

COMMUNE DE MONTEREAU-FAULT-YONNE

TRAVAUX DE REAMENAGEMENT URBAIN

Square BEAUMARCHAIS

Déclassement du Domaine Public Communal

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

1

Dossier 22406013 Juillet 2024

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le 
ID : 077-217703057-20240617-D_96_2024-DE

JHCD
OBJET

Engagement de la
procédure
administrative de
déclassement du
domaine public
communal dans le
cadre du
réaménagement de la
place Beaumarchais

N° D_96_2024 (Service Urbanisme)

L'an deux mil vingt quatre, le 17 juin à 19 heures 00, les membres composant le Conseil Municipal de Montereau se sont réunis en Mairie de Montereau sur la convocation en date du 10 juin deux mil vingt quatre et sous la présidence de Monsieur James CHERON, Maire.

Présents : M. CHERON, Maire, M. DERVILLEZ, Mme BOURGEAIS EL ABIDI, M. ASFAUX, Mme CHOISY, M. REGUIG, Mme CORNEILLAN, M. STUTZ, Mme MAIROT, M. BELEK, Mme CAMACHO, M. ESPARRAGA, Adjoint au Maire, Mme GAGÉ, M. DOURET, Mme IN, Mme LACHEMI, M. LEMOINE, M. MALONGA, Mme MEUNIER, M. MONIER, Mme SAINTE ROSE, M. POUVESLE, M. ALBOUY, M. ANKAOUA, Mme DA FONSECA, M. JEGO, Mme PINTO JANEIRO, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme IVAKHOFF représentée par M. ASFAUX, Mme ADANUR représentée par M. BELEK, M. FELLAH représenté par Mme BOURGEAIS EL ABIDI, M. MEBARKI représenté par Mme CHOISY, Mme SONI MAZOUZI représentée par M. DERVILLEZ, M. DEYDIER représenté par M. JEGO, Mme ZAIDI représentée par M. ALBOUY, M. LOMBARD représenté par M. CHERON

Secrétaire de séance : Mme CAMACHO

DATE
D'AFFICHAGE

18 juin 2024

NOMBRE DE
CONSEILLERS :

en exercice

présents

votants

Dans le cadre du réaménagement urbain global du square Beaumarchais à la suite de la démolition de 2 immeubles de logements, des transferts de domanialité doivent être entrepris pour permettre d'acter les cessions de lots à bâtir et d'engager les travaux de réaménagement de voirie et de reconstruction.

Les transferts de domanialité sont encadrés par une procédure de déclassement du domaine public communal. A cet effet, un dossier administratif a été constitué en vue de l'ouverture d'une enquête publique préalable qui sera suivie d'une nouvelle délibération du conseil municipal actant la nouvelle domanialité.

Plusieurs secteurs sont concernés :

- Le lot à bâtir de 60 logements issu de la division de la parcelle AH 41 (terrain d'assiette de l'immeuble des « 110 rapatriés » démolit) et d'une partie de domaine public du square Beaumarchais à déclasser.
- Le lot à bâtir de la résidence intergénérationnelle également issu de division de la parcelle AH 41 (terrain d'assiette de l'immeuble des « 110 rapatriés » démolit) et d'une partie de domaine public du square Beaumarchais à déclasser.
- Le secteur arrière de la barre Diderot appartenant à Trois Moulins Habitat : déclassement du domaine public pour permettre l'aménagement de places de stationnement destinées aux locataires de l'immeuble.

Le plan joint à la présente délibération précise la localisation et les surfaces concernées par les opérations de déclassement du domaine public communal.

L'opération « Carrefour de la Réussite » sera bâtie sur l'emprise foncière du domaine privé de la ville.

.../...

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 077-217703057-20240617-D_96_2024-DE

S'LO

2024

La présente délibération a pour objet de décider du principe de l'engagement des opérations de déclassement du domaine public communal suivant les modalités particulières prévues au Code général de la propriété des personnes publiques.

Cette affaire sera confiée à l'étude de Maîtres ROCH et ROLLAT-ROCH Notaires à Montereau.

VU l'avis favorable de la 4^{ème} commission en date du 13 juin 2024

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, DECIDE à l'UNANIMITE

- D'ENGAGER la procédure de déclassement du domaine public communal accompagnant le réaménagement urbain global du square Beaumarchais et la cession de lots à bâtir sur les secteurs identifiés ci-dessus et figurant sur le plan joint à la présente délibération.
- DE PRECISER que ces opérations foncières sont soumises à enquête publique et que la présente délibération autorise Monsieur le Maire à engager ladite enquête publique.
- DE CONFIER cette affaire à l'étude de Me ROCH et ROLLAT-ROCH, Notaires à Montereau.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tous actes et documents aux effets ci-dessus.

Pour extrait conforme,
Le Maire,



James CHÉRON

COMMUNE DE MONTEREAU-FAULT-YONNE

TRAVAUX DE REAMENAGEMENT URBAIN

Square BEAUMARCHAIS

Déclassement du Domaine Public Communal

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

NOTICE EXPLICATIVE

PROCES VERBAL DE MESURAGE ET D'ESTIMATION

2

Dossier 22406013 Juillet 2024

Square Beaumarchais

Notice Explicative

La ville de Montereau, accompagnée de ses partenaires institutionnels dont l'Agence de Rénovation Urbaine et les bailleurs historiquement présents à l'échelle de la commune, a engagé depuis 2002, un ambitieux projet de restructuration urbaine du quartier d'habitat social de la Ville Haute (quartier prioritaire de la politique de la ville) qui a concerné successivement plusieurs sous-secteurs de ce quartier qui compte près de 6 000 habitants aujourd'hui.

La prochaine phase d'intervention urbaine lourde encadrée par la convention ANRU II signée le 28 Janvier 2022 pour une période de 5 années, concerne notamment le secteur du square Beaumarchais.

Le projet urbain développé sur le secteur Beaumarchais vise au renouvellement de la composition urbaine générale du site et les formes d'habitat mises en œuvre. Dans un premier temps, la démolition totale des immeubles de logements sociaux entourant le square a été effectuée :

- barre de 110 logements située 12 à 32 square Beaumarchais et 1 à 19 rue Racine, démolie en deux phases (2017 et 2019) : parcelle cadastrale AH 41,
- barre de 196 logements située 36 à 52 square Beaumarchais démolie en 2023-2024 : parcelles cadastrales AH 15, 118 et 64.



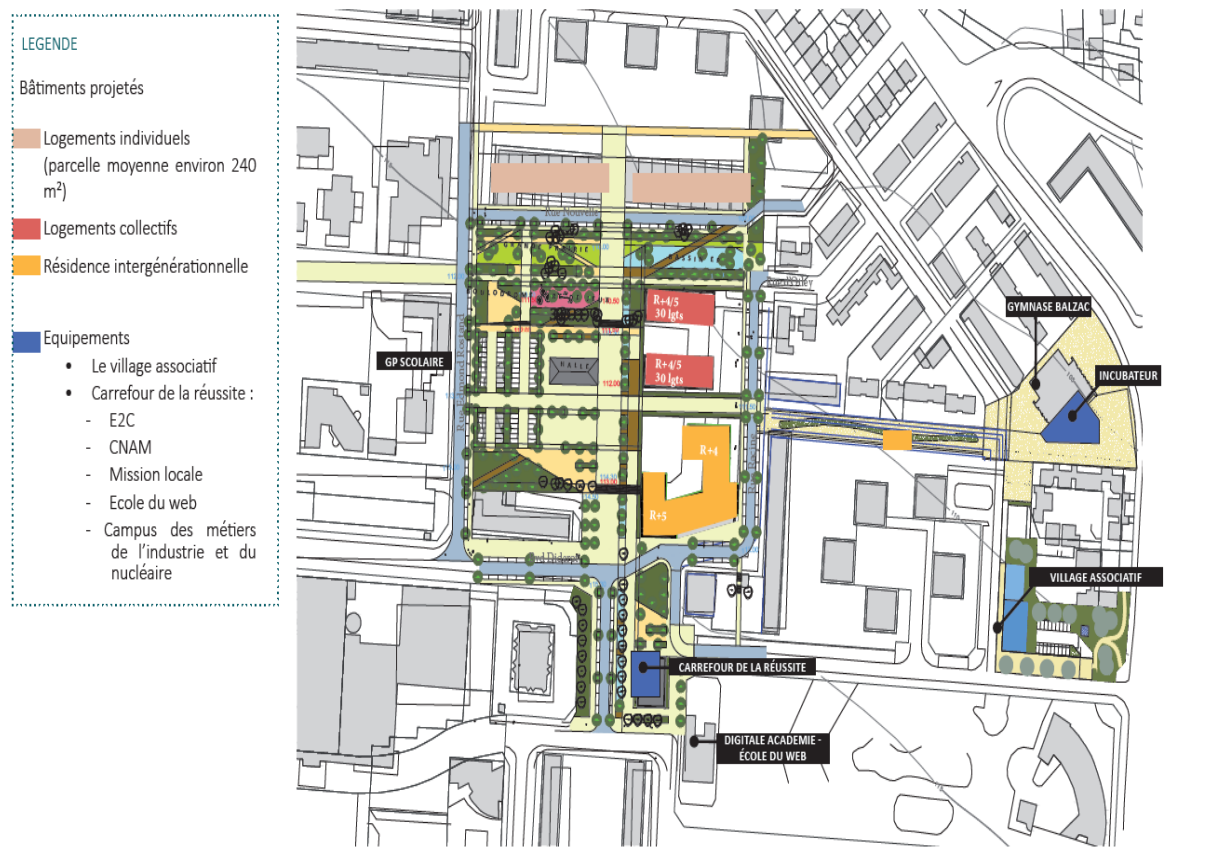
A la suite des démolitions effectuées, il est prévu de construire autour de la nouvelle place Beaumarchais deux plots de logements pour le bailleur Confluence Habitat (2x 30 logements – **secteur 1 : surface du domaine public à déclasser = 2259 m² environ**), ainsi qu'une résidence intergénérationnelle (maîtrise d'ouvrage Confluence Habitat).

La démolition du foyer logement « Belle Feuille » situé à l'est du square Beaumarchais et sa reconstruction à l'ouest, intégré à la résidence intergénérationnelle (**secteur 2 : surface du domaine public à déclasser = 2120 m² environ**) à construire par Confluence Habitat nécessitent des cessions foncières entre le bailleur et la commune.

La réhabilitation complète de l'immeuble de logements sociaux situé à l'angle du boulevard Diderot et de l'entrée du square Beaumarchais par le bailleur Trois Moulins Habitat est programmée sur 2023-2024. Elle prévoit en plus de la réhabilitation du bâti, la reconfiguration des espaces extérieurs et notamment du parc de stationnement (**secteur 3 : surface du domaine public à déclasser = 622 m²**). Cette opération nécessitera une cession foncière de la commune et de l'autre Bailleur Confluence Habitat au profit de Trois Moulins Habitat.

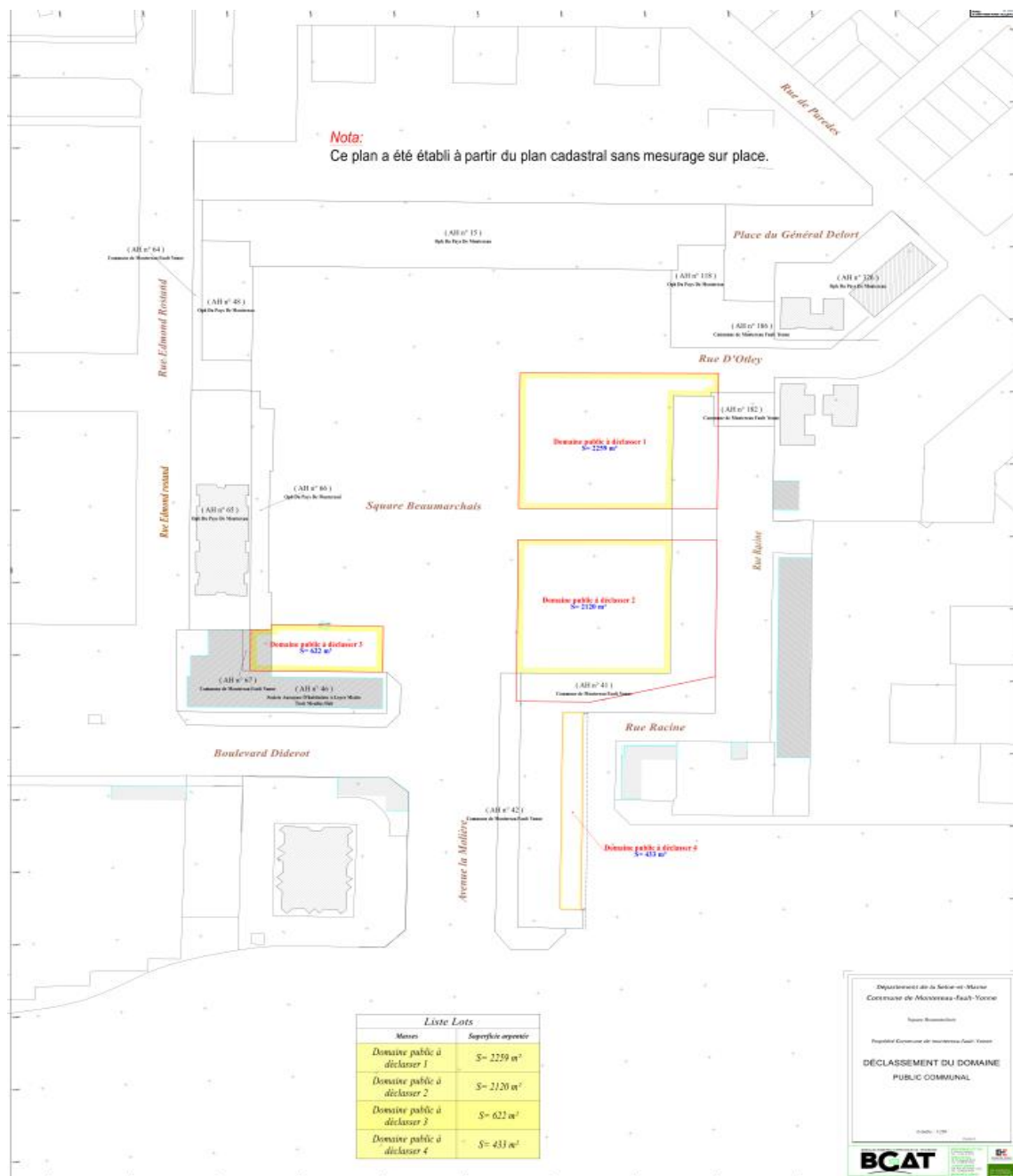
La construction de 15 logements individuels groupés en accession à la propriété par la SEM départementale est également prévue au Nord du square et nécessitera une cession foncière de la commune au profit de la SEM départementale, sans déclassement préalable du domaine public communal.

La construction à moyen terme du carrefour de la réussite au sud du square Beaumarchais (**secteur 4 : surface du domaine public à déclasser = 433 m²**) imposera également un déclassement du domaine public communal pour constituer une assiette foncière de construction suffisante pour le programme envisagé.



Afin de permettre la mise en œuvre du réaménagement urbain de la place et les cessions foncières de terrains à bâtir qui l'accompagnent, une procédure de déclassement du domaine public communal sur plusieurs secteurs du square Beaumarchais doit être engagée afin de délimiter clairement l'espace public des parcelles privées qui seront cédées ultérieurement aux maîtres d'ouvrage identifiés pour porter les opérations précédemment évoquées.

Le plan de découpage du domaine public communal ci-après identifie les 4 secteurs évoqués précédemment et les surfaces à déclasser du domaine public communal.



PROCES VERBAL DE MESURAGE ET D'ESTIMATION

L'An Deux Mille Vingt Quatre
Le 04 juillet,

Je soussignée, Valérie WALTER-BARTIAL, Géomètre-Expert, demeurant au 8 rue de Varennes, 77130 Montereau-Fault-Yonne.

Expert assistant la commune de MONTEREAU FAULT YONNE, a l'effet de procéder au mesurage et à l'estimation des terrains concernés par le réaménagement urbain du Square Beaumarchais.

Les terrains concernés sont actuellement classés au domaine public communal et vont être passés dans le domaine privé.

Nous avons en ce jour effectué l'établissement des plans des terrains à déclasser dans le domaine public, nous avons procédé à la mission qui nous a été confiée et nous avons consigné, ci-dessus, le résultat.

I. Désignation et Mesurage

Les propriétés étant du domaine public ne sont pas cadastrées. La surface à déclasser total est de 5434 m².

II. Estimations

Vu la nature des dispositions d'urbanisme de ces terrains au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montereau-Fault-Yonne (PLU Zone Uda).

Estimons que les terrains puissent être vendus sur la base de 50 euros le mètre carré.

Sois pour une superficie de **5434 m² une somme globale de 271700€ (Deux Cent Soixante et Onze Mille Sept Cent Euros).**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 230000€(arrondie).

COMMUNE DE MONTEREAU-FAULT-YONNE

TRAVAUX DE REAMENAGEMENT URBAIN

Square BEAUMARCHAIS

Déclassement du Domaine Public Communal

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

ETAT PARCELLAIRE

3

Dossier 22406013 Juillet 2024

Commune de Montereau-Fault-Yonne

TRAVAUX DE REAMENAGEMENT URBAIN

SQUARE BEAUMARCHAIS

Adresse	Section N°	Surface totale de la parcelle en m ²	Domaine public de la commune à déclasser en m ²	Propriétaire actuel
Square Beaumarchais	Domaine public	2259 m ²	2259m ²	COMMUNE DE MONTEREAU
Square Beaumarchais	Domaine public	2210 m ²	2210 m ²	COMMUNE DE MONTEREAU
Square Beaumarchais	Domaine public	433 m ²	433 m ²	COMMUNE DE MONTEREAU
Square Beaumarchais	Domaine public	622 m ²	622 m ²	COMMUNE DE MONTEREAU
		Total	5434	

COMMUNE DE MONTEREAU-FAULT-YONNE

TRAVAUX DE REAMENAGEMENT URBAIN

Square BEAUMARCHAIS

Déclassement du Domaine Public Communal

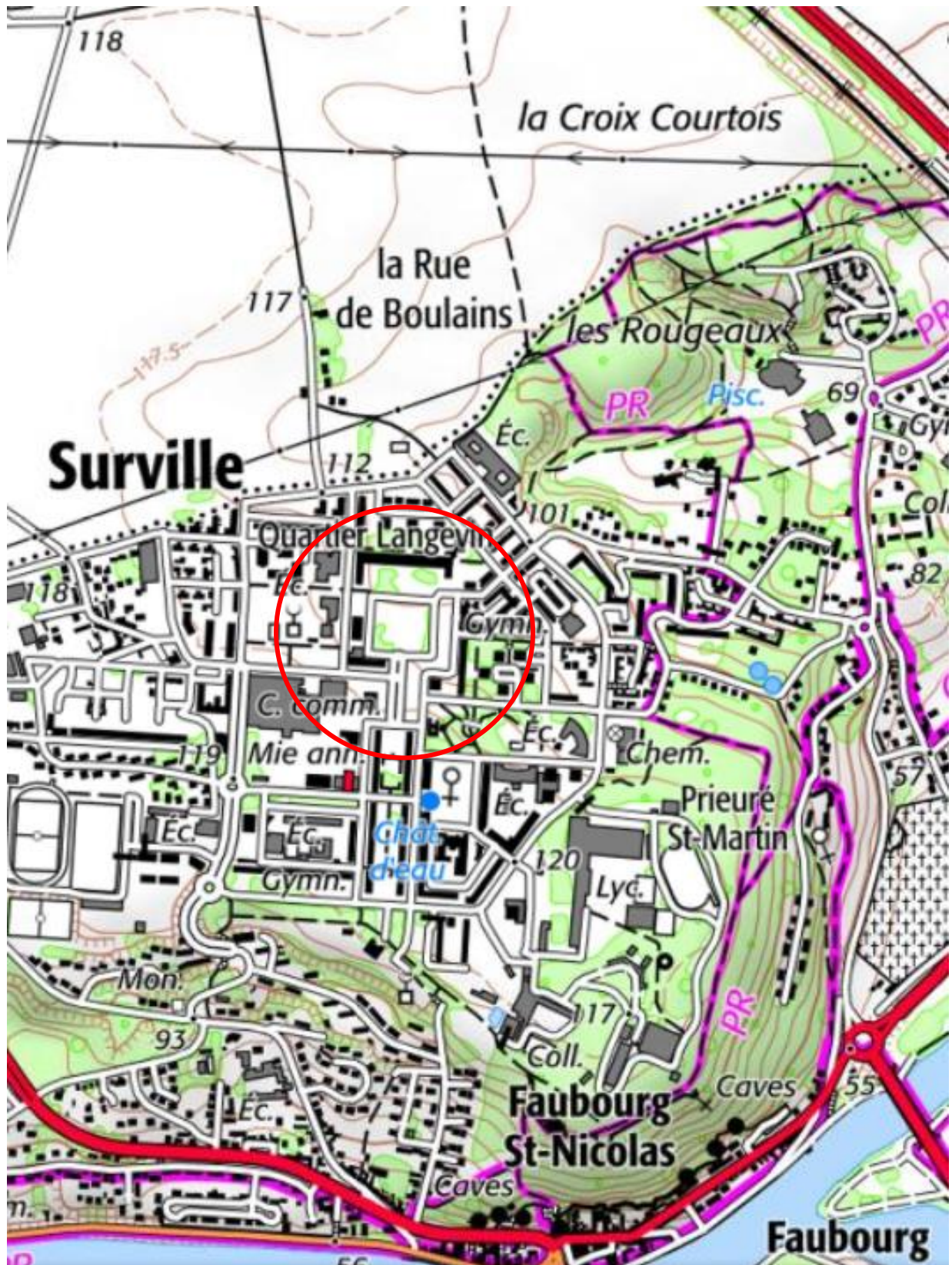
DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PLAN DE SITUATION

4

Dossier 22406013 Juillet 2024

Echelle : 1/10000



BUREAU DE GÉOMÈTRES, D'ARPENTAGE ET DE TOPOGRAPHIE

BCAT

MONTREAU (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) - 52 bis, rue des Sœurs Lecoq - Tél. : 03 86 62 04 90
MIGENNES (89400) - 34, av. Jean Jaurès - Tél. : 03 86 80 05 12

Fax : 03 86 95 03 04 - Email : contact@bgat.fr

www.bgat.fr

COMMUNE DE MONTEREAU-FAULT-YONNE

TRAVAUX DE REAMENAGEMENT URBAIN

Square BEAUMARCHAIS

Déclassement du Domaine Public Communal

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PLAN PARCELLAIRE

5

Dossier 22406013 Juillet 2024

COMMUNE DE MONTEREAU-FAULT-YONNE

TRAVAUX DE REAMENAGEMENT URBAIN

Square BEAUMARCHAIS

Déclassement du Domaine Public Communal

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PLAN TOPOGRAPHIQUE ET PARCELLAIRE

6

Dossier 22406013 Juillet 2024

BUREAU DE GÉOMÈTRES, D'ARPENTAGE ET DE TOPOGRAPHIE

BCAT

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) - 52 bis, rue des Sœurs Lecoq - Tél. : 03 86 62 04 90
MIGENNES (89400) - 34, av. Jean Jaurès - Tél. : 03 86 80 05 12

Fax : 03 86 95 03 04 - Email : contact@bgat.fr

www.bgat.fr