

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 18 décembre 2025

DCM N° 25-12-18-24

Objet : Projet de ligne Mettis C - Cession de parcelles communales au profit de Metz Métropole.

Metz Métropole engage un projet de troisième ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) dénommée METTIS C, visant à assurer un meilleur maillage des zones sud du territoire non desservies par les deux lignes actuelles de BHNS METTIS. Cette future ligne qui s'étendra sur 10 km, pour relier le centre de Metz au centre de Marly, en passant par Montigny-lès-Metz, permettra d'offrir un haut niveau de service aux usagers et de repenser l'espace public ainsi que les usages qui en sont fait le long du tracé.

Afin de permettre la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation des aménagements requis par le projet, Metz Métropole a acté l'engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, par délibération du Conseil métropolitain en date du 3 juillet 2023, en parallèle de ses démarches de négociations amiables. Ainsi, par arrêté préfectoral en date du 26 avril 2024, le projet de ligne METTIS C a été déclaré d'utilité publique.

Dans le cadre des négociations amiables susvisées, la Ville de Metz a été sollicitée par Metz Métropole pour la cession des emprises foncières suivantes :

- Emprise foncière à extraire de la parcelle cadastrée section 32 n° 36 à Montigny-lès-Metz, sise rue du Général Franiatte, représentant une superficie totale d'environ 01a 52ca. Cette emprise permettra à Metz Métropole de restituer de l'espace vert le long du tracé. Metz Métropole assurera la reconstitution du mur de clôture qui sera démoli.
- La parcelle cadastrée section TB n° 159 à Metz, sise 87 rue du XXème Corps Américain, représentant une superficie totale d'environ 06a 56ca ;
- Emprise foncière à extraire de la parcelle cadastrée section TB n° 111 à Metz, sise 87 rue du XXème Corps Américain, représentant une superficie totale d'environ 31ca. Cette emprise, ainsi que la précédente susmentionnée, permettront la création d'un espace de stationnement (13 places) ouvert au public venant compenser en partie la perte de places de stationnement le long de la rue du XXème Corps Américain. Le portail actuel sera démoli par Metz Métropole et ce nouvel espace restera ouvert sans reconstitution de portail ou clôture, pour permettre l'accès au public.

Aussi, au regard de l'intérêt général du projet de nouvelle ligne Mettis C, la cession de ces 3 parcelles sera consentie à l'euro symbolique.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique,

VU la délibération du Conseil métropolitain de Metz Métropole en date du 28 septembre 2021 approuvant les objectifs poursuivis par le projet de la ligne METTIS C ainsi que le lancement de la concertation préalable correspondante,

VU la délibération du Conseil métropolitain de Metz Métropole en date du 27 juin 2022 relative au bilan de concertation préalable au projet de ligne METTIS C,

VU la délibération du Conseil métropolitain de Metz Métropole en date du 3 juillet 2023 relative à l'engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour le projet de la ligne METTIS C,

VU l'arrêté préfectoral en date du 26 avril 2024 déclarant d'utilité publique le projet de création de ligne METTIS C,

VU la délibération du Conseil métropolitain de Metz Métropole en date du 16 juin 2025 relative à l'engagement d'une demande d'enquête parcellaire pour le projet de la ligne METTIS C,

VU la sollicitation de Metz Métropole auprès de la ville de Metz pour l'acquisition d'emprises foncières nécessaires au projet de la ligne METTIS C,

VU les évaluations de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date des 22 octobre 2025 et 29 octobre 2025,

CONSIDERANT le projet de création d'une 3^{ème} ligne de Bus à Haut Niveau de Service « METTIS C » visant à assurer un meilleur maillage des zones sud du territoire non desservies par les deux lignes actuelles de BHNS METTIS, et qui reliera le centre de Metz au centre de Marly, en passant par Montigny-lès-Metz,

CONSIDERANT les travaux d'aménagement à intervenir pour le projet précité, menés par Metz Métropole, nécessitant l'acquisition par cette dernière de la parcelle cadastrée section TB n° 159 à Metz, ainsi que des emprises foncières à extraire des parcelles cadastrées section TB n° 111 à Metz et section 32 n° 36 à Montigny-lès-Metz,

CONSIDERANT l'intérêt général du projet de nouvelle ligne METTIS C, qui permettra d'offrir une meilleure desserte des zones non desservies par les deux lignes actuelles de METTIS, un haut niveau de service aux usagers et de repenser l'espace public ainsi que les usages qui en sont fait le long du tracé,

CONSIDERANT que le mur de clôture de l'emprise à acquérir, sur la parcelle cadastrée section 32 n° 36 à Montigny-lès-Metz, sera démoli pour les besoins du projet et reconstituer par Metz Métropole, à ses frais,

CONSIDERANT que l'offre de 13 places de stationnement qui sera reconstituée et ouvert au public sur les parcelles cadastrées section TB n° 159 et n° 111 à Metz, nécessitera la démolition par Metz Métropole, à ses frais, du portail et de la clôture présents sur la parcelle cadastrée TB n°111 ;

CONSIDERANT que l'arrêté préfectoral en date du 26 avril 2024 déclarant d'utilité

publique le projet de création de ligne METTIS C permet le versement d'une indemnité emploi aux propriétaires impactés, correspondant à un pourcentage du prix de cession,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

DE CEDER au profit de Metz Métropole, représentée par son Président, à l'euro symbolique les emprises foncières suivantes :

- Emprise foncière à extraire de la parcelle cadastrée section 32 n° 36 à Montigny-lès-Metz, sise rue du Général Franiatte, représentant une superficie totale d'environ 01a 52ca ;
- La parcelle cadastrée section TB n° 159 à Metz, sise 87 rue du XXème Corps Américain, représentant une superficie totale d'environ 06a 56ca ;
- Emprise foncière à extraire de la parcelle cadastrée section TB n° 111 à Metz, sise 87 rue du XXème Corps Américain, représentant une superficie totale d'environ 31ca.

D'INSERER dans l'acte notarié la clause suivante :

- Reconstitution, par Metz Métropole et à ses frais, de la partie du mur de clôture de la parcelle cadastrée section 32 n°36 à Montigny-lès-Metz qui sera démoli pour les besoins du projet de la ligne METTIS C ;
- Démolition, par Metz Métropole et à ses frais, du portail et de la clôture de la parcelle cadastrée section TB n° 111 à Metz, afin de créer un espace de stationnement ouvert au public.

DE RENONCER au versement de l'indemnité de emploi d'une valeur de 0,20€.

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié à intervenir ainsi que tout document s'y rapportant.

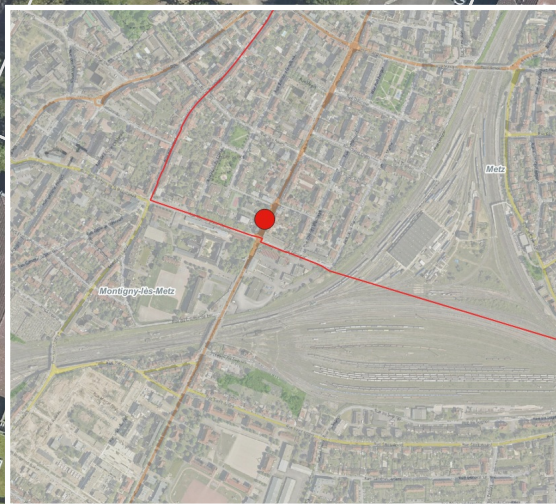
D'ACTER que Metz Métropole prendra en charge l'ensemble des frais relatifs à cette cession, notamment les frais d'honoraires et de publication correspondants.

Service à l'origine de la DCM : Affaires Foncières et Immobilières Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme Référence nomenclature «ACTES» : 3.2 Alienations

PLAN DE SITUATION

Projet de ligne Mettis C - Cession de parcelles communales au profit de Metz Métropole

Rue du XXème Corps Américain à Metz / Rue du Général Franiatte à Montigny-lès-Metz



Légende

- Limites cadastrales
- Emprises foncières à céder à Metz Métropole

Réalisation : Direction des Affaires Foncières et Immobilières - Octobre 2025

Direction départementale des Finances publiques de Moselle
 Pôle d'évaluation domaniale
 1 rue François de Curel
 BP 41054
 57036 METZ Cedex 1
 mél : ddip57.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le 29/10/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Moselle

à

Monsieur le Maire

Commune de Metz

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jeannine Morelot-Faraguet
 Courriel jeannine.morelot-faraguet@dgfp.finances.gouv.fr
 Téléphone : 03 87 52 96 72

Réf DS : 26972159
 Réf OSE : 2025-57463-72846 V

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 :

Emprises à extraire des parcelles section TB n°110 et n°111

Adresse du bien :

87 rue du XX^e Corps Américain - METZ

Valeur :

Voir paragraphe 9 : des précisions sont apportées au paragraphe 9- détermination de la valeur.

1 - CONSULTANT

Consultant : Commune de Metz

affaire suivie par : THEUX Jordane

2 - DATES

de consultation :	07/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/10/2025

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"/>
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 amiable de parcelles dans le cadre du projet de ligne Mettis C de la Métropole de Metz, le projet de création de cette ligne ayant été officiellement déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral DCAT/BEPE/N°2024-87 en date du 26 avril 2024 en parallèle des négociations amiables.

Les emprises, propriété de la commune de Metz, seraient cédées à l'euro symbolique par la Ville de Metz.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale: parcelles situées le long d'une voie principale reliant Metz à Montigny-lès-Metz.

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

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :section TB parcelle n°110 d'une contenance de 2 144 m² pour une emprise de 656 m² et parcelle n°111 d'une contenance de 99 m² pour une emprise de 31 m².



4.4. Descriptif: l'emprise à acquérir concerne la totalité de l'allée de la MJC Metz Sud, actuellement utilisée pour du stationnement.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble: commune de Metz

5.2. Conditions d'occupation: bien libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles: le bien est situé en zone UBD1 du PLU de la Ville de Metz.

La zone UB concerne les quartiers patrimoniaux du quartier de la gare et de la « Nouvelle ville ». Elle est subdivisée en différents secteurs dont les secteurs UBD, secteurs denses et en bordure d'axes majeurs (notamment le Triangle impérial, les abords denses des rues de Verdun, du XX^e corps, avenue de Nancy) dans lesquels la hauteur des constructions est en général de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Dispositions relatives à certains secteurs :

Dans le secteur UBD, la hauteur des constructions comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18 m. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

6.2.Date de référence et règles applicables:

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 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.

La zone sur laquelle figurent les emprises étant soumise au droit de préemption urbain, article L 211-1 du Code de l'urbanisme, la date de référence est celle à laquelle est devenu imposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien (article L. 2133-4 et-6 du Code de l'urbanisme).

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison avec le marché immobilier local, la valeur des parcelles étant assimilée à une valeur de seconde zone de terrain à bâtir (TAB) comme dépendance de bâti.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Une étude du marché immobilier local a déjà été réalisée pour chacune des zones de PLU impactée par le tracé de la ligne C du METTIS.

Cette étude et reprise dans le cadre de cette évaluation, en l'absence de termes plus probants .

N	Date Mutation	Commune Adresse	Section	Parcelle	Contenance Parcelle (m ²)	PLU	Prix	Prix/m ²
1	29/07/2022	rue Drogon Metz	SY	284285	447 m ²	UBC2	133 000 €	297,54 €/m ²
2	11/12/2020	rue St André Metz	SP	132	373 m ²	UCC19	100 000 €	268,10 €/m ²
3	08/01/2019	7 rue du Grand Wad Metz	17	13	80 m ²	PSMV	30 000 €	375,00 €/m ²
							Moyenne	313,55 €/m²
							Dominante	297,54 €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP:/

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

On retiendra le terme de comparaison le plus récent très proche de la moyenne et de la valeur dominante, valeur arrondie à 300 €/m².

Compte tenu que la parcelle est assimilée à une valeur de seconde zone de terrain à bâtir, la valeur retenue est égale à 150 €/m² (300 €/m² x 50%).

Valeur de l'emprise sur la parcelle n°110 : 654 m² x 150 €/m² = 98 100 €

Valeur de l'emprise sur la parcelle n°111: 31 m² x 150 €/m² = 4 650 €

Valeur totale = 102 750 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE (INDEMNITÉ PRINCIPALE) ET DES INDEMNITÉS DE REMPLI

9.1 Indemnité principale (valeur vénale)

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 **102 750 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est pas assortie d'une marge d'appréciation

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.

9.2 Indemnité de emploi(Article R322-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

L'indemnité de emploi est calculée forfaitairement en proportion du montant de l'indemnité principale et elle représente le montant des frais et droites (droits de mutation, frais d'acte et horaires de négociation) que devrait supporter l'exproprié pour reconstituer en nature son patrimoine.

Elle est due par principe même si le emploi s'effectue sous d'autres formes, ou même si le emploi n'est pas envisageable (impossible).

Les taux s'établissent généralement comme suit :

-20 % jusqu'à 5 000 €

-15 % pour la tranche de 5 000 à 15 000 €

-10 % au-delà de 15 000 €

Par conséquent le montant global de l'indemnité de emploi est de :

1 000 €+ 1500 € +8775 € = 11 275 €

9.3 Récapitulatif

Indemnité principale : 102 750 €

Indemnité de emploi : 11 275 €

Total : 114 025 €

9.4 Observations

Le consultant souhaite céder la parcelle à la Métropole de Metz à l'euro symbolique .

La nature du projet, d'intérêt général, peut justifier une cession à l'euro symbolique.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord ² 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.

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.

² 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.

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 le Directeur et par délégation,

L'Inspectrice des finances publiques

Jeannine MORELOT-FARAGUET



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

Le 22/10/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Moselle

à

Monsieur le Maire
Commune de Metz

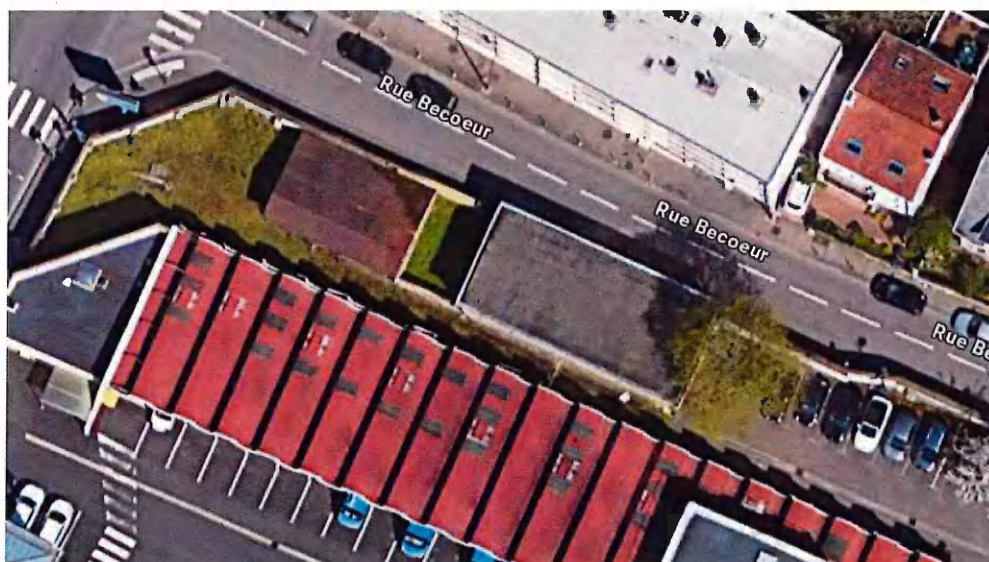
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jeannine Morelot-Faraguet
 Courriel jeannine.morelot-faraguet@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 03 87 52 96 72

Réf DS:26967880
 Réf OSE :2025-57480-72764 V

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 :	Emprise de terrain avec mur de clôture
Adresse du bien :	Rue Bécoeur/rue Général Franiatte - Montigny-lès-Metz
Valeur :	Voir paragraphe 9 « détermination de la valeur »

1 - CONSULTANT

Consultant : COMMUNE DE METZ

affaire suivie par : Sabrina GALAT

2 - DATES

de consultation :	07/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/10/2025

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 checked="" 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 amiable d'une emprise de 152 m² sur une parcelle de 1 930 m² ainsi qu'un mur de clôture, dans le cadre du projet de ligne Mettis C de la Métropole de METZ pour lequel une procédure de DUP a été engagée en parallèle des négociations amiables, le projet de création de cette ligne ayant été officiellement déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral DCAT/BEPE/N°2024-87 en date du 26 avril 2024).

La Ville de Metz prévoit une cession à l'euro symbolique, la Métropole de Metz prenant en charge la reconstruction du mur de clôture.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

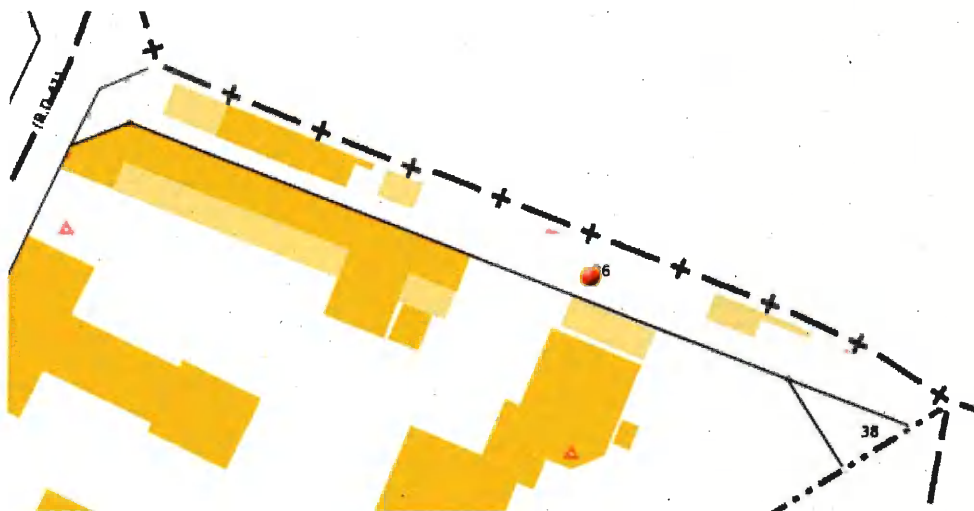
4.1. Situation générale : emprise située le long d'une voie principale reliant Metz à Montigny-lès-Metz

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

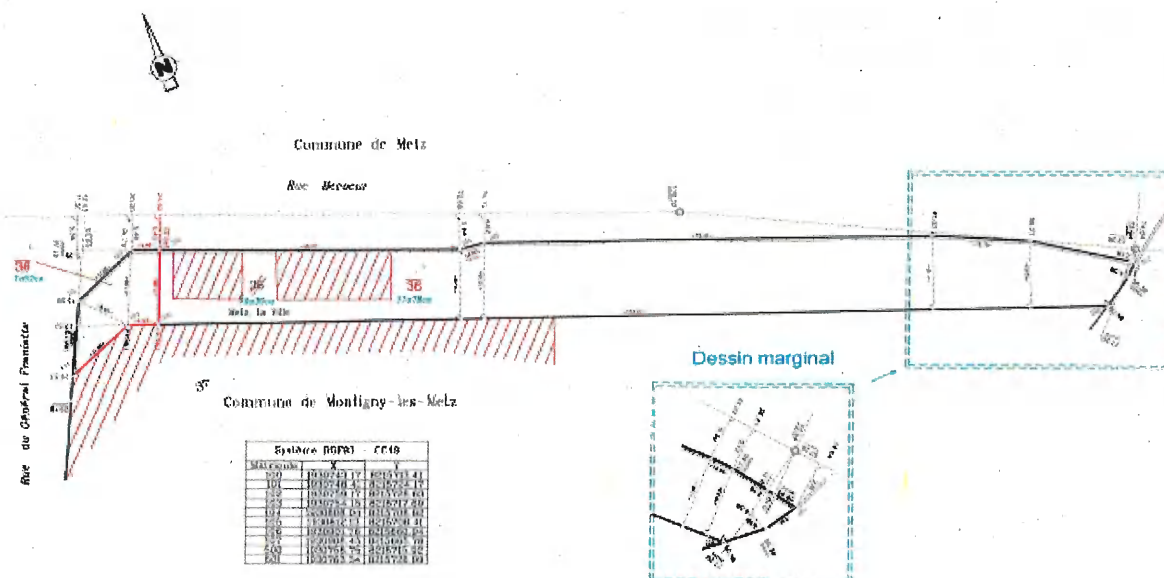
4.3. Références cadastrales :

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

section 32 parcelle n°36 d'une contenance de 1 930 m² pour une emprise de 152 m²



4.4. Descriptif: emprise de 152 m² avec son mur de clôture, la zone concernée correspondant à un espace vert actuellement intégré au site occupé par GRDF (propriété de la Ville de Metz) ainsi que le mur extérieur de la propriété



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. **Propriété de l'immeuble:** commune de Metz

5.2. **Conditions d'occupation:** bien évalué à l'état libre, sous réserve d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. **Règles actuelles:** Le bien est situé en zone UX du PLU de la commune de Montigny les Metz.



6.2. Date de référence et règles applicables:

La date de référence vient préciser les modalités selon lesquelles l'indemnité principale sera fixée à la date du jugement de 1^{re} instance, à défaut d'accord amiable. Le principe de fixation de la date de référence est établi à l'article L 322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ainsi, cet article retient que seul sera pris en considération l'usage effectif ou la situation des immeubles et droits réels immobiliers, **un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP.**

La date de référence visera donc à ne considérer que :

- **l'usage effectif du bien** (nature effective de son utilisation, avec prise en compte des servitudes et restrictions administratives affectant de façon permanente son utilisation à la date de référence (art. L322-2)) ;

OU

- **la constructibilité dans le cas particulier des terrains à bâtir ;**

à une date antérieure à la date du jugement afin que l'exproprié ne bénéficie pas de changements liés à l'opération justifiant l'expropriation (y compris les changements apportés volontairement par l'exproprié).

La qualification de terrain à bâtir est donc attachée à la nature juridique donnée par le Code de l'expropriation et non à son usage effectif.

Définition du terrain à bâtir - article L 322-3 du Code de l'expropriation.

La qualification de terrain à bâtir, au sens du présent code, est réservée au terrain qui, un an avant l'ouverture de l'enquête (art. L 322-2) prévue à l'article L. 1 (expropriation pour cause d'utilité publique) a, quelle que soit son utilisation, tout à la fois :

- 1) Situé dans un secteur désigné comme constructible au PLU ;
- 2) Effectivement desservi par les réseaux et disposant d'une voie d'accès ;

Les terrains qui, à la date de référence, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L 322-2.

L'article L 322-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précise qu'il convient d'évaluer les terrains à bâtir en tenant compte des possibilités légales et effectives de construction qui existaient à la date de référence. Il convient donc de rechercher la réglementation d'urbanisme applicable à cette date ainsi que le potentiel de constructibilité du terrain à la même date (voir analyse ci-après).

S'agissant d'une emprise partielle, la jurisprudence (Arrêt de la Cour de Cassation) affirme que l'appréciation de la qualité de TAB s'apprécie, à la date de référence, au regard de l'entière parcelle dont l'emprise a été détachée, et non en fonction de la seule emprise, qui résulte de l'expropriation. En revanche, dès lors qu'un terrain n'a pas reçu la qualification légale de terrain à bâtir, il doit être évalué en fonction de son usage effectif à la date de référence.

Analyse :

DATE DE RÉFÉRENCE	04/12/22 Arrêté préfectoral DCAT/ BEPE/ N°2023-226 du 20 novembre 2023, une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, sur le projet susvisé, est prescrite du 4 décembre 2023 au 12 janvier 2024 inclus sur le territoire des communes de Metz, Montigny-lès-Metz et Marly.																																					
DOCUMENT D'URBANISME OPPOSABLE	PLU Montigny du 03/10/22, document opposable à la date de référence	<table><tr><th>Nom de la commune</th><th>Événement</th><th>Prescription</th><th>Arrêté Enquête Publique</th><th>Début</th><th>Fin</th><th>Approbation</th><th>Exécutoire</th></tr><tr><td rowspan="3">MONTIGNY-LES-METZ</td><td>MAJ PLU</td><td>-</td><td></td><td></td><td></td><td>11/09/20</td><td></td></tr><tr><td>Modif PLU</td><td>21/10/20</td><td>25/01/21</td><td>23/02/21</td><td>25/03/21</td><td>31/05/21</td><td>10/06/21</td></tr><tr><td>Modif PLU</td><td>28/01/22</td><td>05/04/22</td><td>25/04/22</td><td>25/05/22</td><td>19/09/22</td><td>03/10/22</td></tr></table>							Nom de la commune	Événement	Prescription	Arrêté Enquête Publique	Début	Fin	Approbation	Exécutoire	MONTIGNY-LES-METZ	MAJ PLU	-				11/09/20		Modif PLU	21/10/20	25/01/21	23/02/21	25/03/21	31/05/21	10/06/21	Modif PLU	28/01/22	05/04/22	25/04/22	25/05/22	19/09/22	03/10/22
Nom de la commune	Événement	Prescription	Arrêté Enquête Publique	Début	Fin	Approbation	Exécutoire																															
MONTIGNY-LES-METZ	MAJ PLU	-				11/09/20																																
	Modif PLU	21/10/20	25/01/21	23/02/21	25/03/21	31/05/21	10/06/21																															
	Modif PLU	28/01/22	05/04/22	25/04/22	25/05/22	19/09/22	03/10/22																															
QUALIFICATION LÉGALE D'UN TAB ?	<div>OUI,</div> <div><div>l'emprise présente les caractéristiques d'un TAB :</div><div>zonage UX au PLU</div><div>+</div><div>accès VRD</div></div> <div><div>Zone UX : secteurs correspondant aux zones d'activités économiques et tertiaires et aux grandes implantations commerciales</div><div>Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :<ul style="list-style-type: none">- les constructions destinées à l'habitat ; à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations présents sur la zone ;- les constructions destinées à l'industrie ;- les constructions et installations destinées à l'entrepôt ;- les constructions destinées aux bureaux ;- les constructions destinées à l'artisanat ;- les installations classées soumises à autorisation ;- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.</div><div>[...]</div><div>Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à</div></div>																																					

	<p>modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. [...]</p> <p>Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel, soit $L = H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. [...]</p> <p>Article UX 9 - Emprise au sol > Dans l'ensemble de la zone UX en dehors du secteur UXa : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. [...]</p> <p>Article UX 10 - Hauteur maximale des constructions La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres en tout point. Dans le cadre d'une construction existante dont la hauteur excède celle fixée par les règles ci-dessus, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables. [...]</p>	
USAGE EFFECTIF	Sans objet	<i>Pour mémoire : Dépendance de bâti.</i>

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison sur des ventes de terrains nus constructibles et aménagés dans des zones d'urbanisme identiques ou équivalentes.

La méthode d'évaluation par la comparaison des valeurs de surface de plancher appliquées à la constructibilité du terrain (également appelée charge foncière) est ici exclue. Le contexte et les prescriptions du PLU ne permettent pas la mise en œuvre d'une telle méthode.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Une étude du marché immobilier local a déjà été réalisée pour chacune des zones de PLU impactée par le tracé de la ligne C du METTIS.

Cette étude est reprise dans le cadre de cette évaluation en zone UX, en l'absence de termes plus probants.

N	Date Mutation	Commune Adresse	Section	Parcelle	Contenance Parcelle (m²)	PLU	Prix	Prix/m²
1	07/02/2023	Plateau de Frescaty – Augny	13	89	1 509 m²	UZ	90 540 €	60,00 €/m²
2	07/02/2023	Plateau de Frescaty – Augny	14	8/1	36 984 m²	UZ	2 200 000 €	59,49 €/m²
3	15/12/2022	Plateau de Frescaty – Augny	13	89	1 839 m²	UZ	110 400 €	60,03 €/m²
4	23/11/2022	rue du 11ème d'aviation Montigny	31	369	4 040 m²	UX	370 000 €	91,58 €/m²
5	17/02/2022	rue du Fossé Montigny	49	2355	7 580 m²	UZ	299 140 €	39,46 €/m²
Moyenne								62,11 €/m²
Dominante								60,00 €/m²

On retiendra la valeur de 60€/m² correspondant aux termes de comparaison les plus récents.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP:/

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

$$152 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 = 9\,120 \text{ €}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE (INDEMNITÉ PRINCIPALE) ET DES INDEMNITÉS DE REMPLOI

9.1 Indemnité principale (valeur vénale)

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 **9 120 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est pas assortie d'une marge d'appréciation

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.

9.2 Indemnité de emploi (Article R322-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

L'indemnité de emploi est calculée forfaitairement en proportion du montant de l'indemnité principale et elle représente le montant des frais et droites (droits de mutation, frais d'acte et horaires de négociation) que devrait supporter l'exproprié pour reconstituer en nature son patrimoine.

Elle est due par principe même si le emploi s'effectue sous d'autres formes, ou même si le emploi n'est pas envisageable (impossible).

Les taux s'établissent généralement comme suit :

-20 % jusqu'à 5 000 €

-15 % pour la tranche de 5 000 à 15 000 €

-10 % au-delà de 15 000 €

Par conséquent le montant global de l'indemnité de emploi est de : 1 000 € + 618 € = 1 618 €

9.3 Indemnité de clôture

L'indemnité de clôture(mur d'enceinte)sera à la charge de l'expropriant(reconstruction reprenant les caractéristiques du mur actuel).

9.4 Récapitulatif

Indemnité principale : 9 120 €

Indemnité de emploi : 1 618 €

Indemnité de clôture:à définir sur devis et à la charge de l'expropriant

Total : 10 738 € (indemnité de clôture en sus)

9.5: Observation:

La nature du projet, d'intérêt général, peut justifier une cession à l'euro symbolique, la reconstruction du mur d'enceinte restant à la charge de la Métropole de Metz.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord ² 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.

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.

² 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.

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 le Directeur et par délégation,

L'Inspectrice des Finances publiques


Jeannine MORELOT-FARAGUET

