ANNEXE 10

7304 SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

le 20/01/2026

Direction départementale des Finances publiques de Moselle
Pôle d'évaluation domaniale
1 rue François de Curel
BP 41054
57036 METZ Cedex 1
téléphone : 03 87 52 96 64
mél : ddfip57.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Hélène WARIS
téléphone : 06 15 38 19 16
courriel : helene.waris@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 27115707
Réf OSE : indisponible

à

Monsieur le Maire de la Commune de Boulange
3, rue des écoles
57 655 BOULANGE

AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune : Boulange

Adresse de l'opération : Lieu-Dit Champs aux Oies

Dépense prévisionnelle : 24 960 €

1 – SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Falchi Antoine, Maire de Boulange et Madame Carmen Colombo, Directrice Générale des Services.

Téléphone : 06.61.86.31.40

2 – DATE

de consultation : 13/10/2025
de visite sommaire du périmètre : 16/01/2026
de dossier en état : 16/01/2026

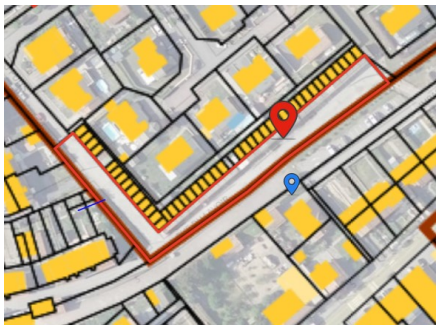
3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La commune a constaté le manque d'entretien d'une parcelle de voirie desservant des garages, la parcelle appartient en indivision aux propriétaires des garages.
La commune souhaite se rendre propriétaire de la parcelle afin d'en assurer l'entretien, réaliser un nouvel enrobé et, à terme, y réaliser une piste cyclable reliant Boulange à Rumelange dans le cadre du projet « Villages d'avenir » suivi par le Département.
Lors de la saisine, la procédure est encore en phase amiable, la commune a contacté les différents propriétaires pour acquérir la parcelle à l'euro symbolique auprès de chacun d'entre eux, prenant à sa charge les frais annexes aux cessions à venir. Cependant, en l'absence de réponse de certains propriétaires, elle souhaite engager une procédure d'expropriation.
L'opération devra être déclarée d'utilité publique, après enquête publique diligentée conformément au code de l'expropriation.

4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Références cadastrales : le bien est cadastré en Section 13 parcelle n°75.

Commune	Section	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (ha a ca)	Nature réelle
Boulange	13	75	lieu dit Champs aux oies	19 a 40 ca	voirie privée
			TOTAL	**19 a 40 ca**	



Parcellaire et prise de vue aérienne issue de Géofoncier

Description :



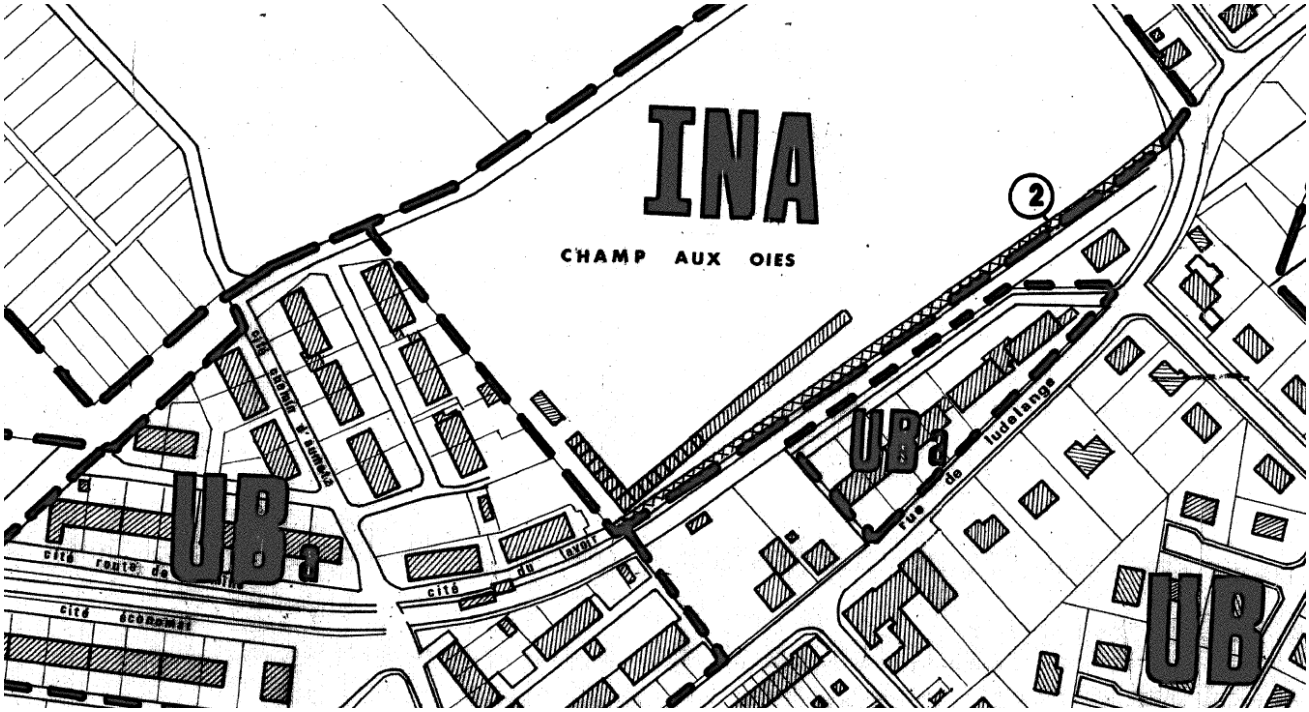


Prises de vue, au coin de la rue du Puits et de la Rue du Lavoir, 16.01.2026

Il s'agit d'une parcelle en nature de voirie permettant, notamment d'accéder, à des garages privés.
On constate la présence de plusieurs nids de poule sur la chaussée.
La parcelle est intégrée à la voirie de la rue du Puits et de la rue du Lavoir.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

Suite à l'annulation du PLU de la commune, le règlement d'urbanisme applicable est celui du Plan d'Occupation des sols, dont la dernière modification avait été approuvée le 22/10/1993. D'après ce document, la parcelle se situe en zone INA.



6 – DATE DE RÉFÉRENCE

La date de référence détermine les conditions de fait et de droit pour l'évaluation des biens. Elle conditionne l'essentiel des éléments d'évaluation à retenir en ce qui concerne notamment :

- la qualification légale de « terrain à bâtir »

- les règles d'urbanisme applicables

- les conditions de desserte d'un terrain

- la constructibilité de la parcelle

- l'existence de certains éléments de plus-value (comme les sources ou les gisements)

Si la zone où se situe le bien est soumise au droit de préemption urbain, l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme prévoit que la date de référence est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'urbanisme (PLU) et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien (article L.213-4 et -6 du Code de l'Urbanisme). Sinon, la date de référence sera fixée un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Une nouvelle estimation sommaire et globale du bien devra être sollicitée auprès du service une fois l'ordonnance d'expropriation délivrée par le juge de l'expropriation.

Au stade amiable de la procédure, il est prématuré de déterminer la date de référence.

7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

Pour évaluer la valeur vénale de l'emprise foncière, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Dans l'hypothèse d'une acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation, un prix ou une indemnité devraient, dans l'absolu, être versés aux propriétaires, cependant le juge de l'expropriation considère traditionnellement qu'une voie privée affectée à la circulation publique est dépourvue de valeur marchande.

La valeur vénale de la parcelle, en nature de voirie, est arbitrée à 19 400 €. L'acquisition de la parcelle pourrait toutefois être réalisée à l'euro symbolique du fait qu'elle est affectée à la circulation publique et que la commune en assurera ensuite le correct entretien.

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, l'emprise a été valorisée comme suit :
- la valeur vénale de la parcelle cadastrée en Section 13 n° 75 est arbitrée à **19 200 €**

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Les indemnités principales
qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrées à : 19 200 €

Les indemnités accessoires et aléas divers
calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

- indemnités de remploi, dues en cas de DUP, arbitrées à : 3 840 €

  → dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)

  → 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public

– indemnités d'éviction, arbitrées forfaitairement à : -
en l'état des informations communiquées au service

– aléas divers, arbitrés à 10 % des indemnités principales soit : 1 920 €

SOIT :

Indemnités principales estimées à	**:**	**19 200**	**€**
Indemnités accessoires et aléas divers estimés à	**:**	**5 760**	**€**
Dépense totale estimée à	**:**	**24 960**	**€**

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 12 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle construction serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Hélène WARIS,

Inspectrice des Finances Publiques

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