



Plan de Montreuil-fault-Yonne



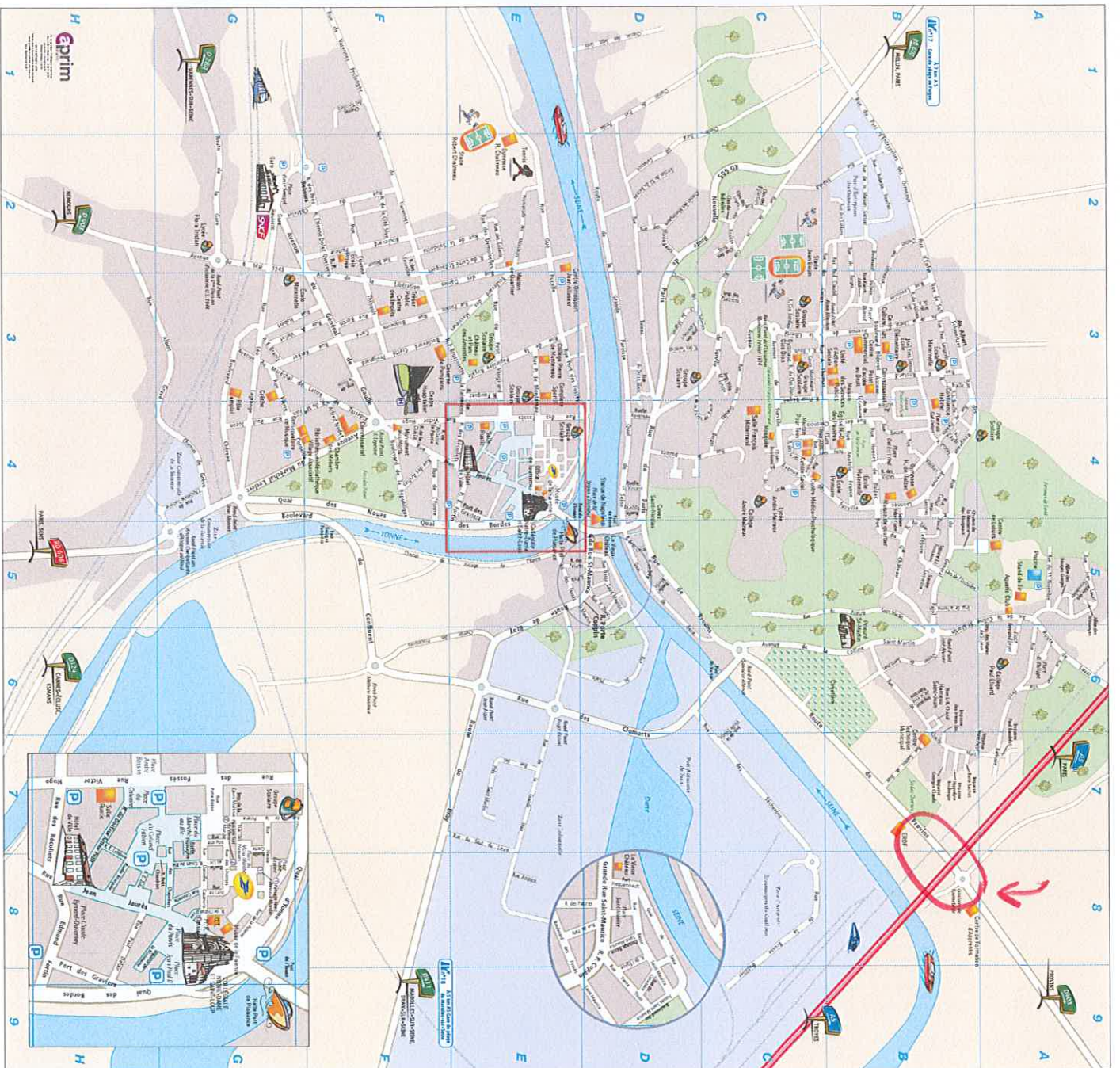
Montreuil-fault-Yonne
www.montreuil-fy.fr

- BÂTIMENTS PUBLICS :**
- Bibliothèque Médiathèque : F4
 - Casernes des Pompiers : F3
 - Centre Culturel Turc : B3
 - Centre des Impôts : B3
 - Centre Médico-Psychopne : C4
 - Centre Scolaire : B2
 - Centre Technique Municipal : B7
 - Chambre des Métiers : F4
 - Commisseries : F4
 - Correspondance aéro-ne : F4
 - Coopératives de Habitat : F4
 - Genie BNCF : B2
 - Genie Bâtiment : B2
 - Hôtel de Ville : B2
 - La Vieille Châsson : B5
 - Salles François Mitterrand : B5
 - Maison des Services Publics : B4
 - Maison pour tous : C4
 - Médiathèque : C4
 - Musée : C4
 - Office de Tourisme : F4
 - Parcours de la Ville : B2
 - Pont de la Vallée : B3
 - Pôle Emploi : B3
 - Salle Musicale : B4
 - Tribunal de Commerce : B3
 - URC : B3
 - STRUCTURES SPORTIVES : C3
- GRUPES SCOLAIRES :**
- Ecole élémentaire Albert Camus : A4
 - Ecole élémentaire Chateaubriand : B4
 - Ecole élémentaire Des Dunes : C4
 - Ecole élémentaire de la Source : C4
 - Ecole élémentaire du Parc : C3
 - Ecole élémentaire Les Demeurs : C3
 - Ecole élémentaire Villa : C3
 - Ecole élémentaire Pierre et Marie Curie : B3
 - Maternelle Albert Camus : B4
 - Maternelle Clément Ader : C3
 - Maternelle Les Demeurs : C3
 - Maternelle Marie Bonnet : B3
 - Maternelle Pierre et Marie Curie : B3
 - Maternelle Victor Hugo : B3
 - Maternelle Villa Marie-Claire : C3

Hôtel de Ville
54, rue Jean Jaurès - 77875 Montreuil cedex
Tél. : 01 54 70 44 00
www.montreuil-fy.fr

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

Office de Tourisme
10, rue Jean Jaurès - 77130 Montreuil-fault-Yonne
Tél. : 01 64 52 07 75



A	ALBERT CAMUS : voir B3
B	BIBLIOTHÈQUE : voir F4
C	CHASSE : voir B5
D	DUNES : voir C4
E	ÉCOLE : voir C3
F	FAMILIALE : voir B3
G	GENIE : voir B2
H	HÔTEL : voir B2
I	IMMENSE : voir B3
J	JANUS : voir B3
K	KARL : voir B3
L	LE : voir B3
M	MARIE : voir B3
N	NOM : voir B3
O	OFFICE : voir F4
P	PARC : voir C3
Q	QUAI : voir B3
R	RU : voir B3
S	SALLE : voir B3
T	TERRAIN : voir B3
V	VILLE : voir B2
W	WATER : voir B3
X	X : voir B3
Y	Y : voir B3
Z	Z : voir B3

Envoyé en préfecture le 25/03/2024

Reçu en préfecture le 25/03/2024

Publié le



ID : 077-217703057-20240318-D_55_2024-DE

Mairie de Montereau Fault Yonne
Mme Isabelle STAERCK
Directrice de l'Urbanisme
54 rue Jean Jaurès
77875 Montereau Fault Yonne Cedex

Objet : Projet de cession pour piste cyclable - à Montereau Fault Yonne (77) - SNCF RESEAU

- Affaire suivie par : Sandrine DAMIS – Chargée de cession
 - Email : sandrine.damis-sauvage@sncf.fr / Tél : 06 11 85 18 55

Saint Denis, le 09 février 2024

Madame,

Nous faisons suite à votre proposition d'acquérir en l'état, des biens non bâtis appartenant à SNCF Réseau, cadastrés section AL n° 290, 411, 419p, 422p, 425p, 426p, 428p, 430p, 471, 473, 475p, 476 et 479p sis rue de Laval et qui sont représentés entourés de rouge sur le plan ci annexé.

Après l'étude de votre demande, je vous informe que SNCF Réseau donne une suite favorable à votre demande sous réserves et conditions essentielles suivantes :

Projet

- Acquérir les biens non bâtis d'environ 2 500 m².

Cession en l'état

- L'acquéreur prend le bien en l'état et fera son affaire personnelle de l'état environnemental du bien sans recours contre le vendeur

Prix de cession

- Prix de cession de **422 € H.T, (quatre cent vingt deux euros hors taxe/ hors frais/ hors charge net vendeur)**. Prix établi selon l'avis France Domaine du 01/02/2024 et annexé à ce courrier. Etant précisé que l'éventuelle TVA serait à la charge de l'acquéreur. Nous vous précisons également que SNCF RESEAU opte systématiquement pour le régime de TVA en cas d'option.

Calendrier

- Signature de l'acte authentique de vente au plus tard **31/12/2024**

Conditions essentielles préalable à la cession :

- Obtention de l'autorisation préfectorale de déclassement du bien du domaine public de SNCF Réseau, sauf si la commune confirme que le bien restera dans son domaine public.
- Non-exercice par l'Etat et les collectivités territoriales du droit de priorité visé par l'article 9 du décret n°2019-1516 du 30 décembre 2019 relatif aux règles de gestion domaniale applicable à la société SNCF Réseau et à sa filiale mentionnée au 5° de l'article L.2111-9 du Code des transports.

- Non-exercice par le (ou les) titulaire(s) du droit de priorité de l'article L.240 et suivants du Code de l'urbanisme si celui-ci n'est pas n'est en pas en faveur de la commune de Montereau Faut Yonne

De plus, nous vous précisons que vous aurez également à supporter :

- Le cout des frais de l'acte notarié à venir en ce compris les frais de réquisition et de publication préalable.
- Les frais de géomètre pour le découpage des parcelles cadastrales.

Nous vous remercions de bien vouloir nous indiquer, par retour d'un exemplaire de ce courrier signé et daté avec la mention « bon pour accord », votre accord sur ces termes et nous préciser tout élément utile à prendre en considération dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception des présentes.

Le notaire pour ce dossier sera déterminé par vos soins et effectuera l'ensemble des actes sur ce dossier

En l'absence de réponse de votre part à l'expiration de ce délai, nous considérerons que vous n'êtes pas intéressée par cette acquisition et SNCF Réseau sera libre de procéder à la cession du bien à un tiers sans mise en demeure préalable ainsi qu'à la récupération éventuelle des redevances au titre de l'occupation.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Xavier Moreau de Bellaing
Directeur du Département Prospective et
Valorisation Foncières

Pièces jointes :

- Plan cadastral
- Avis France Domaine



RENER & VENANT
Bureau de Saint-Denis
14 rue Aubert
93200 Saint-Denis



RENER & VENANT
Géomètres - Experts

Envoyé en préfecture le 25/03/2024

Reçu en préfecture le 25/03/2024

Publié le

Téléphone : 01 48 20 11 51

ID : 077-217703057-20240318-D_55_2024-DE

saintdenis@renfer-venant.fr

http://www.renfer-venant.fr

Date : 16/02/2024

V/Réf : Mme DAMIS

N/Réf : REY Michaël

Situation : 77130 MONTEREAU FAULT YONNE
Route de Laval

SNCF IMMOBILIER

Au nom et pour le compte de SNCF RESEAU
Direction Immobilière Ile-de-France
10 rue Camille Moke - CS20012
93212 SAINT-DENIS CEDEX

Mission : Division foncière
Etat descriptif de division en volumes

Devis : DS240065

Terme de Paiement : 60 Jours

En fin de document : Conditions générales de vente des prestations de Géomètre-Expert

DEVIS

REFERENCE	PRESTATIONS TOPOGRAPHIQUES ET FONCIERES	QUANTITE	PRIX UNITAIRE	MONTANT H. T. en €
	Marché à bons de commande référencé TOPO DI LOT 2 Accord cadre : CTR00087555 MISSION Suivant demande du 12/02/2024 : Etablissement du plan topographique à l'échelle 1/200 de la route de Laval depuis le pont de l'A5 jusqu'à 165 m en direction du Sud, et des éléments nécessaires à l'établissement du document d'arpentage. Analyse des archives foncières de la SNCF du site, report du projet de la Commune sur le relevé topographique et établissement du plan de division sur les parcelles AL 419, 422, 425, 426, 428, 430, 475 et 476 afin de détacher les emprises à céder à la Commune dans le cadre de l'aménagement d'une piste cyclable. Etablissement d'un document d'arpentage Etablissement à l'échelle 1/100 d'une coupe perpendiculaire à la rue au niveau pont ferroviaire cadastrée AL 479 Etablissement d'un état descriptif de division en volumes sur la parcelle AL 479 comprenant deux volumes (Un pour les ouvrages ferroviaires, un autre pour la route) Planimétrie en système RGF93-CC49 et Altimétrie en système NGF-IGN69			
DIGC00	A-110 - Droit d'entrée	350.00 U	0.85	297.50
	PLAN TOPOGRAPHIQUE			
TOAR00	B-111 Levé topographique au 1/200 de 0 à 5000m ²	900.00 U	0.85	765.00
TOAR00	B-410 Correctif pour zone semi-urbaine	765.00 U	0.25	191.25
TORT00	C-110 - Rattachement planimétrique	400.00 U	0.85	340.00
TORT00	D-110 - Rattachement altimétrique	400.00 U	0.85	340.00
	ANALYSE FONCIERE / PLAN DE DIVISION / DOCUMENT D'ARPENTAGE			
FODI00	I-112 Analyse foncière et plan de division	1 800.00 U	0.95	1 530.00
FODI00	F-220 Droit fixe d'ouverture de dossier pour un DA	250.00 U	0.85	212.50
CODV5100	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES A partir des plans techniques établis au préalable, la mission comprend la définition des volumes (analyse de la division, identification et matérialisation des volumes sur			
	A reporter			3 676.25 €

REFERENCE	PRESTATIONS TOPOGRAPHIQUES ET FONCIERES	QUANTITE	UNITAIRE	T. en €
	Report			3 676.25 €
	les plans) et l'état descriptif de division (désignation et définition des volumes dans les trois dimensions, servitudes générales et particulières des volumes créés, tableau récapitulatif des volumes). L'ensemble des documents est établi conformément aux règles de la publicité foncière.			
TOAR00	I-112 - Etablissement d'une coupe au 1/100	400.00 U	0.85	340.00
TOAR00	I-112 - Etablissement de l'EDDV	2 600.00 U	0.85	2 210.00
DIAR1100	CONDITIONS D'INTERVENTION			
DIAR1110	Mise en oeuvre à réception du bon de commande			
DIAR1115	Début d'intervention à réception des documents ou RDV nécessaires			
DIAR1120	Délai de l'intervention en jours ouvrés : 45 + délai administratif			
DIAR1140	Fourniture de fichiers informatiques : Formats PDF et DWG			
DIGC1400	ACCEPTATION DU DEVIS Le Géomètre-Expert assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie notamment par les articles 1217, 1231-1 et suivants, 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 et suivants du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée et ses propres fautes. Il ne peut être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, ni solidairement, ni in solidum, à raison des dommages imputables aux autres intervenants participant à l'opération. En signant le présent devis, le client reconnaît avoir pris connaissance, compris et accepté les conditions imprimées sur les deux faces de l'ensemble des pages du document. En cas d'intervention sur site, la zone devra être accessible, propre et sécurisée. Dans le cas contraire, une plus-value pourra être facturée en fonction des difficultés rencontrées. Date et signature du client pour approbation :			



En signant le présent devis, le client reconnaît avoir été informé et accepte sans réserve les conditions figurant sur l'ensemble des pages, et notamment les CONDITIONS GENERALES DE VENTES figurant en dernière page.

HONORAIRES HT soumis à la TVA : 6 226.25 €
T.V.A. au taux de 20.0% : 1 245.25 €
NET A PAYER : 7 471.50 €
Acompte 40% à la commande : 2 988.60 €

1 DEVIS

- Lorsque le client est un particulier intervenant à titre personnel, un devis est établi systématiquement avant l'exécution de toutes prestations topographiques ou foncières. Tous nos devis sont gratuits.
- Nos offres sont valables trois mois après la date d'établissement du devis. Au-delà, le montant du devis est révisable en fonction de l'indice géomètre expert (I_g), selon la formule : Prix révisé = (Prix devis / I_g du mois d'établissement du devis) X I_g du mois de réactualisation.
- Nos devis mentionnent parfois des conditions de mise en œuvre particulières selon les informations fournies par le client pour l'exécution des prestations (terrain nu, chantier sans activité, intérieurs vides...). Si les conditions prévues sont aggravées lors de l'exécution, un correctif de mise en œuvre sera appliqué au montant du devis sans que le client puisse remettre en cause le principe de la commande.
- En cas d'intervention sur site, la zone devra être accessible, propre et sécurisée. Dans le cas contraire, une plus-value pourra être facturée en fonction des difficultés rencontrées, sans que le client puisse remettre en cause le principe de la commande.
- Pour chaque prestation décrite au devis, les quantités mentionnées sont estimées à titre indicatif, sans engagement. Le montant global du devis est forfaitaire.
- Après approbation d'un devis et lors de l'exécution, si de nouvelles prestations se révélaient nécessaires, notre société s'engage à ne procéder à aucune opération non prévue, sans avoir établi au préalable un devis complémentaire et reçu l'acceptation écrite du client.
- Seuls les devis écrits engagent notre société.

2 DELAI

- Le délai d'exécution mentionné dans nos devis, est donné à titre purement indicatif, sans garantie, car il dépend bien souvent de l'administration ou d'autres intervenants. Le dépassement de ce délai ne donne pas au client le droit d'annuler la prestation ou de refuser les documents établis. Le retard ne peut donner lieu à aucune retenue, compensation, pénalité ou dommages et intérêts.
- Lorsque des documents doivent être fournis par le client pour l'exécution d'une prestation (titre de propriété, plan existant...), cette prestation ne pourra débuter qu'après remise effective des documents.

3 COMMANDE

- Un devis est considéré accepté par le client et constitue une commande dès lors que le client ou son représentant y a apposé sa signature et / ou son cachet.
- Notre société pourra exiger le versement par chèque d'un acompte de 40 % afin de valider l'offre du devis.
- Toute commande ou accord sur un devis, comporte de plein droit l'acceptation par le client de l'ensemble des présentes conditions générales de rémunération qu'il reconnaît formellement connaître. Toute autre condition contraire ou différente qui pourrait être stipulée, sera réputée non écrite à notre égard si elle n'a pas reçu au préalable notre accord écrit.
- Les commandes que nous acceptons d'exécuter le sont, compte tenu du fait que le client règlera effectivement les honoraires dus à leur échéance. Le délai d'échéance figure sur le devis et la date d'échéance sur la note d'honoraires. Si notre société a des raisons sérieuses de craindre des difficultés de paiement lors de la commande ou postérieurement à celle-ci, elle peut subordonner l'acceptation ou la poursuite de la commande, à la fourniture par le client des garanties financières nécessaires.
- Aucune modification postérieure à la commande ne pourra être prise en considération, sauf accord écrit des deux parties. Après avoir été acceptée, aucune commande ne pourra être annulée à moins d'un accord écrit de notre société, sous réserve que tous les frais engagés soient supportés par le client.
- Lors de l'acceptation du devis, le client déclare être suffisamment informé de la nature des prestations pour lui permettre de contracter en connaissance de cause.

4 GARANTIE

- Par sa qualité de professionnel libéral (tel l'avocat...), le Géomètre expert ne peut être tenu à une obligation de résultat. En revanche, notre société s'engage à une obligation de moyens par une garantie de qualité des Services. Toutes nos prestations sont exécutées conformément aux règles de l'Art de la Profession de Géomètre Expert.

5 OBLIGATION DE CONSEIL

- L'obligation de conseil est limitée à nos domaines de compétence : topographie et foncier. Le client devra s'adresser directement à l'un des géomètres experts.
- Le devoir de conseil ne s'applique qu'au travers des informations et documents écrits que le client voudra ou pourra communiquer au géomètre expert.

6 PRIX

- Les prix TTC des dix prestations topographiques couramment pratiquées par notre société, les honoraires liés à l'élaboration des documents d'arpentage, ainsi que les frais de déplacement, sont affichés à la réception de nos bureaux. Un guide décrivant les prestations du géomètre expert est tenu à la disposition de la clientèle à la réception de nos bureaux. Les prix de nos prestations sont établis par seule référence à l'économie de gestion de notre société.

7 REGLEMENT DES HONORAIRES

- Les honoraires de nos prestations sont facturés dès que le fait générateur est réalisé. Notre société est membre de l'Ordre des Géomètres Experts. Elle accepte le règlement des honoraires par chèque libellé à son nom. Elle acquitte la TVA sur les encaissements.
- Le paiement des honoraires est exigible au comptant lors de la remise des plans et documents correspondant à la prestation. Sauf condition particulière dûment acceptée avant réalisation de la prestation, notre société subordonne la remise des documents au règlement préalable des honoraires.
- Pour les clients disposant d'un compte ouvert dans nos livres, les règlements sont exigibles le trentième jour à compter de la date d'établissement de la note d'honoraires telle que cette date figure sur celle-ci, sauf stipulation contraire écrite et acceptée par notre société.
- Tous les règlements doivent être effectués à leur date d'échéance, ceci étant une condition suspensive de la poursuite ou de la réalisation d'une nouvelle prestation. Pour des prestations d'une durée supérieure à un mois, notre société se réserve la possibilité de remettre au client un document justificatif de l'état d'avancement, et d'établir des notes d'honoraires correspondantes. Dès lors, le client ne pourra se prévaloir d'attendre la fin de la mission pour différer les paiements des prestations partielles déjà effectuées.
- Aucun escompte de règlement n'est appliqué pour paiement anticipé.
- Tout défaut de paiement à l'échéance entraînera de plein droit, sans mise en demeure préalable et sans préjudice de dommages-intérêts éventuels, le jour suivant la date d'échéance, l'exigibilité d'une part de la totalité des sommes dues et d'autre part d'une pénalité de retard égale au taux d'intérêt de refinancement de la BCE majoré de 10 points. En outre, tout professionnel en situation de retard de paiement sera de plein droit débiteur d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40 euros, augmentée de tous les frais éventuellement exposés en vue d'obtenir le recouvrement de ces montants.
- Clause pénale : Dans l'hypothèse de poursuite contentieuse et à défaut de régularisation des sommes dues huit jours après réception d'un courrier de mise en demeure, à titre de clause pénale, un montant forfaitaire de 15% de l'intégralité des sommes TTC dues sera exigible.

8 RESERVE DE PROPRIETE

- Jusqu'au paiement intégral des honoraires correspondant à la prestation, tous les plans et documents établis demeurent la propriété exclusive de notre société qui en interdit l'usage, la duplication et la diffusion à quel que titre que ce soit.
- Après transfert de propriété par règlement des honoraires, notre société s'engage pendant un délai d'un an, à ne communiquer aucune copie de document à des tiers, sans en avoir informé au préalable le client.

9 RECLAMATION

- A peine de déchéance, toute réclamation concernant l'exécution d'une prestation et sa conformité à la commande, devra être formulée par lettre recommandée dans le mois qui suit sa facturation.
- Si une prestation exécutée par notre société venait à être contestée par le client, le coût de la vérification sera considéré à notre charge si une défaillance est mise en évidence, à la charge du client dans le cas contraire. Toutefois, si la vérification est effectuée directement par le client, ou par un tiers mandaté par lui, sans que nous ayons la possibilité de procéder nous-mêmes à ce contrôle, les frais de la vérification seront à la charge exclusive du client.
- Le client peut recourir à une médiation auprès des Médiateurs de la Consommation - www.mediateur-consommation-smp.fr - Société Médiation Professionnelle, Médiation de la consommation - 24 rue Albert de Mun, 33000 Bordeaux.

10 FRAIS DE PROCEDURE-

- L'intégralité des frais de procédure, d'huissier, d'avocat, ou tous autres débours nécessaires à l'exécution forcée de paiement, resteront intégralement à la charge du client déficient. Notre société se réserve le droit de réclamer en outre, des dommages et intérêts à hauteur du préjudice subi.

11 LITIGE

- La juridiction de NANTERRE sera seule compétente pour toute contestation qui n'aurait pu être réglée à l'amiable, quelles que soient les conditions d'exécution ou de paiement des prestations.

Envoyé en préfecture le 25/03/2024

Reçu en préfecture le 25/03/2024

Publié le



ID : 077-217703057-20240318-D_55_2024-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

À Melun, le 1^{er} février 2024

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

à
SNCF

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 : 15380622
Réf OSE : 2023-77305-95742

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 :

Terrains en nature de voirie, abords de chaussée et espaces en friche.

Adresse du bien :

Route de Laval 77130 Montereau-Fault-Yonne
Parcelles AL 290, 411, 419p, 422p, 425p, 426p, 428p, 430p, 471, 473, 475p, 476 et 479p (Montereau-Fault-Yonne, code INSEE : 305)

Valeur vénale :

470 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

SNCF

Affaire suivie par : Mme Sandrine DAMIS, chargée de cession.

2. DATES

de consultation :	13/12/23
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 :	01/02/2024

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession par la SNCF à la commune de Montereau-Fault-Yonne, aux fins de régularisation et d'aménagement d'une piste cyclable, d'emprises foncières correspondant à de la voirie existante (route de Laval), des abords de chaussée ou de l'espace en friche près de la route.

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.

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

- 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 (TER).

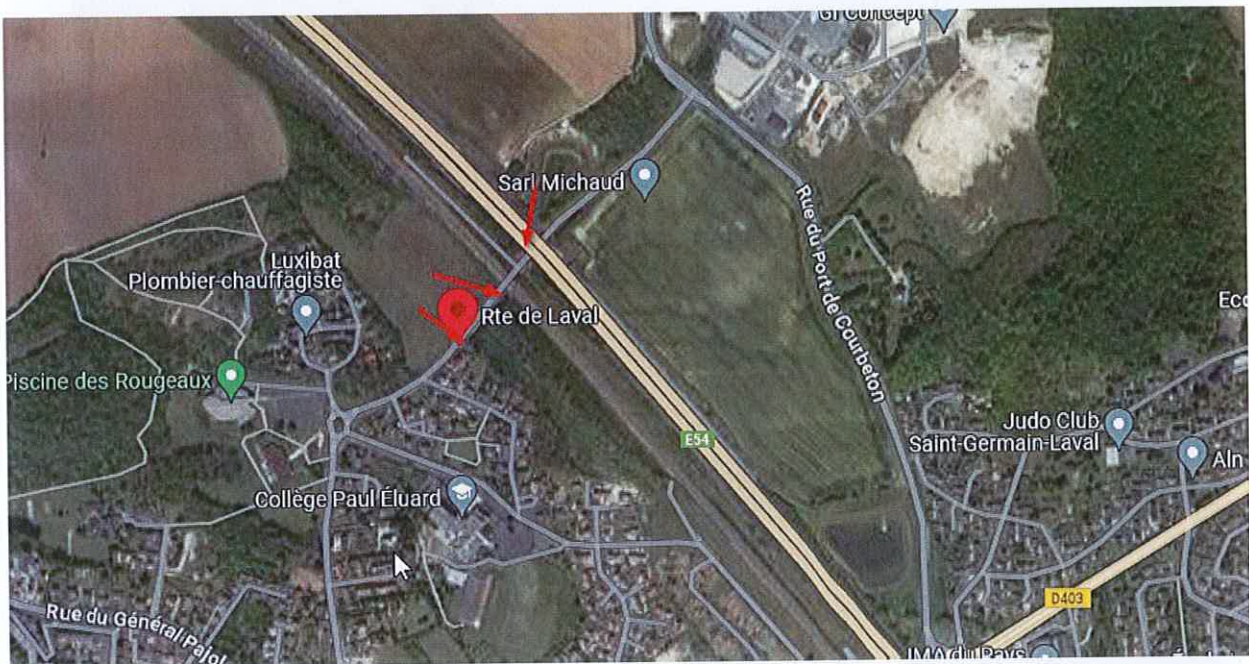
Le réseau de bus Siyonne circule dans Montereau et la relie aux autres communes du canton.

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

Emprises situées dans la pointe nord-est de la commune de Montereau-Fault-Yonne (flèches rouges), au niveau de la ligne TGV et de l'autoroute A5.



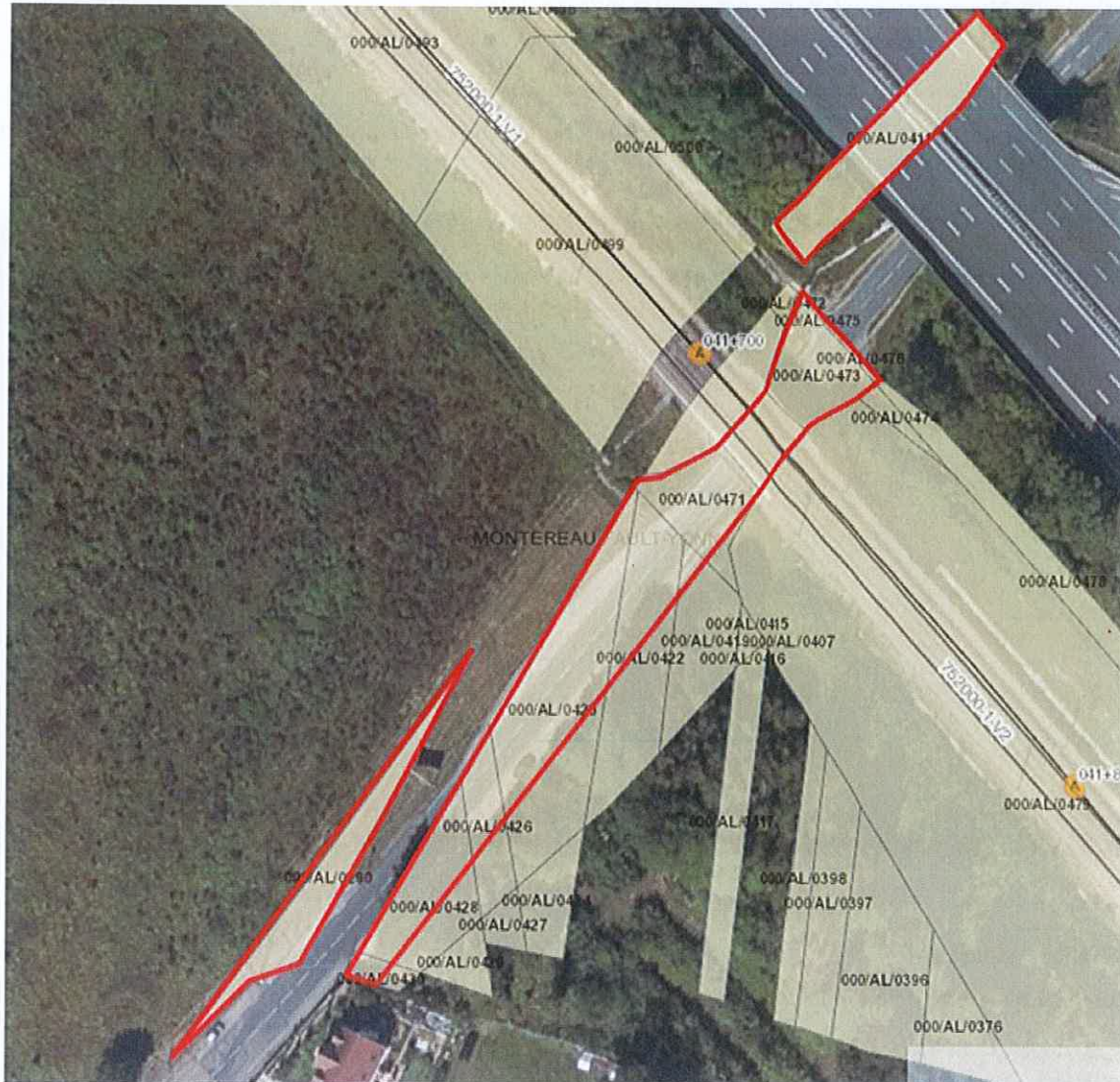
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/ Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Montereau-Fault-Yonne	AL290	Route de Laval	312 m ²	Terrain enherbé
Montereau-Fault-Yonne	AL419p, 422p, 425p, 426p, 428p, 430p, 471, 473, 475p, 476 et 479p	Route de Laval	Environ 1730 m ²	Emprise en nature de voirie, accotement, abord immédiat de voirie
Montereau-Fault-Yonne	AL411	Route de Laval	468 m ²	Bande de terrain en grande partie immobilisée par l'A5

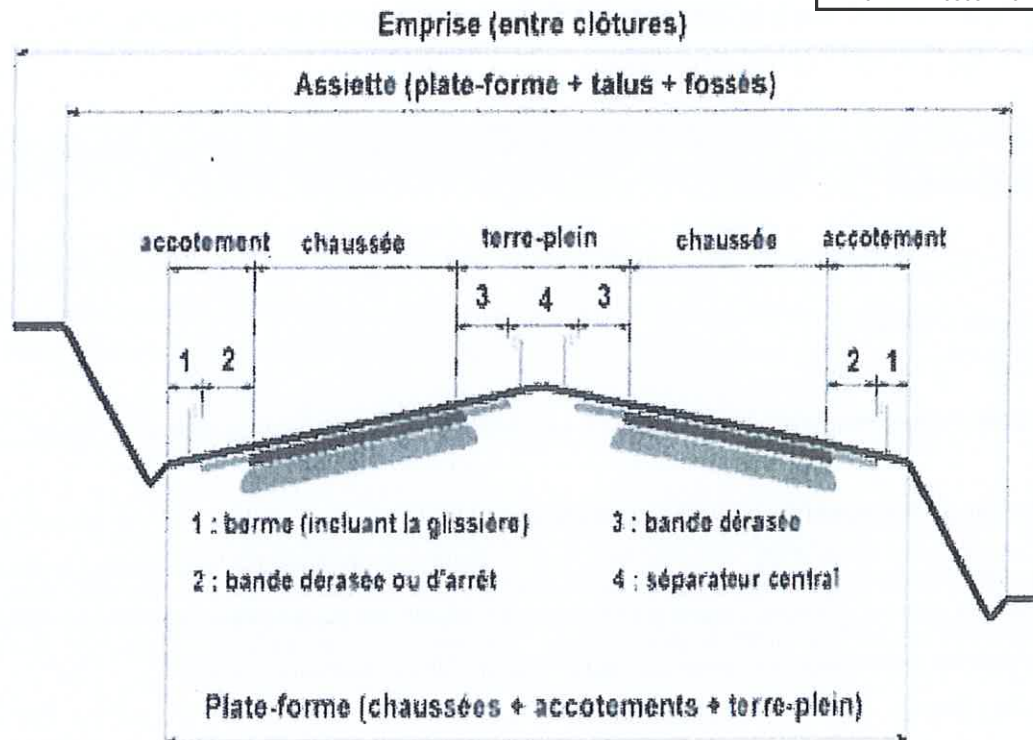
4.4. Descriptif

- Parcelle AL290 (312 m²) : emprise de terre de configuration irrégulière en bordure de chaussée.
- Parcelles AL419p, 422p, 425p, 426p, 428p, 430p, 471, 473, 475p, 476 et 479p (environ 1730 m²) : emprise de configuration irrégulière englobant de la voirie, des accotements et abords immédiats de voirie.
- Parcelle AL411 (468 m²) : bande de terrain surélevée par rapport à la route de Laval et incluse en partie dans l'assiette de l'autoroute A5.



Hormis la parcelle AL411, les autres emprises de terrain peuvent être considérées comme incluses dans la voirie, au sens de la définition donnée ci-dessous :

La notion de voirie comprend la chaussée, l'accotement, le terre-plein central (s'il existe), les pistes cyclables et s'étend jusqu'aux fossés entretenus par la collectivité (cf. « l'assiette » du schéma ci-dessous).



Dans ces conditions la cession de ces emprises incluses dans la voirie et destinées à demeurer ou à être incorporées dans le domaine public est analysée comme un transfert de charges . Elle est évaluée à l'euro symbolique.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SNCF RESEAU

5.2. Conditions d'occupation : libre

6. URBANISME

Zones Na, UY et UR au PLU de la commune de Montereau-Fault-Yonne, dont la dernière procédure a été approuvée le 17/12/2007 .

- Zone Na (parcelles AL290 et AL419p, 422p, 425p,426p,428p 430p): Il s'agit d'une zone essentiellement naturelle, non équipée et constituant un espace naturel qu'il convient de protéger pour la qualité et le caractère des éléments naturels qui la composent ; secteur **Na** où la protection est totale.

- Zone UY (parcelles AL471, 473, 475p, 476 et 479p): Il s'agit de l'emprise utilisée par la S.N.C.F. pour l'exploitation du chemin de fer dont il convient de confirmer la vocation.

- Zone UR (parcelle AL411) : Cette zone comprend le terrain appartenant à l'Etat, destiné à l'exploitation de l'Autoroute A5, classée en catégorie 2, au sens de l'arrêté du 30 Mai 1996.

7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Transfert de charges et méthode par comparaison

8. EVALUATION

a) Transfert de charges

Comme indiqué supra (§ 4.4), la cession d' emprises incluses dans la voirie et destinées à demeurer ou à être incorporées dans le domaine public est analysée comme un transfert de charges . Elle est évaluée à l'euro symbolique.

Donc estimations retenues :

- Parcelle AL290 (312 m²) : **1 euro**.

- Parcelles AL419p, 422p, 425p,426p,428p 430p, 471, 473, 475p, 476 et 479p (environ 1730 m²) : **1 euro**.

b) Estimation par comparaison (cas particulier, utilisation d'un barème)

La parcelle AL411 (zone UR au PLU) n'est pas incluse dans l'emprise de voirie de la route de Laval, mais est adjacente à celle-ci et constitue un délaissé de cette voirie (en revanche elle se situe en partie dans l'emprise de l'A5). Pour type de délaissé de voirie en zone d'infrastructure (UR, UF, UV ou assimilés), le service du domaine 77 a établi pour 2024 un barème fixant le prix unitaire à 2 €/m² ; au cas d'espèce la parcelle AL411 étant immobilisée par l'A5 cette valeur sera ramenée à **1€/m²** (-50%), soit une estimation retenue :

- Parcelle AL411 (468 m²) : 468 m² x 1€/m² = **468 euros**

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 **470 €** (1€ + 1€ + 468 €).

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 **422 €** (arrondi : 1€ +1€ + 420€)

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

Envoyé en préfecture le 25/03/2024

Reçu en préfecture le 25/03/2024

Publié le



ID : 077-217703057-20240318-D_55_2024-DE