMOND ROSTAND	30/07/2024	514	25 700	50	terrain à bâtir non viabilisé	Udd
3	305//AH/41	RUE RACINE	13/04/2023	3093	150 000	48,50	parcelle en zone constructible, non viabilisée, ayant supporté des immeuble sà usage d'habitation, ayant fait l'objet d'une démolition	Uda
4	305//AH/26/27	6 RUE HONORE DE BALZAC	13/04/2023	1060	47 700	45	parcelle en zone constructible, non viabilisée, ayant supporté des immeuble sà usage d'habitation, ayant fait l'objet d'une démolition	Uda
5	305//AK/496	11 B AV DE LA COLLINE ST MARTIN	22/04/2022	562	103 400	183,99	terrain à bâtir	Ucb
6	305//AK/497	11 B AV DE LA COLLINE ST MARTIN	07/07/2022	420	76 000	180,95	terrain à bâtir	Ucb
7	305//AL/798	CHEMIN DE SAINT JEAN	09/11/2021	450	45 000	100,00	terrain à bâtir	Ucb

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

médiane	50,00
moyenne	94,06
minimum	45,00
maximum	183,99

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

Les emprises de terrains proches et non viabilisées en zone UD ont une base d'estimation de l'ordre de 50€/m² (cf termes n° 1 à 4), nettement inférieure à la valeur du terrain viabilisé (coûts d'aménagement importants).

Les emprises à estimer seront cédées viabilisées au terme de travaux de remise en état du terrain conséquents (réseaux anciens en tréfonds déplacés); compte tenu de leurs superficies (2773 m² et 3126 m²) leur prix/m² sera moins élevé que celui de lots de terrains individuels du type des termes n°5 et 6 à 180€/m² (dégressivité du prix/m² avec l'augmentation de la surface de terrain).

En considérant que le lot 1 de superficie 2773 m² pourrait accueillir 4 lots de terrains individuels de 550 m² (surface disponible = 2773 m² – 20 % pour les voiries, réseaux, divers) d'un prix de 150€/m² (décote de -15 % en quartier Surville par rapport au prix de 180€/m² d'un lot individuel), on valorise l'emprise de terrain du lot 1 à : 4x 550 m² x 150€/m² = 330 000 € soit **120 €/m²** (330 000 €/ 2773 m²)

En considérant que le lot 2 de superficie 3126 m² pourrait accueillir 5 lots de terrains individuels de 500 m² (surface disponible = 3126 m² – 20 % pour les voiries, réseaux, divers) d'un prix de 150€/m² (décote de -15 % en quartier Surville par rapport au prix de 180€/m² d'un lot individuel), on valorise l'emprise de terrain du lot 2 à : 5 x 500 m² x 150€/m² = 375 000 € soit **120 €/m²** (375 000 €/ 3126 m²)

On retiendra donc une base d'estimation de **120€/m²** (tentatives de recoupement par un bilan aménageur ou promoteur non probantes),

Soit les valorisations suivantes pour les emprises prévisionnelles :

- Lot 1 : 2773 m² x 120€/m² = 332 760 € arrondie à 330 000 €

- Lot 2 : 3126 m² x 120€/m² = 375 120 € arrondie à 375 000 €

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le
ID : 077-217703057-20260928-D_145_2026-DE

	surface m²	prix/m²	Estimation €
Lot 1	2773	120	**330 000**
Lot 2	3126	120	**375 000**
total	5 899		705 000

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 **705 000 € (120€/m²)** .

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 600 000 € (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

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le
ID : 077-217703057-20260928-D_145_2026-DE

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.