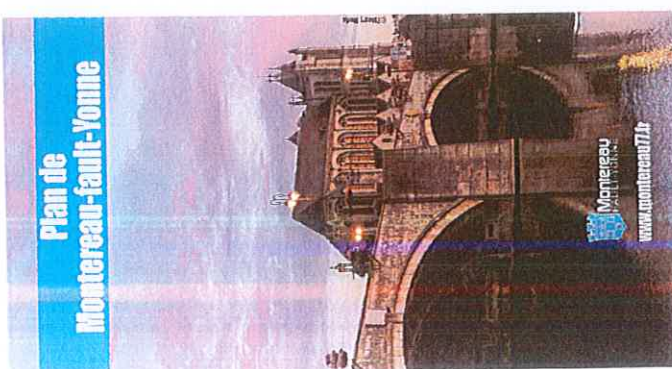
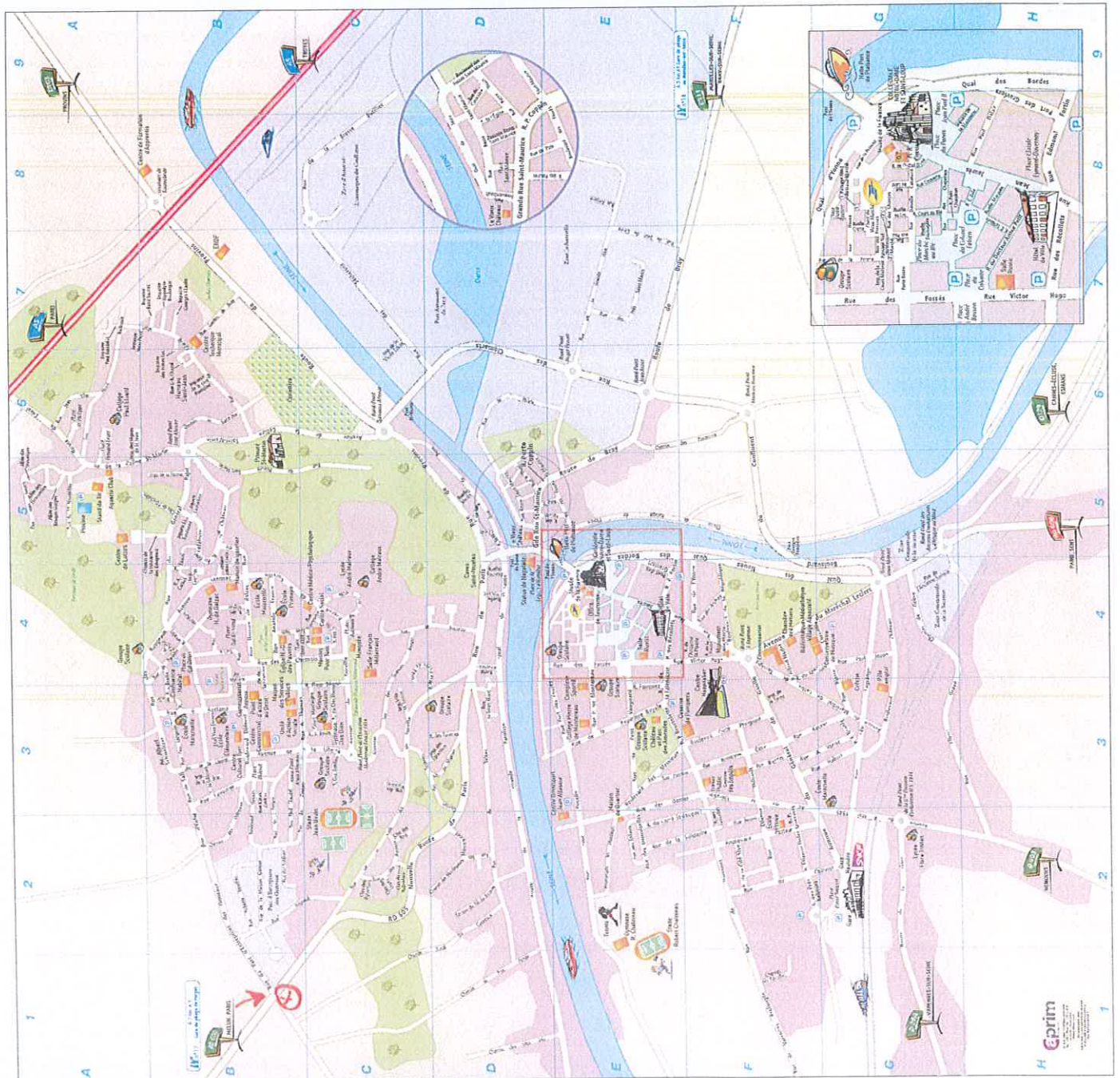


S²LO

A	ALBERT CAMUS rue du 18-70	B1	L	LAMANTINE Suzanne	LA1
B	ALBERT SCHWEITZER avenue	B2	M	MARTELLE Jeanne	MA1
C	AMÉLIE rue de la République	C1	N	NAGEL Jean	NA1
D	AMÉLIE rue de la République	D1	O	OGIER Jeanne	OG1
E	ANNE rue de la République	E1	P	PAGET Jeanne	PA1
F	ANNE rue de la République	F1	Q	QUÉLIN Jeanne	QU1
G	ANNE rue de la République	G1	R	REY Jeanne	RE1
H	ANNE rue de la République	H1	S	SCHWITZER Jeanne	SC1
I	ANNE rue de la République	I1	T	TAGET Jeanne	TA1
J	ANNE rue de la République	J1	U	ULRIE Jeanne	UL1
K	ANNE rue de la République	K1	V	VAGET Jeanne	VA1
L	ANNE rue de la République	L1	W	WAGET Jeanne	WA1
M	ANNE rue de la République	M1	X	XAGET Jeanne	XA1
N	ANNE rue de la République	N1	Y	YAGET Jeanne	YA1
O	ANNE rue de la République	O1	Z	ZAGET Jeanne	ZA1
P	ANNE rue de la République	P1	AA	AAJET Jeanne	AA1
Q	ANNE rue de la République	Q1	AB	ABJET Jeanne	AB1
R	ANNE rue de la République	R1	AC	ACJET Jeanne	AC1
S	ANNE rue de la République	S1	AD	ADJET Jeanne	AD1
T	ANNE rue de la République	T1	AE	AEJET Jeanne	AE1
U	ANNE rue de la République	U1	AF	AFJET Jeanne	AF1
V	ANNE rue de la République	V1	AG	AGJET Jeanne	AG1
W	ANNE rue de la République	W1	AH	AHJET Jeanne	AH1
X	ANNE rue de la République	X1	AI	AIJET Jeanne	AI1
Y	ANNE rue de la République	Y1	AJ	AJJET Jeanne	AJ1
Z	ANNE rue de la République	Z1	AK	AKJET Jeanne	AK1
AA	ANNE rue de la République	AA1	AL	ALJET Jeanne	AL1
AB	ANNE rue de la République	AB1	AM	AMJET Jeanne	AM1
AC	ANNE rue de la République	AC1	AN	ANJET Jeanne	AN1
AD	ANNE rue de la République	AD1	AO	AOJET Jeanne	AO1
AE	ANNE rue de la République	AE1	AP	APJET Jeanne	AP1
AF	ANNE rue de la République	AF1	AQ	AQJET Jeanne	AQ1
AG	ANNE rue de la République	AG1	AR	ARJET Jeanne	AR1
AH	ANNE rue de la République	AH1	AS	ASJET Jeanne	AS1
AI	ANNE rue de la République	AI1	AT	ATJET Jeanne	AT1
AJ	ANNE rue de la République	AJ1	AU	AUJET Jeanne	AU1
AK	ANNE rue de la République	AK1	AV	AVJET Jeanne	AV1
AL	ANNE rue de la République	AL1	AW	AWJET Jeanne	AW1
AM	ANNE rue de la République	AM1	AX	AXJET Jeanne	AX1
AN	ANNE rue de la République	AN1	AY	AYJET Jeanne	AY1
AO	ANNE rue de la République	AO1	AZ	AZJET Jeanne	AZ1
AP	ANNE rue de la République	AP1	BA	BAJET Jeanne	BA1
AQ	ANNE rue de la République	AQ1	BB	BBJET Jeanne	BB1
AR	ANNE rue de la République	AR1	BC	BCJET Jeanne	BC1
AS	ANNE rue de la République	AS1	BD	BDJET Jeanne	BD1
AT	ANNE rue de la République	AT1	BE	BEJET Jeanne	BE1
AU	ANNE rue de la République	AU1	BF	BFJET Jeanne	BF1
AV	ANNE rue de la République	AV1	BG	BGJET Jeanne	BG1
AW	ANNE rue de la République	AW1	BH	BHJET Jeanne	BH1
AX	ANNE rue de la République	AX1	BI	BIJET Jeanne	BI1
AY	ANNE rue de la République	AY1	BJ	BJJET Jeanne	BJ1
AZ	ANNE rue de la République	AZ1	BK	BKJET Jeanne	BK1
BA	ANNE rue de la République	BA1	BL	BLJET Jeanne	BL1
BB	ANNE rue de la République	BB1	BM	BMJET Jeanne	BM1
BC	ANNE rue de la République	BC1	BN	BNJET Jeanne	BN1
BD	ANNE rue de la République	BD1	BO	BOJET Jeanne	BO1
BE	ANNE rue de la République	BE1	BP	BPJET Jeanne	BP1
BF	ANNE rue de la République	BF1	BQ	BQJET Jeanne	BQ1
BG	ANNE rue de la République	BG1	BR	BRJET Jeanne	BR1
BH	ANNE rue de la République	BH1	BS	BSJET Jeanne	BS1
BI	ANNE rue de la République	BI1	BT	BTJET Jeanne	BT1
BJ	ANNE rue de la République	BJ1	BU	BUJET Jeanne	BU1
BK	ANNE rue de la République	BK1	BV	BVJET Jeanne	BV1
BL	ANNE rue de la République	BL1	BW	BWJET Jeanne	BW1
BM	ANNE rue de la République	BM1	BX	BXJET Jeanne	BX1
BN	ANNE rue de la République	BN1	BY	BYJET Jeanne	BY1
BO	ANNE rue de la République	BO1	BZ	BZJET Jeanne	BZ1
BP	ANNE rue de la République	BP1	CA	CAJET Jeanne	CA1
BQ	ANNE rue de la République	BQ1	CB	CBJET Jeanne	CB1
BR	ANNE rue de la République	BR1	CC	CCJET Jeanne	CC1
BS	ANNE rue de la République	BS1	CD	CDJET Jeanne	CD1
BT	ANNE rue de la République	BT1	CE	CEJET Jeanne	CE1
BU	ANNE rue de la République	BU1	CF	CFJET Jeanne	CF1
BV	ANNE rue de la République	BV1	CG	CGJET Jeanne	CG1
BW	ANNE rue de la République	BW1	CH	CHJET Jeanne	CH1
BX	ANNE rue de la République	BX1	CI	CIJET Jeanne	CI1
BY	ANNE rue de la République	BY1	CJ	CJJET Jeanne	CJ1
BZ	ANNE rue de la République	BZ1	CK	CKJET Jeanne	CK1
CA	ANNE rue de la République	CA1	CL	CLJET Jeanne	CL1
CB	ANNE rue de la République	CB1	CM	CMJET Jeanne	CM1
CC	ANNE rue de la République	CC1	CN	CNJET Jeanne	CN1
CD	ANNE rue de la République	CD1	CO	COJET Jeanne	CO1
CE	ANNE rue de la République	CE1	CP	CPJET Jeanne	CP1
CF	ANNE rue de la République	CF1	CQ	CQJET Jeanne	CQ1
CG	ANNE rue de la République	CG1	CR	CRJET Jeanne	CR1
CH	ANNE rue de la République	CH1	CS	CSJET Jeanne	CS1
CI	ANNE rue de la République	CI1	CT	CTJET Jeanne	CT1
CJ	ANNE rue de la République	CJ1	CU	CUJET Jeanne	CU1
CK	ANNE rue de la République	CK1	CV	CVJET Jeanne	CV1
CL	ANNE rue de la République	CL1	CW	CWJET Jeanne	CW1
CM	ANNE rue de la République	CM1	CX	CXJET Jeanne	CX1
CN	ANNE rue de la République	CN1	CY	CYJET Jeanne	CY1
CO	ANNE rue de la République	CO1	CZ	CZJET Jeanne	CZ1
CP	ANNE rue de la République	CP1	DA	DAJET Jeanne	DA1
CQ	ANNE rue de la République	CQ1	DB	DBJET Jeanne	DB1
CR	ANNE rue de la République	CR1	DC	DCJET Jeanne	DC1
CS	ANNE rue de la République	CS1	DD	DDJET Jeanne	DD1
CT	ANNE rue de la République	CT1	DE	DEJET Jeanne	DE1
CU	ANNE rue de la République	CU1	DF	DFJET Jeanne	DF1
CV	ANNE rue de la République	CV1	DG	DGJET Jeanne	DG1
CW	ANNE rue de la République	CW1	DH	DHJET Jeanne	DH1
CX	ANNE rue de la République	CX1	DI	DIJET Jeanne	DI1
CY	ANNE rue de la République	CY1	DJ	DJJET Jeanne	DJ1
CZ	ANNE rue de la République	CZ1	DK	DKJET Jeanne	DK1
DA	ANNE rue de la République	DA1	DL	DLJET Jeanne	DL1
DB	ANNE rue de la République	DB1	DM	DMJET Jeanne	DM1
DC	ANNE rue de la République	DC1	DN	DNJET Jeanne	DN1
DD	ANNE rue de la République	DD1	DO	DOJET Jeanne	DO1
DE	ANNE rue de la République	DE1	DP	DPJET Jeanne	DP1
DF	ANNE rue de la République	DF1	DQ	DQJET Jeanne	DQ1
DG	ANNE rue de la République	DG1	DR	DRJET Jeanne	DR1
DH	ANNE rue de la République	DH1	DS	DSJET Jeanne	DS1
DI	ANNE rue de la République	DI1	DT	DTJET Jeanne	DT1
DJ	ANNE rue de la République	DJ1	DU	DUJET Jeanne	DU1
DK	ANNE rue de la République	DK1	DV	DVJET Jeanne	DV1
DL	ANNE rue de la République	DL1	DW	DWJET Jeanne	DW1
DM	ANNE rue de la République	DM1	DX	DXJET Jeanne	DX1
DN	ANNE rue de la République	DN1	DY	DYJET Jeanne	DY1
DO	ANNE rue de la République	DO1	DZ	DZJET Jeanne	DZ1
DP	ANNE rue de la République	DP1	EA	EAJET Jeanne	EA1
DQ	ANNE rue de la République	DQ1	EB	EBJET Jeanne	EB1
DR	ANNE rue de la République	DR1	EC	ECJET Jeanne	EC1
DS	ANNE rue de la République	DS1	ED	EDJET Jeanne	ED1
DT	ANNE rue de la République	DT1	EE	EEJET Jeanne	EE1
DU	ANNE rue de la République	DU1	EF	EFJET Jeanne	EF1
DV	ANNE rue de la République	DV1	EG	EGJET Jeanne	EG1
DW	ANNE rue de la République	DW1	EH	EHJET Jeanne	EH1
DX	ANNE rue de la République	DX1	EI	EIJET Jeanne	EI1
DY	ANNE rue de la République	DY1	EJ	EJJET Jeanne	EJ1
DZ	ANNE rue de la République	DZ1	EK	EKJET Jeanne	EK1
EA	ANNE rue de la République	EA1	EL	ELJET Jeanne	EL1
EB	ANNE rue de la République	EB1	EM	EMJET Jeanne	EM1
EC	ANNE rue de la République	EC1	EN	ENJET Jeanne	EN1
ED	ANNE rue de la République	ED1	EO	EOJET Jeanne	EO1
EE	ANNE rue de la République	EE1	EP	EPJET Jeanne	EP1
EF	ANNE rue de la République	EF1	EQ	EQJET Jeanne	EQ1
EG	ANNE rue de la République	EG1	ER	ERJET Jeanne	ER1
EH	ANNE rue de la République	EH1	ES	ESJET Jeanne	ES1
EI	ANNE rue de la République	EI1	ET	ETJET Jeanne	ET1
EJ	ANNE rue de la République	EJ1	EU	EUJET Jeanne	EU1
EK	ANNE rue de la République	EK1	EV	EVJET Jeanne	EV1
EL	ANNE rue de la République	EL1	EW	EWJET Jeanne	EW1
EM	ANNE rue de la République	EM1	EX	EXJET Jeanne	EX1
EN	ANNE rue de la République	EN1	EY	EYJET Jeanne	EY1
EO	ANNE rue de la République	EO1	EZ	EZJET Jeanne	EZ1
EP	ANNE rue de la République	EP1	FA	FAJET Jeanne	FA1
EQ	ANNE rue de la République	EQ1	FB	FBJET Jeanne	FB1
ER	ANNE rue de la République	ER1	FC	FCJET Jeanne	FC1
ES	ANNE rue de la République	ES1	FD	FDJET Jeanne	FD1
ET	ANNE rue de la République	ET1	FE	FEJET Jeanne	FE1
EU	ANNE rue de la République	EU1	FF	FFJET Jeanne	FF1
EV	ANNE rue de la République	EV1	FG	FGJET Jeanne	FG1
EW	ANNE rue de la République	EW1	FH	FHJET Jeanne	FH1
EX	ANNE rue de la République	EX1	FI	FIJET Jeanne	FI1
EY	ANNE rue de la République	EY1	FJ	FJJET Jeanne	FJ1
EZ	ANNE rue de la République	EZ1	FK	FKJET Jeanne	FK1
FA	ANNE rue de la République	FA1	FL	FLJET Jeanne	FL1
FB	ANNE rue de la République	FB1	FM	FMJET Jeanne	FM1
FC	ANNE rue de la République	FC1	FN	FNJET Jeanne	FN1
FD	ANNE rue de la République	FD1	FO	FOJET Jeanne	FO1
FE	ANNE rue de la République	FE1	FP	FPJET Jeanne	FP1
FF	ANNE rue de la République	FF1	FQ	FQJET Jeanne	FQ1
FG	ANNE rue de la République	FG1	FR	FRJET Jeanne	FR1
FH	ANNE rue de la République	FH1	FS	FSJET Jeanne	FS1
FI	ANNE rue de la République	FI1	FT	FTJET Jeanne	FT1
FJ	ANNE rue de la République	FJ1	FU	FUJET Jeanne	FU1
FK	ANNE rue de la République	FK1	FV	FVJET Jeanne	FV1
FL	ANNE rue de la République	FL1	FW	FWJET Jeanne	FW1
FM	ANNE rue de la République	FM1	FX	FXJET Jeanne	FX1
FN	ANNE rue de la République	FN1	FY	FYJET Jeanne	FY1
FO	ANNE rue de la République	FO1	FZ	FZJET Jeanne	FZ1
FP	ANNE rue de la République	FP1	GA	GAJET Jeanne	GA1
FQ	ANNE rue de la République	FQ1	GB	GBJET Jeanne	GB1
FR	ANNE rue de la République	FR1	GC	GCJET Jeanne	GC1
FS	ANNE rue de la République	FS1	GD	GDJET Jeanne	GD1
FT	ANNE rue de la République	FT1	GE	GEJET Jeanne	GE1
FU	ANNE rue de la République	FU1	GF	GFJET Jeanne	GF1
FV	ANNE rue de la République	FV1	GG	GGJET Jeanne	GG1
FW	ANNE rue de la République	FW1	GH	GHJET Jeanne	GH1
FX	ANNE rue de la République	FX1	GI	GIJET Jeanne	GI1
FY	ANNE rue de la République	FY1	GJ	GJJET Jeanne	GJ1
FZ	ANNE rue de la République	FZ1	GK	GKJET Jeanne	GK1
GA	ANNE rue de la République	GA1	GL	GLJET Jeanne	GL1
GB	ANNE rue de la République	GB1	GM	GMJET Jeanne	GM1
GC	ANNE rue de la République	GC1	GN	GNJET Jeanne	GN1
GD	ANNE rue de la République	GD1	GO	GOJET Jeanne	GO1
GE	ANNE rue de la République	GE1	GP	GPJET Jeanne	GP1
GF	ANNE rue de la République	GF1	GQ	GQJET Jeanne	GQ1
GG	ANNE rue de la République	GG1	GR	GRJET Jeanne	GR1
GH	ANNE rue de la République	GH1	GS	GSJET Jeanne	GS1
GI	ANNE rue de la République	GI1	GT	GTJET Jeanne	GT1
GJ	ANNE rue de la République	GJ1	GU	GUJET Jeanne	GU1
GK	ANNE rue de la République	GK1	GV	GVJET Jeanne	GV1
GL	ANNE rue de la République	GL1	GW	GWJET Jeanne	GW1
GM	ANNE rue de la République	GM1	GX	GXJET Jeanne	GX1
GN	ANNE rue de la République	GN1	GZ	GZJET Jeanne	GZ1
GO	ANNE rue de la République	GO1	HA	HAJET Jeanne	HA1
GP	ANNE rue de la République	GP1	HB	HBJET Jeanne	HB1
GQ	ANNE rue de la République	GQ1	HC	HCJET Jeanne	HC1
GR	ANNE rue de la République	GR1	HD	HDJET Jeanne	HD1
GS	ANNE rue de la République	GS1	HE	HEJET Jeanne	HE1
GT	ANNE rue de la République	GT1	HF	HFJET Jeanne	HF1
GU	ANNE rue de la République	GU1	HG	HGJET Jeanne	HG1
GV	ANNE rue de la République	GV1	HH	HHJET Jeanne	HH1
GW	ANNE rue de la République	GW1	HI	HIJET Jeanne	HI1
GX	ANNE rue de la République	GX1	HJ	HJJET Jeanne	HJ1
GZ	ANNE rue de la République	GZ1	HK	HKJET Jeanne	HK1
HA	ANNE rue de la République	HA1	HL	HLJET Jeanne	HL1
HB	ANNE rue de la République	HB1	HM	HMJET Jeanne	HM1
HC	ANNE rue de la République	HC1	HN	HNJET Jeanne	HN1
HD	ANNE rue de la République	HD1	HO	HOJET Jeanne	HO1
HE	ANNE rue de la République	HE1	HP	HPJET Jeanne	HP1
HF	ANNE rue de la République	HF1	HQ	HQJET Jeanne	HQ1
HG	ANNE rue de la République	HG1	HR	HRJET Jeanne	HR1
HH</					



ÉTABLISSEMENTS PUBLICS :	F4
Bibliothèque Médiathèque	E2
Casernes des Pompiers	E3
Centre Culturel Turc	B3
Centre des Imacts	C4
Centre Médico-Psychologique	D4
Centre Social	A5
Centre Technique Municipal	B7
Chambre des Métiers	F4
Commission	B3
Commission d'arrivée	F4
Commissariat de Murgu	B3
Crèche	A7
Curie SVOF	G3
École	A2
Hôtel de Ville	E4
Le Vieux Château	D4
Salle François Mitterrand	B4
Maison de quartier	B4
Maison des Services Publics	B3
Maison pour le Tour	B3
Médiathèque	B3
Musique	B3
Musique	B3
Office	E4
Office de Tourisme	A3
Piscine	A3
Pont d'accès à Dret	F4
Pole emploi	F4
Pole Santé	F4
Pole Sport	F4
Service d'Action Sociale	B3
Structure des Sports	B3
ÉTABLISSEMENTS PRIVÉS :	F4
Centre Omnisports Jean	E2
Alliance	E2
Complex Sportif Jussy Bédet	E2
Gymnase Clos Dyon	C3
Gymnase Clos Dyon	B4
Gymnase Honoré de Balzac	C4
Gymnase Robert Chabreau	E2
Stade de Tr	A5
GROUPES SCOLAIRES :	F4
École élémentaire Allant Cernus	B4
École élémentaire Claude	A4
École élémentaire Claude	B4
École élémentaire Clos Dyon	C3
École élémentaire de la Péninsule	E2
École élémentaire du Petit	E3
Vauquelin	E3
École élémentaire Les Oméras	E3
École élémentaire Villa	D3
Mère-Louise	D3
École élémentaire Pierre et	B3
Mère Carité	B3
Maternelle Albert Cernus	A4
Maternelle Clos Dyon	C3
Maternelle Les Oméras	C3
Maternelle Melle Boyer	C3
Maternelle Pierre et Mère Cernus	B4
Maternelle Saint-Expéry	B4
Maternelle Victor Hugo	D3
Maternelle Villa Mère-Louise	D3

Hôtel des Villes
154, rue Jean Jaurès - 77130 Montreuil-Faucheux
Tél. : 01 70 77 70 44 00
www.montreuil77.fr

Maison des services publics
2 rue Jean Jaurès - 77130 Montreuil-Faucheux
Tél. : 01 70 77 51 21 00

Office de Tourisme
10, rue Jean Jaurès - 77130 Montreuil-Faucheux
Tél. : 01 64 32 32 76

Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
MONTEREAU FAULT YONNE

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 12/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Liste des parcelles incluses dans le périmètre de la DUP

AC 256	AC 352
AC 163	AC 250
AC 162	AC 154
AC 161	AC 346
AC 350	AC 248
AC 254	AC 155
AC 347	

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

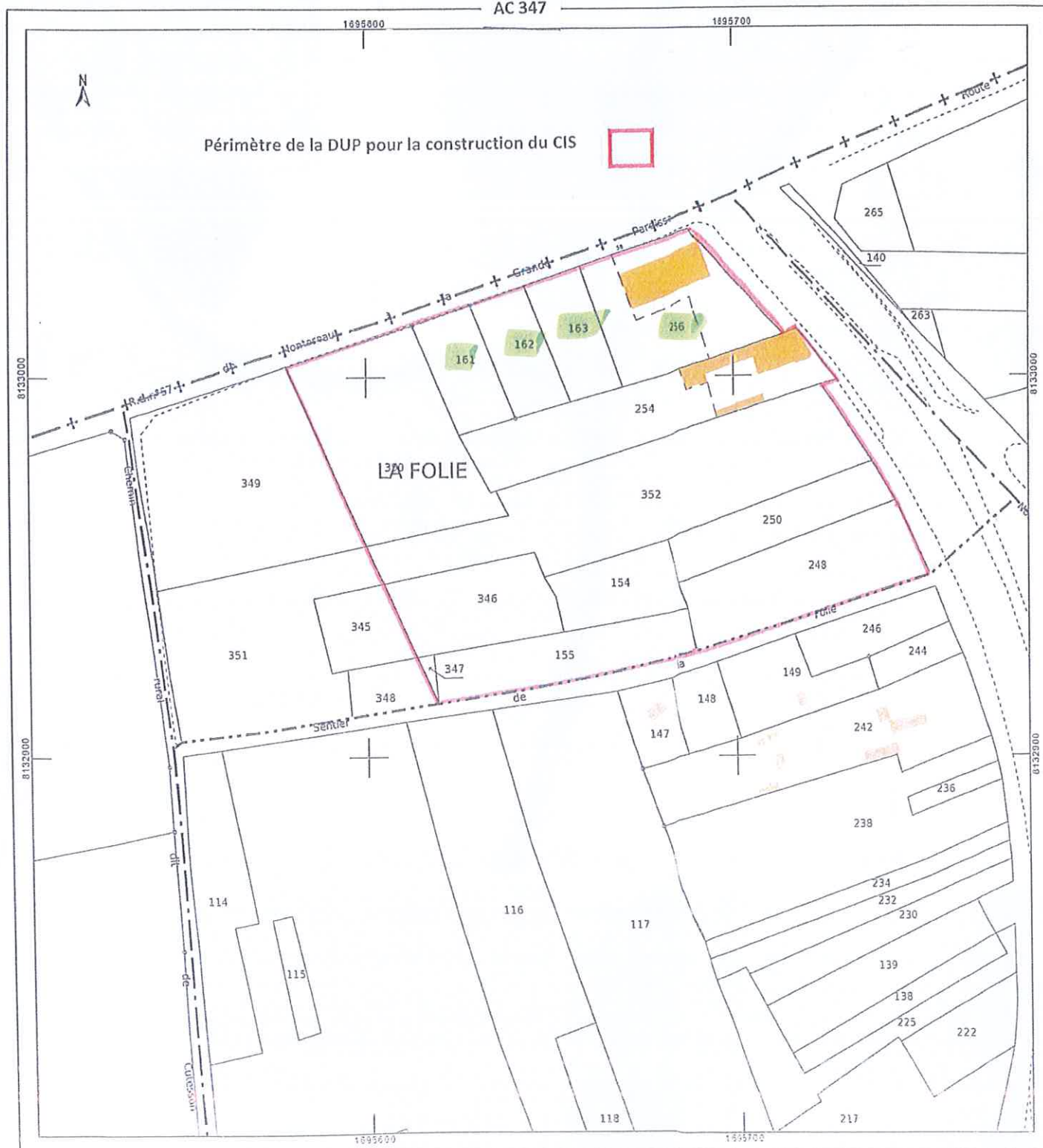
Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le 10/04/2025 sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
ID : 077-217703057-20250331-D_65_2025-DE

Pôle topographique et de gestion cadastrale 22
bd Chamblain 77010
77010 MELUN CEDEX
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

À Melun, le 4 juillet 2024

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 la
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 : 18444511

Réf OSE : 2024-77305-46208

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



Nature du bien :

Hangar, terres agricoles, terres.

Adresse du bien :

Lieudit 'la Folie' 77 130 Montereau
Parcelles AC 161 162 163 256 352 250 248 155 347 346 154 et 350
(Montereau-Fault-Yonne, code INSEE : 305)

Valeur vénale :

208.468 € (+ 24 059 € en indemnités de emploi), 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 Isabelle STAERCK, Directrice du service urbanisme.

2. DATES

de consultation :	18/06/24
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 :	18/06/24

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Il s'agit d'une expropriation pour cause d'utilité publique pour la construction du centre d'incendie et de secours de Montereau : actualisation de l'avis du service des domaines (avis du 09/08/2023 n° OSE 2023-77305-55019/ n° DS 13305722) en vue d'engager la phase judiciaire (expropriation).

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 14^e 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.

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

- 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 (TER).

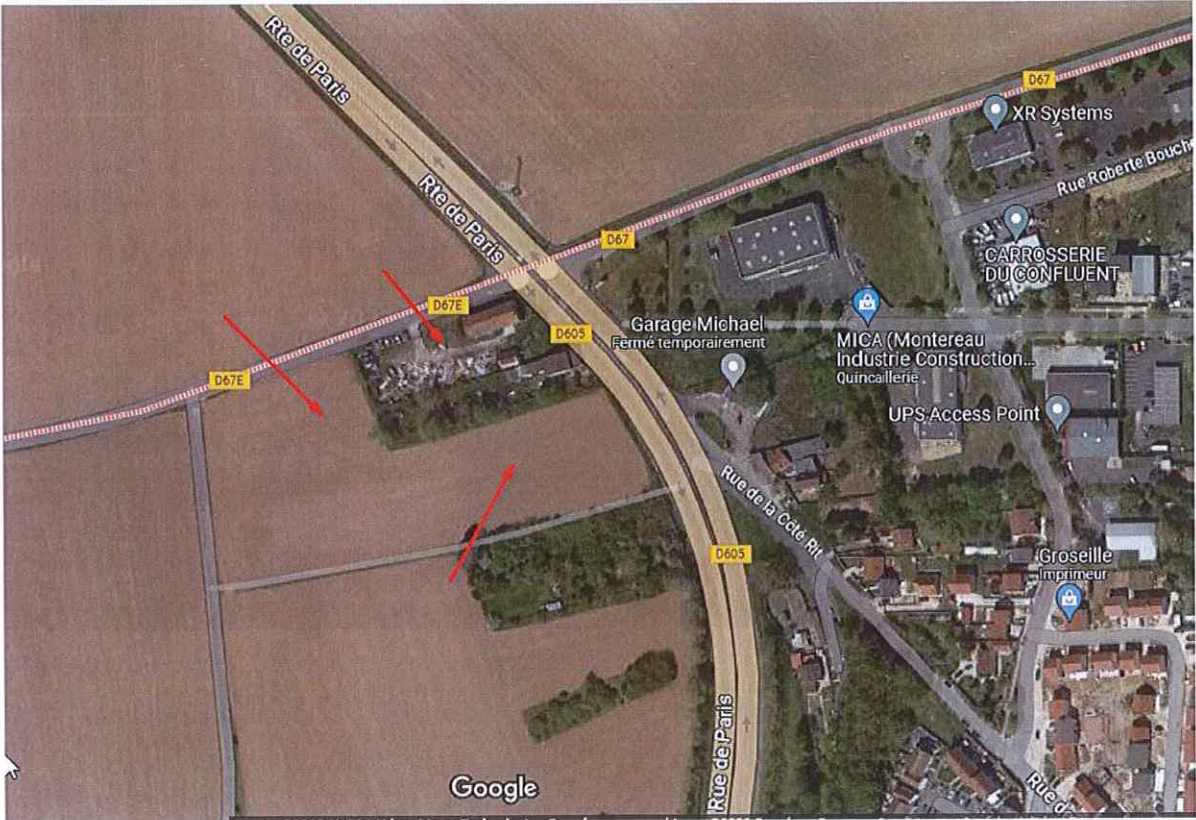
Le réseau de bus Siyonne circule dans Montereau et la relie aux autres communes du canton.

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

L'immeuble est situé en limite nord-ouest de la commune, à l'angle RD 605 / RD 67 E (vers La Grande Paroisse).



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montereau-Fault-Yonne	AC 161 162 163 256 352 250 248 155 347 346 154 (350)	Lieu-dit 'la Folie'	Surface totale environ 12 033 m ² (inclut l'AC 350 en cours d'acquisition amiable)	Hangar, maison, terrain, terres agricoles

4.4. Descriptif

Sont concernées les parcelles AC 161, 162, 163, 256, 352, 347, 346, 154, 250, 248 et 155 (la parcelle AC 254 a été achetée à l'amiable par la commune et les parcelles AC 349 et 350 sont en cours d'acquisition amiable par la commune) :

- Parcelles AC 256, 161 à 163 (SCI MALI) : Hangar et maison (AC 256) + jardin (AC 161 à 163) ; parcelles occupées par une décharge illégale (arrêté préfectoral du 25 avril 2023 portant mise en demeure, jugement d'expulsion du locataire + assignation huissier du locataire). Terrain totalement encombré et pollué par la décharge ;
- AC 156 (division en 2 parcelles : AC 346 dans le périmètre de la DUP), AC 252 (division en 2 parcelles : AC 352 dans le périmètre de la DUP) et 248 : terres agricoles ;
- AC 154 : terres agricoles ;
- AC 250 : terres agricoles ;
- AC 157 (division en 2 parcelles : AC 347 dans le périmètre de la DUP) : terres agricoles ;
- AC 155 : terres agricoles.

4.5. Surfaces du bâti

Il existe des constructions sur la parcelle AC 256 (recoupement des données et du plan du cadastre) : une habitation de 75 m² (construction de 1927), un entrepôt de 200 m² et un hangar récent de 50 m².

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Propriétaires :

- SCI MALI (libre d'occupation : jugement d'expulsion du locataire),
- Société LAFARGEHOLCIM Ciments (champs exploités par une structure agricole),
- Famille CARON,
- Famille GUERN,
- M.PORCHEZ,
- M. ALLAIS,
- M. et Mme LAVAUX (exploité par M.Christophe LAVAUX).

5.2. Conditions d'occupation : immeubles loués.

6. URBANISME

Au titre de l'arrêté de DUP-Mise en Compatibilité du PLU, les parcelles sont inscrites en zone exclusivement réservée au Centre d'Incendie et de Secours : zone UEa.

Initialement, les biens étaient situés en zones Nh et Aa.

Au cas particulier, le règlement de la zone UEa figure dans l'arrêté préfectoral de DUP-MEC du 2 mars 2022. Toutefois, il ressort d'une décision de la Cour de cassation du 8 novembre 2006 (Civ. 3, n° 05-12.462) que la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols n'a pas pour effet, en l'absence d'une nouvelle délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur la zone litigieuse, de soumettre automatiquement celle-ci au droit de préemption urbain. Il ne peut résulter que d'une nouvelle délibération du conseil municipal.

Partant, s'agissant de la date de référence à retenir pour l'estimation des biens, il est fait application de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation : en l'absence de périmètre de préemption, est pris en considération l'usage effectif des terrains un an avant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Au cas d'espèce, l'enquête publique s'est déroulée du 15 février au 17 mars 2021. Partant, la date de référence retenue est fixée au 15 février 2020.

- Zone de bruit (catégorie 4 - 30 m)

7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

8. MÉTHODE COMPARATIVE

8.1.Étude de marché

8.1.1. A) Terrains en zones agricole (A) ou naturelle (N) au PLU

a) Critères de recherche : ventes de parcelles de terres dans un rayon de 3 km en zones N ou A au PLU, période de mars 2021 à mai 2024.

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien	zone PLU
1	194//A/104//	FORGES	FORET DE ST MARTIN	13/04/2021	97	291	3	Terre (parcelle en bord de RD210)	Zone N
2	61//A/982//	CANNES- ECLUSE	LA VALLEE DU MOULIN	17/01/2023	480	330	0,69	Terre (parcelle proche écluse en bord de Seine)	Zone A
3	61//A/971//	CANNES- ECLUSE	LA VALLEE DU MOULIN	17/01/2023	2002	1 420	0,71	Terre (parcelle proche écluse en bord de Seine)	Zone A
4	210//ZN/ 60//	GRANDE- PAROISSE (LA)	PIECES DE PINCEVENT	31/03/2022	15210	8 366	0,55	Terre (parcelle en bord de RD28A)	Zone Na
5	409//A/ 2251//	SAINT- GERMAIN- LAVAL	COURBETON	20/12/2022	15333	9 967	0,65	Terre	Zone A
6	482//A/ 744//432/74 2	VARENNES- SUR-SEINE	LE MOULIN A VENT	12/04/2022	5966	6 000	1,01	Terre	Zone A
7	482//C1717	VARENNES- SUR-SEINE	LE MARAIS DU PONT	07/10/2023	1011	2 000	1,98	Terrain non constructible	Zone A
8	482//C/1724	VARENNES- SUR-SEINE	LE MARAIS DU PONT	22/03/2024	1200	2 000	1,67	Terrain non constructible	Zone A
9	482//C/1713	VARENNES- SUR-SEINE	LE MARAIS DU PONT	29/11/2023	1020	2 500	2,45	Terrain non constructible (agrément)	Zone A

Synthèse des prix de la sélection en euros/m² :

médiane	1,01
moyenne	1,41
minimum	0,55
maximum	3,00

b) Recherche de termes proches par DVF (Demande de valeurs foncières)

- Une cession, le 28/11/2022, d'un terrain en nature de jardin avec cabanon à Montereau-Fault-Yonne, cadastré AC81-281, situé en zone Nh au PLU, d'une surface de 1 204 m², au prix de 6 310 €, soit **5,24€/m²**.

8.1.1 B) Maisons en secteur proche

a) Critères de recherche : ventes de maisons à Montereau-Fault-Yonne (de surfaces inférieures à 100 m²) à proximité de la D 605 (entre la Seine et le site à évaluer), période de janvier 2022 à mai 2024.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	C	Adresse	Date mutation	Année constr.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Groupe	Surf garages/ parkings
7704P01 2023P01500	1	305//AT/11//	M 6 CHE DES MONTEGASES	12/01/2023	1953	4	540	62	160 000	2580,65	Maison	15
7704P01 2022P20403	2	305//AS/80//	M 19 QUAI DE SEINE	18/11/2022	1939	4	228	99	180 000	1818,18	Maison	0
7704P01 2022P02901	3	305//AS/ 113//	M 30 AV DE SURVILLE	15/02/2022	1880	5	88	90	170 000	1888,89	Maison	0
7704P01 2022P11717	4	305//AS/ 112//	M 32 AV DE SURVILLE	28/06/2022	1880	6	381	67	105 000	1567,16	Maison	31
7704P01 2023P09781	5	305//AS/ 319//	M 2 RUE DES TUILLERIES	20/06/2023	1930	3	861	63	158 000	2507,94	Maison	20
7704P01 2022P14753	6	305//AS/ 151//	M 11 RUE DES TUILLERIES	27/07/2022	1951	4	719	91	220 000	2417,58	Maison	0
7704P01 2023P10575	7	305//AB/ 158//	66 RTE GRANDE PAROISSE	18/07/2023	1983	4	1297	94	220 000	2340,43	Maison	40

Synthèse des prix de la sélection en euros/m² :

médiane	2340,43
moyenne	2160,12
minimum	1567,16
maximum	2580,65

b) Recherche de termes proches par DVF

- 1°) acquisition par la commune en date du 07/03/2023, dans le cadre de cette opération de transfert du CIS, de la maison voisine sise 254, Route Nouvelle de Paris, cadastrée AC 254 (1 593 m²), d'une surface pondérée de 156 m² (maison + dépendance), au prix de 156 000€, soit **1 000€/m²**.

- 2°) vente le 31/01/2020 d'une maison construite vers 1969 d'une surface de 136 m², sise 254, Route Nouvelle de Paris (à Montereau-Flt-Yonne), cadastrée AC 47-338-340 (4 853 m²), au prix de 207 000€, soit **1522€/m²**.

8.1.1 C) Entrepôt/ hangar (parcelle AC 256)

Ventes dans un rayon de 3 km, période de janvier 2018 à juillet 2023 :

- 1°) vente le 04/05/2022 à Montereau-Fault-Yonne d'un bâtiment à usage d'atelier d'une surface d'environ 250 m², sis 17 Rue de Provins, cadastré AR 36 (351 m²), au prix de 97 000€, soit **388€/m²**;

- 2°) vente le 10/03/2023 à Saint-Germain-Laval, d'un entrepôt de surface de 251 m² sis ZAE Merlange, cadastré A 2208-2211 (287 m²), au prix de 70 000€, soit **278,88€/m²**;

- 3°) vente le 03/04/2018 à Forges, au bord de la D605 à environ 500 m du site à estimer, d'un terrain sur lequel sont édifiés divers bâtiments à usage d'entrepôt, de magasin et de hangar (ces bâtiments sont montés en tôle galvanisée sur armature métallique et sur sol béton) de surface totale d'environ 750 m², cadastré ZI 113-97 (7 176 m², en zone UX), au prix de 150 000€, soit **200€/m²**.

Synthèse des prix de la sélection en euros/m² :

médiane	278,88
moyenne	288,96
minimum	200
maximum	388

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

A) Terrains

Les termes trouvés au 8.1.1 A) ci-dessus varient d'un prix minimum de 0,55 €/m² à un prix maximum de 5,24 €/m², ce dernier correspondant plutôt à un terrain d'agrément.

Ici, pour des terrains en zone agricole, attenants à des habitations et situés au croisement de deux routes, on retiendra une valeur intermédiaire de **3 €/m²** (cf terme n° 1 au 8.1.1 A) supra), hors coût de dépollution et d'enlèvement de décharge.

Soit une valorisation globale pour les terrains nus (hors indemnité de emploi, cf. détail dans tableau joint en annexe ci-après) : **31 968 €**, dont 5 646 € pour la parcelle AC 350 (en cours de négociation amiable).

B) Habitation (parcelle AC 256)

Les termes trouvés au 8.1.1 B) ci-dessus varient d'un prix minimum de 1 000 €/m², correspondant à la maison voisine cadastrée AC 254, acquise le 07/03/2023, par la commune (dans le cadre de la présente opération de déplacement du CIS), à un prix maximum de 2 580,65 €/m², correspondant à un pavillon dans un petit lotissement (cf terme n° 1).

Ici, pour une habitation sommaire dans un environnement médiocre (dépôt de déchets actuellement), on retiendra une valeur basse, proche des 1 000 €/m² retenus pour la maison voisine, portée en fait à **1 300€/m²** (+30 %) pour tenir compte d'une surface plus petite (75 m²) que celle de la maison voisine (par dégressivité du prix/m², la valeur unitaire d'un bien foncier varie en général à l'inverse de sa surface).

Soit une valorisation de la partie habitation : 75 m² x 1 300 €/m² = **97 500 €**

C) Entrepôt/ hangar (parcelle AC 256)

Concernant la partie entrepôt d'environ 200 m² dans le prolongement de l'habitation, on retiendra une valeur moyenne haute de 300 €/m² (cf 8.1.1 C)), et pour le hangar plus récent de 50 m², on retiendra la valeur haute de 380 €/m², soit :

- valorisation partie entrepôt : 200 m² x 3 00 €/m² = **60 000 €**

- valorisation hangar de 50 m² : 50 m² x 380 €/m² = **19 000 €**

Au final :

- Total bâti de la parcelle AC 256 : 97 500 € + 60 000 € + 19 000 € = **176 500 €**

- Base d'estimation retenue pour les terrains : **3 €/m²**, soit **31 968 €** au total (surface correspondante de 10 656 m²), dont 5 646 € pour la parcelle AC 350 (1 882 m², en cours de négociation amiable)

2 Soit 12 033 m² – 1 377 m² (parcelle bâtie AC 256).

Total indemnités de dépossession :

176 500 + 31 968 = 208 468 €

Les indemnités de dépossession et de emploi correspondantes sont données dans le tableau infra.

(Indemnité de emploi :

- 20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €
- 15 % pour la fraction comprise entre à 5 001 € et 15 000 €
- 10 % pour le surplus)

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 **208 468 €** (à laquelle il convient de rajouter les indemnités de emploi d'un montant total de **24 059 €**).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **229 315 €**.

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 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 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

La directrice adjointe du Pôle Métiers



Sandrine FABREGUES
Administratrice de l'État

Annexe

Projet de déplacement du CIS de Montereau-Fault-Yonne - Indemnités de dépossession et de remploi

Propriétaire	Commune	Parcelle	Contenance m²	Nature	Zone PLU	Surface de l'emprise à acquérir m²	Valeur €/m²	valeur vénale €	ind. Remploi €	montant total €
Madame CARON née BERTRANDIE Claire	MONTEREAU-FAULT- YONNE	AC350	1 882	Terre agricole	Aa	1 882	3	5646	1097	6743
SCI MALI	MONTEREAU-FAULT- YONNE	AC161	505	sol- jardin	Aa	505	3	1515		
SCI MALI	MONTEREAU-FAULT- YONNE	AC162	504	sol- jardin	Aa	504	3	1512		
SCI MALI	MONTEREAU-FAULT- YONNE	AC163	503	sol- jardin	Aa	503	3	1509		
SCI MALI	MONTEREAU-FAULT- YONNE	AC256	1 377	parcelle bâtie (bureaux- hangars)	Nh	1 377		176500		
SCI MALI							Total SCI MALI	181036	19104	200140
Lafargeholcim Ciments	MONTEREAU-FAULT- YONNE	AC352	2 807	Terre agricole	Aa	2 807	3	8421		
Lafargeholcim Ciments	MONTEREAU-FAULT- YONNE	AC346	866	Terre agricole	Aa	866	3	2598		
Lafargeholcim Ciments	MONTEREAU-FAULT- YONNE	AC248	1 320	Terre agricole	Aa	1 320	3	3960		
Lafargeholcim Ciments							Total Lafargeholcim Ciments	14979	2497	17476
Monsieur PORCHEZ Maurice	MONTEREAU-FAULT- YONNE	AC154	585	Terre agricole	Aa	585	3	1755	351	2106
Monsieur ALLAIS Philippe	MONTEREAU-FAULT- YONNE	AC250	765	Terre agricole	Aa	765	3	2295	459	2754
Madame GUERN Anne Christine	MONTEREAU-FAULT- YONNE	AC347	28	Terre agricole	Aa	28	3	84	17	101
Madame HEURTAULT Vincent née GUERN Hélène										
Monsieur GUERN Pierre										
Madame GUERN née HEGEDUS Claire										
Monsieur LAVAUX Henri	MONTEREAU-FAULT- YONNE	AC155	891	Terre agricole	Aa	891	3	2673	535	3208
Madame LAVAUX née RENARD Michèle										
Total Global						12033		208468	24059	232527

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.