



ARRÊTÉ URBA 2024/088
de décision d'acquisition d'un bien par voie de préemption
Au nom de la commune de POMMEUSE

Le maire de POMMEUSE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2122-22 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie du 27 février 2020 portant instauration du Droit de Préemption Urbain et délégation de celui-ci à la Commune de Pommeuse ;

VU la délibération du Conseil Municipal de POMMEUSE en date du 22 septembre 2020 acceptant la délégation du Droit de Préemption Urbain dans les conditions fixées par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie di 27 février 2020 ;

VU la délibération du Conseil Municipal de POMMEUSE en date du 22 septembre 2020 portant délégation à Monsieur le Maire d'exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner n° IA 077 371 24 00047, réceptionnée en date du 25 octobre 2024, adressée par Me Maxime SONNEVILLE, notaire à DAMMARTIN EN GOELE (77230), en vue de la cession d'une propriété sise rue de la Vallée, cadastrée section C n° 1555, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328 et 2329, d'une superficie totale de 2 199 m² appartenant à SAS DLMG représentée par M. Dorian GREMAUD, sise 13, rue de Nanteuil à MEAUX (77100);

VU l'estimation du service des Domaines en date du 19 décembre 2024 ci-annexée ;

CONSIDERANT que la commune de Pommeuse souhaite préserver le caractère harmonieux du bourg en termes de bâti et de densité de population,

CONSIDERANT que la commune de Pommeuse souhaite maîtriser le développement potentiel des zones d'habitats en centre-bourg lors de la vente de celles-ci par la création de logements, commerces ou d'équipements publics nécessaires au bon développement du secteur sans le dénaturer,

CONSIDERANT que le bien représente un intérêt stratégique pour la collectivité, compte-tenu de son emplacement proche des commerces, de l'école et du centre-bourg, en dehors de la zone inondable.

ARRÊTE

Article 1

Il est décidé d'acquérir par voie de préemption le bien situé rue de la Vallée cadastré section C n° 1555, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328 et 2329, d'une superficie totale de 2 199 m², appartenant à SAS DLMG représentée par M. Dorian GREMAUD, sise 13, rue de Nanteuil à MEAUX (77100).

Article 2

La vente se fera au prix principal de 184 500€, indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, ce prix étant conforme à l'estimation faite par le service des domaines consulté.

Article 3

Un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de 3 mois, à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article R 213-12 du code de l'urbanisme.

Article 4

Conformément à l'article L 213-14 du code de l'urbanisme, le règlement de la vente interviendra dans les 4 mois, à compter de la notification de la présente décision.

Article 5

M. le maire est autorisé à signer tous les documents nécessaires à cet effet. La dépense résultant de cette acquisition sera inscrite au budget de la commune.

Article 6

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Fait à **POMMEUSE**, le **vendredi 20 décembre 2024**

Le Maire

Christophe DE CLERCK



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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 : Lydie BOYER
 Courriel : lydie.boyer@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 01.64.41.32.13 / 06.27.40.34.51

Réf DS : 21323269
 Réf OSE : 2024-77371-88724

À Melun, le 19 décembre 2024

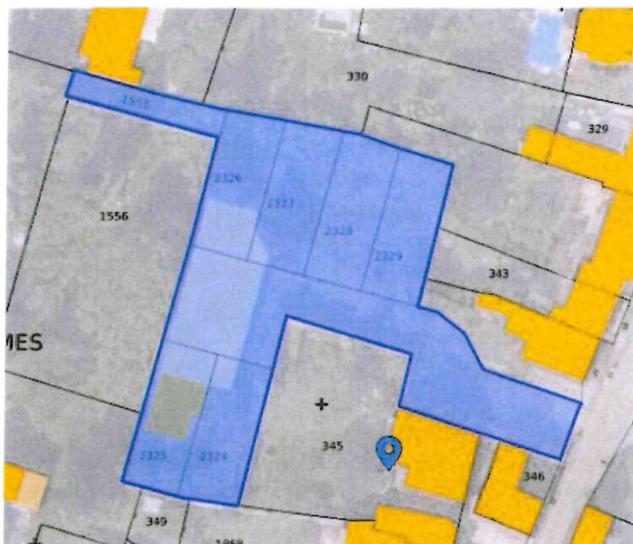
La Directrice départementale des Finances publiques de
Seine-et-Marne

à

Commune de Pommeuse

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Rue de la vallée 77515 Pommeuse
Parcelles C 1 555, C 2 323, C 2 324, C 2 325, C 2 326, C 2 327, C 2 328 et C 2 329

Valeur vénale :

198 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

Commune de Pommeuse

Affaire suivie par : Mme BREGEN+VIN Nathalie, adjointe administrative

2. DATES

de consultation :	05/12/2024
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	09/12/2024
du dossier complet :	09/12/2024

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 checked="" 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

Acquisition par droit de préemption de plusieurs parcelles formant une unité foncière de m², située en centre-ville afin d'y créer un parking et de suppléer au parking existant situé en zone inondable et en places insuffisantes;

DIA 180 000 € terrain et 4 500 € de commissions d'agence

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

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



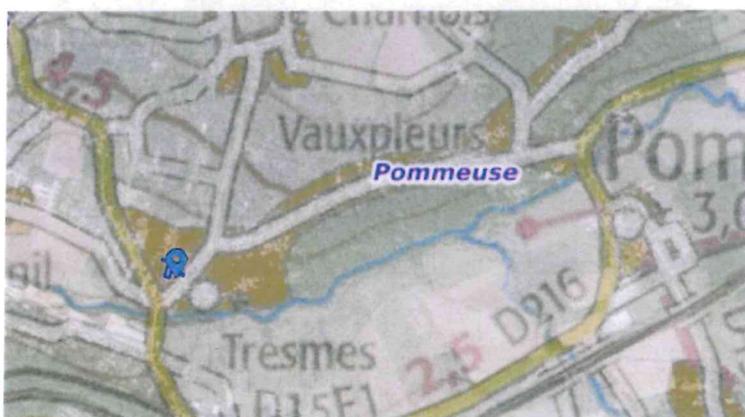
Le bien sous expertise se situe à Pommeuse, commune urbaine située à l'est du département de Seine et Marne. La commune est située dans la vallée du Grand Morin sur son versant septentrional à 6 km à l'ouest de Coulommiers.

La commune comptait 2 990 habitants au dernier recensement de 2020.

La commune est desservie par la gare ferroviaire de Faremoutiers-Pommeuse sur la branche sud de la ligne du Transilien P qui relie Coulommiers à Paris et est desservie par la Route Départementale 934 qui relie Crécy-la-Chappelle à Coulommiers.

La commune est membre de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de la Brie.

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



Le bien sous évaluation est situé en centre-ville (secteur Tresmes) dans un quartier résidentiel composé d'habitats individuels. Les réseaux sont présents sur voirie.

4.3. Références cadastrales

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

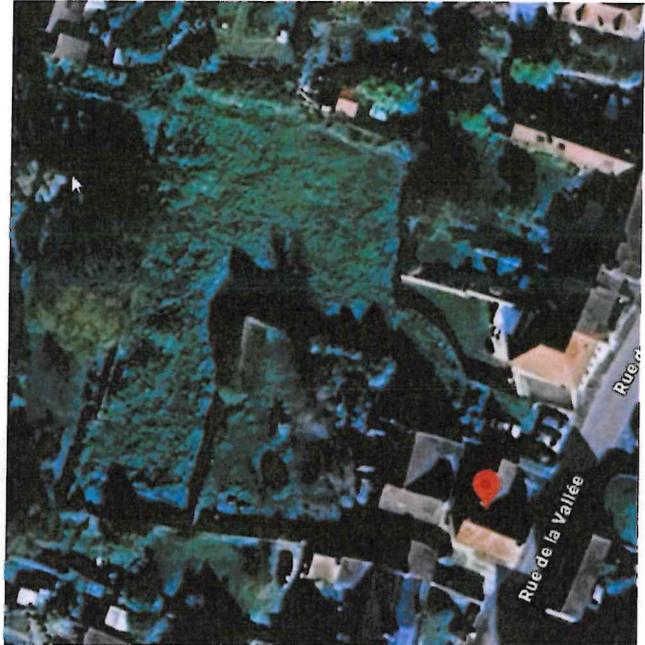
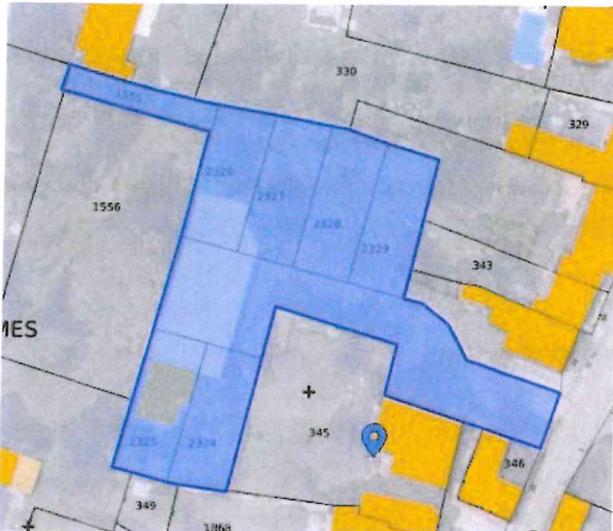
Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature
Pommeuse	C 1 555	Rue de la Vallée	100	Terrain
Pommeuse	C 2 323	Rue de la Vallée	770	Terrain
Pommeuse	C 2 324	Rue de la Vallée	215	Terrain
Pommeuse	C 2 325	Rue de la Vallée	219	Terrain
Pommeuse	C 2 326	Rue de la Vallée	221	Terrain
Pommeuse	C 2 327	Rue de la Vallée	226	Terrain
Pommeuse	C 2 328	Rue de la Vallée	228	Terrain
Pommeuse	C 2 329	Rue de la Vallée	220	Terrain

Soit une superficie totale de 2 199 m²

4.4. Descriptif

L'emprise foncière à évaluer et de nature enherbée, de forme irrégulière et située non loin du centre-ville de Pommeuse. Elle dispose d'une faible façade sur rue, environ 9 mètres mesuré sur plan, sur 67 mètres de profondeur. La majorité de l'emprise est d'ailleurs située en lot arrière.

Au niveau du cadastre, il y a la présence d'un grand bâti. Toutefois, la visite sur place a permis de constater, comme le consultant l'avait soulevé, que ce bâti a été démoli et qu'actuellement l'emprise est nue de toute construction.



4.5. Surfaces du bâti

Néant

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

SAS DLMG

5.2. Conditions d'occupation :

Libre d'occupation

6. URBANISME

Zone UA au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pommeuse approuvé le 05/04/2018.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres, mesurée depuis la voie de desserte.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement de la voie de desserte existante ou à créer, soit avec un retrait minimal de 5 mètres de la voie de desserte existante.

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres si la façade de la construction comporte une baie ou avec un retrait d'au moins 2.50 m en cas de façade aveugle.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut.

Pas de réglementation concernant l'emprise au sol des constructions.

7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison directe de grands terrains à bâtir

Méthode par lots de terrains à bâtir

8. MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Méthode par comparaison directe de grands terrains à bâtir

8.1.1. Étude de marché

Critères de recherche : Recherches de mutations de terrain à bâtir d'une superficie supérieure à 900 m² dans un rayon de 1 k autour du bien à évaluer au titre des trois dernières années.

Terme	Ref. Cadastres	Adresse	PLU	Date mutation	Observations	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	
1	371//G/1528// 371//G/1531// 371//G/1529// 371//G/1530// 371//G/1514// 371//G/1527//	POMMEUSE LES GODETS	UB a	14/03/2022	TAB de forme irrégulière et boisé avec Faible façade, PC accordé	3 068	147 000	47,91	
2	63//B/1890// 63//B/1893// 63//B/1892// 63//B/1889// 63//B/1888// 63//B/1891//	CELLE-SUR-MORIN (LA) LES GARENNES DE MONTSAVOT	UB et N	14/12/2022	TAB de forme irrégulière avec une partie non constructible (moitié en fond de parcelle). PC accordé	1 880	150 000	79,79	
3	371//B/690//	POMMEUSE 3 B RUE DU ROTY	UB a	05/07/2022	TAB avec petite façade avec PC accordé	940	85 000	90,43	
4	63//AB/751// 63//AB/750//	CELLE-SUR-MORIN (LA) LA CELLE EN HAUT	UB	18/11/2021	TAB de forme régulière vendu au propriétaire riverain	1 173	113 000	96,33	
5	371//G/1497//	POMMEUSE 1B RUE DES BERGES	UB a	18/10/2023	TAB de forme régulière avec façade de 16 m environ. PC accordé	1 044	114 000	109,20	
6	176//A/2232//	FAREMOUTIERS 26 B AV DU COMMANDANT ARNAUD	UB	11/04/2022	TAB en lot arrière	1 001	132 000	131,87	
7	63//AB/767//	CELLE-SUR-MORIN (LA) 8 B RUE DU CLOS CHARRETIER	UB (67%) et N	31/03/2023	TAB de forme irrégulière avec une partie non constructible. PC accordé	963	140 000	145,38	
								Minimum	47,91
								Moyenne	100,13
								Médiane	96,33
								Maximum	145,38

Le prix médian de l'étude est de 96,33 €/m² et le prix moyen est de 100,13 €/m².

PLU :

UBa Pommeuse : Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres, mesurée depuis la voie de desserte. Implantation avec un retrait de 2,50 mètres de toutes les limites séparatives en cas de façade aveugle, ou avec un retrait minimum de 8 mètres en cas de façade avec ouverture. Emprise au sol de 30 % maximum de la superficie de l'unité foncière. Hauteur des constructions de 10 mètres maximum au faîtage.

UB La-Celle-sur-Morin : implantation avec un recul minimum de 5 mètres. Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres de l'alignement des voies. Implantation en limite séparative soit en retrait (minimum de 3 mètres en cas de façade avec ou 5 mètres en cas d'ouverture). Emprise au sol de 40 % maximum de la superficie de l'unité foncière. Hauteur 7 mètres à l'égout de toit (R+1+combles). Hauteur maximale 10 mètres au faîtage.

UB Faremoutiers : implantation avec un recul minimum de 5 mètres., sauf si la construction prévue s'inscrit entre deux bâtiments existants, un retrait moins important pourra être autorisé, afin de respecter la continuité définie par les bâtis. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 8 mètres, les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

Par rapport aux autres limites séparatives, il sera respecté un recul d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle et un recul d'au moins 8 mètres dans le cas contraire. Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 8 mètres, les constructions devront respecter une marge de recul par rapport à l'une au moins des deux limites séparatives latérales. La marge de recul de toutes les limites séparatives sera d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle et d'au moins 8 mètres dans le cas contraire. **Les constructions et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 40 % de l'unité foncière.** La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée +1 étage + 1 comble en cas de toiture à pente et rez-de-chaussée + 1 étage en cas de toiture terrasse.

Pommeuse UB b : Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres, mesurée depuis la voie de desserte. Implantation avec un retrait de 4 mètres de toutes les limites séparatives en cas de façade aveugle, ou avec un retrait minimum de 8 mètres en cas de façade avec ouverture. Emprise au sol de 20 % maximum de la superficie de l'unité foncière. Hauteur des constructions de 10 mètres maximum au faitage.

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

Les valeurs des termes de comparaison sont très hétérogènes avec une valeur unitaire basse de 47,91 €/m² et une valeur unitaire haute de 145,38 €/m².

L'emprise à évaluer, de nature enherbée, a une grande superficie de 2 199 m². Seul le terme n°1 a une superficie supérieure et aucun des autres termes n'a de superficie proche. De plus, le terrain, de par sa configuration atypique, ne bénéficie pas d'un large accès sur voie et compte tenu des règles d'urbanisme et notamment de l'obligation de l'implantation dans une bande de 20 mètres mesurée depuis la voie publique, celui-ci offre des possibilités constructibles assez réduites et limitant les constructions en fond de parcelle.

Dès lors, dans ces conditions, nous retiendrons la valeur basse de l'étude du terme n°2, arrondie à 80 €/m² qui dispose également d'une partie non constructible en fond de parcelle.

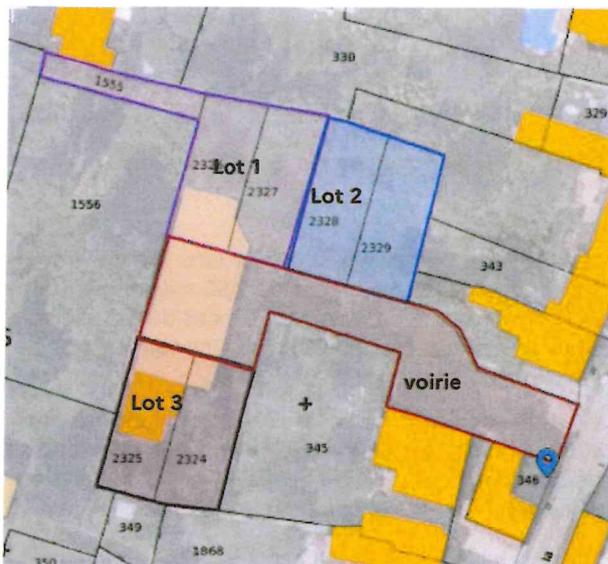
La valeur vénale du bien ressort donc à :

$$2\,199\text{ m}^2 \times 80\text{ €/m}^2 = 175\,920\text{ € HT arrondi à }176\,000\text{ €}$$

8.2. Méthode par lots de terrains à bâtir

8.2.1. Étude de marché

Le terrain à évaluer est situé dans un environnement pavillonnaire avec jardin pour les habitations situées à proximité. Compte tenu de sa configuration, de sa grande superficie et des règles de constructibilité, un lotissement du terrain pour des maisons individuelles pourrait être envisagé avec réalisation d'une voie de circulation centrale avec créations des réseaux.



Critères de recherche : Recherches de mutation de terrain à bâtir d'une superficie comprise entre 300 m² et 900 m² sur la commune de Pommeuse au titre des trois dernières années.

Terme	Ref. Cadastrales	Adresse	PLU	Date mutation	Observations	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²
1	371//F/1602// 371//F/1603//	POMMEUSE 1317 RUE PAUL NICLAUSSE	UB b	27/03/2024	TAB de forme régulière	673	60 900	90,49
2	371//C/2256//	POMMEUSE 45 RUE PASTEUR	UB a	22/10/2021	TAB de forme régulière. PC accordé	825	100 000	121,21
3	371//C/2350// 371//C/2342// 371//C/2344// 371//C/2346//	POMMEUSE 10 RUE PASTEUR	UB a	31/07/2023	TAB de forme régulière avec PC accordé	735	100 000	136,05
4	371//ZE/339//	POMMEUSE LA POINTE DU ROTY	UB a	02/11/2022	TAB avec PC accordé	510	96 000	188,24
5	371//C/2334//	POMMEUSE RUE DE LA CAVEE	UB a	30/01/2023	TAB de forme régulière en vue de la construction d'une micro-crèche	503	115 000	228,63
6	371//C/2333//	POMMEUSE RUE DE LA CAVEE	UB a	30/01/2023	TAB de forme régulière avec bâtiment en ruine à démolir par l'acquéreur. PC accordé	370	86 000	232,43
							Minimum	90,49
							Moyenne	166,18
							Médiane	162,15
							Maximum	232,43

Le prix médian de l'étude est de 162,15 €/m² et le prix moyen est de 166,18 €/m².

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

Compte tenu de son emprise de 2 199 m² et de sa configuration irrégulière, on peut considérer 25% de la surface de l'emprise à affecter aux aménagements (voiries et réseaux divers), soit une surface disponible pour de potentiels lots de terrain de : 2 199 m² -25% = 1 650 m², soit 3 lots d'une surface de 550 m² environ (1 650 / 3).

Eu égard à la superficie, à la configuration régulière des lots, à leur localisation en zone UA et en lots arrières et des termes de l'étude de marché, une valeur haute autour des 200 €/m² pourrait être retenue pour des lots aménagés. Cependant, compte tenu des frais d'aménagements à réaliser, en l'état une base de 120 €/m² sera retenue (abattement de 40 % = 200 x 0,60 = 120).

Soit une valorisation de l'emprise de :

$$3 \times 550 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = 198 000 \text{ €}$$

8.3. Valeur vénale retenue

Les valeurs obtenues par les deux méthodes ne se recoupent pas directement. Il résulte en effet des deux méthodes utilisées des valeurs assez différentes, 176 000 € HT pour la méthode par grand terrain et 198 000 € HT pour la méthode par terrains à bâtir en lots.

Cependant, la méthode par lots étant plus précise et plus adaptée à la configuration du bien, celle-ci sera privilégiée.

Soit une valeur vénale retenue de 198 000 € HT.

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 198 000 €.

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 218 000 € (arrondie). **Dans ces conditions, le prix affiché dans la DIA n'appelle pas d'observations.**

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'Inspectrice des Finances publiques

Lydie
BOYER ID
Signature numérique
Réf DS : 2024-09-12-19
Date : 2024-09-12-19
19:13:43 +01'00'

Lydie BOYER

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.