



Direction générale
des patrimoines

Sous-direction des
monuments historiques et
des espaces protégés

Affaire suivie par

Laurence Philippe
Poste

33 57
Référence

2017/0/M238

182, rue Saint-Honoré
75033 Paris Cedex 01
France

Téléphone 01 40 15 33 57
Télécopie 01 40 15 33 36

laurence.philippe@culture.gouv.fr



Monsieur le Préfet de Moselle
9, Place de la Préfecture
BP 71 014
57 034 METZ cedex



Objet : Projet de révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial étendu de Metz.

Le dossier de révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial étendu de Metz a été examiné en Commission nationale des secteurs sauvegardés du 15 décembre 2016.

Ce projet a fait l'objet de certaines observations, notamment sur la réglementation des terrasses.

La Commission nationale des secteurs sauvegardés a demandé qu'un travail complémentaire précisant la réglementation relative aux terrasses soit effectué avant la mise à l'enquête publique de ce projet.

Ces ajustements, qui auront pour conséquence la modification du projet examiné en Commission, devront faire l'objet d'un rapport et recueillir l'accord de la collectivité et des services de l'État, préalablement à l'enquête publique. Ils devront par ailleurs être examinés par la commission locale et faire l'objet d'une délibération de la collectivité avant l'enquête publique.

Afin d'assurer la sécurité juridique du dossier qui sera soumis à l'enquête publique, celui-ci devra impérativement être accompagné du rapport validant ces ajustements, de l'avis de la commission locale et de la délibération de la collectivité.

Vous trouverez ci-joint le procès-verbal de la Commission nationale des secteurs sauvegardés.

Le chef du Service, chargé du Patrimoine

Jean-Michel LOYER-MASCOËT

**Procès-Verbal de la commission nationale des secteurs sauvegardés
Séance du 15 décembre 2016**

**Projet de plan de sauvegarde et de mise
en valeur révisé de Metz (57)**

Étaient présents :

Président de la commission nationale des secteurs sauvegardés :

Monsieur Jean-Pierre LELEUX, Sénateur des Alpes-Maritimes

Membres de droit :

Monsieur Emmanuel ÉTIENNE, représentant le ministre chargé du patrimoine
Madame Olivier COMPAGNET, représentant le ministre chargé de l'urbanisme
Madame Anaïs LUQUEDEY, représentant le ministre chargé de l'habitat
Madame Hadija DIAF, représentant le ministre chargé de l'architecture
Madame Élisabeth BASSET représentant le ministre chargé des sites
Monsieur Alain BERTIN DE LA HAUTIERE, représentant de l'ANAH

Membres élus :

Madame Mary BOURGADE, adjointe au maire de Nîmes
Monsieur Gérard DUCLOS, maire de Lectoure
Madame Claire LAPEYRONIE, adjointe au maire de Pont-Saint-Esprit

Membres désignés (personnes qualifiées) :

Madame Isabelle BALSAMO, chef du service de l'inspection des patrimoines
Madame Nancy BOUCHÉ, inspectrice générale honoraire de l'Équipement
Monsieur Michel BRODOVITCH, inspecteur général honoraire de l'équipement
Monsieur Alain DE LA BRETESCHE, président de la Fédération Patrimoine Environnement
Monsieur Daniel DUCHÉ, architecte
Madame Sibylle MADELAIN-BEAU, architecte

Étaient excusés :

Madame Magali DA-SILVA, représentant le ministre chargé du commerce
Madame Magali DA-SILVA, représentant le ministre chargé du tourisme
Monsieur Serge MORVAN, représentant le ministre chargé des collectivités territoriales
Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, adjointe au maire de La Rochelle
Monsieur Didier HERBILLON, Maire de Sedan
Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, vice-président de l'association Sites et cités remarquables de France
Madame Mireille GRUBERT, directrice de l'école de Chaillot, cité de l'architecture et du patrimoine
Monsieur Christian NICOL, président délégué de la fédération nationale SOLIHA

Rapporteur du dossier : Madame Hélène RIBLET, inspectrice des patrimoines

Personnes extérieures :

Ville de Metz :

Monsieur Richard LIOGER, premier adjoint au maire, chargé de l'urbanisme

Monsieur Guillaume FAYOLLE, directeur de l'urbanisme

Monsieur Lionel CALVET, chef de projet pour la révision-extension du PSMV

Services de l'État :

Monsieur Jonathan TRUILLET, conservateur régional des monuments historiques, DRAC Grand-Est

Monsieur Guillaume LEFÈVRE, architecte des bâtiments de France, chef de l'UDAP de Moselle

Monsieur Jean-Pierre Leleux souhaite la bienvenue aux représentants de la commune de Metz et aux services de l'État qui ont collaboré à ce dossier. Madame Élisabeth Blanc est la chargée d'études et Madame Riblet est rapporteur du dossier.

Il propose à Monsieur l'adjoint au Maire de prendre la parole pour exprimer la volonté politique de la ville et présenter les orientations et axes stratégiques de cette révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Metz.

Monsieur Richard Lioger présente les excuses de Monsieur Dominique Gros, Maire de Metz, retenu pour un conseil municipal, qu'il est chargé de représenter. Il souhaite exposer en liminaire la volonté politique développée par la municipalité depuis avril 2009.

Le choix de révision part d'un constat préoccupant, car à partir des années 2000, la ville connaît une baisse de la population, ainsi qu'une concurrence commerciale de la périphérie, d'où la nécessité d'offrir des espaces commerciaux en centre-ville. Le développement d'espaces commerciaux dans une ville comme Metz n'est pas aisé à cause d'un certain nombre d'exigences architecturales.

Quelques erreurs d'aménagement du territoire, en particulier le déplacement des hôpitaux, ont laissé un certain nombre de friches aujourd'hui en cours de reconversion. Madame Riblet a pu constater la réhabilitation de la maternité Sainte-Croix, représentative de l'exigence de la ville de réaliser une belle réhabilitation, en lien avec l'architecte des Bâtiments de France.

Les enjeux de la politique municipale d'aménagement sont de redynamiser le centre-ville, de développer un projet urbain qui interroge la place du centre historique et de renforcer l'attractivité et la visibilité de Metz. Le passage à la communauté urbaine, qui devrait prochainement devenir Métropole entre Metz et Thionville, représentera une population de l'ordre de 500 000 habitants.

Cette visibilité et cette attractivité seront renforcées par l'application du dossier examiné aujourd'hui. Elles ont commencé avec l'implantation du centre Pompidou-Metz sur une ancienne friche ferroviaire abandonnée depuis 20 ans.

Les raisons de la révision sont évidentes : c'est la réponse la plus appropriée aux enjeux présentés précédemment. Par ailleurs, il est nécessaire de réconcilier chez les Messins, deux périodes historiques que sont « la ville royale et la ville impériale ». C'est également le dossier de candidature de la ville de Metz au Patrimoine mondial, qu'elle réalise sous l'égide d'un comité scientifique prestigieux, comprenant des architectes et des universitaires allemands.

En termes sociologiques, les Messins ont un vrai traumatisme et une difficulté à se reconnaître dans leur propre ville. L'image de Metz pour l'extérieur reste celle d'une ville de garnison, où les appelés des générations précédentes transitaient avant d'aller effectuer leur service militaire en Allemagne.

La superficie du premier secteur sauvegardé, créé le 29 septembre 1972 et approuvé en 1982, était trop réduite par rapport à la richesse du patrimoine. Cette extension le porte à une surface de 163 ha, sept fois supérieure au secteur sauvegardé initial. Le centre ancien se situe au milieu de l'agglomération actuelle.

Pour mettre en valeur le site patrimonial remarquable, Monsieur Lioger indique que les élus, ainsi que la municipalité précédente, ont réalisé la *piétonisation* des places majeures : la Place de Chambre, élément remarquable d'une architecture du Moyen Âge qui était autrefois la Place aux Changes, la Place Saint-Louis, la Place de République et la Place Mazelle. Cette dernière, réalisée dans les années 2010, était une place extrêmement passante, comptant quasiment quatre voies de circulation de chaque côté.

Un projet de transport appelé *Mettis*, engagé avec l'intercommunalité dès 2008, a permis une requalification de tous les espaces publics sur l'ensemble du parcours. Ce travail a été fait en liaison directe avec l'architecte des Bâtiments de France, en vue de la reconquête de l'espace public et notamment des places de la gare, du roi Georges et de la rue Belle-Isle.

La place de la gare -la gare terminale allemande réalisée entre 1870 et 1880- a été entièrement requalifiée grâce au passage du *Mettis* et va être totalement réhabilitée par l'État qui va y installer le siège de l'INSEE.

Les services de l'urbanisme ont été confrontés à de nombreuses reconversions au cours d'un mandat et demi : la maternité Sainte-Croix sur le site historique de l'oppidum gallo-romain, la Manufacture des tabacs dont la fermeture a été annoncée en 2008 et dont la mutation est aujourd'hui terminée. Les prochaines reconversions concernent les sites de l'ancienne gare et des trois hôpitaux privés, auxquelles s'ajoutent les zones d'aménagement concerté (ZAC) décidées par l'ancienne municipalité, qu'il faut également urbaniser.

Monsieur Lioger montre la ZAC de l'amphithéâtre telle qu'elle était il y a une quinzaine d'années. L'ancienne municipalité avait décidé d'y implanter le centre Pompidou-Metz, premier élément de la reconquête de cette autre face de la gare, qui élargit le centre de l'agglomération. Le projet permet de développer un programme urbain ambitieux, caractérisé notamment par un hôtel créé par Philippe Starck, qui devrait être un élément architectural remarquable.

L'investissement est important dans la rénovation du patrimoine : plus de 2 millions d'euros sont consacrés à cette rénovation. Monsieur Lioger cite également quelques éléments de valorisation portés par l'équipe municipale : les journées européennes du patrimoine, la nuit blanche organisée avec le centre Pompidou pour faire découvrir l'art contemporain, le soutien à des publications, l'organisation de colloques, le site patrimonial remarquable comme outil de connaissance, l'obtention du label « Ville d'art et d'histoire » et le dossier de candidature au patrimoine mondial de l'Unesco.

Monsieur Jean-Pierre Leleux remercie le Maire et donne la parole à la chargée d'étude.

Madame Élisabeth Blanc rappelle que l'histoire du site patrimonial remarquable de Metz est intimement liée à la rénovation urbaine des « 30 glorieuses », qui a fait disparaître près de 20 % du vieux Metz, dont la totalité du quartier du Pontiffroy exclu par conséquent du site patrimonial remarquable. Le premier plan de sauvegarde et de mise en valeur avait sonné l'arrêt de cette politique, mais la ville est marquée par ces interventions destructrices, dont la plus emblématique est le centre commercial Saint-Jacques en plein centre du site patrimonial remarquable.

L'extension prend en compte la diversité des patrimoines de Metz et consacre en particulier la reconnaissance de la « nouvelle ville », longtemps rejetée par les Messins. Les notions de valeur

d'usage, de lieux de mémoire ou de savoir-faire artisanaux, font également partie des préoccupations et se concrétisent par la reconnaissance d'un patrimoine plus modeste, représentatif de la ville dans ses dimensions physiques et sociologiques.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur a pour ambition de définir une politique d'aménagement visant entre autre, à proposer des modes de restauration et de réhabilitation du bâti existant, mais aussi à intégrer des bâtiments nouveaux dans la ville. Il prend également en compte le développement durable et le bien-vivre, en favorisant les économies d'énergie, l'accessibilité ou encore la sécurité des personnes.

L'étude s'est appuyée sur des réalités économiques et sociales, afin de faire émerger des problématiques spécifiques au centre ancien. L'ambition affichée par la collectivité et l'État consiste à maintenir ce cœur de ville comme un site attractif majeur incontournable. Ainsi, les objectifs suivants étaient poursuivis tout au long des travaux :

- 1)- reconnaître en identifiant le patrimoine sous toutes ses formes et en particulier le plus récent. Cette démarche est le fondement du plan de sauvegarde et de mise en valeur.
- 2)- être en cohérence avec le projet urbain de la ville et les objectifs du PADD en cours de révision, dans le but d'adapter les politiques concernant le logement, les activités et les services aux réalités d'un centre historique actif.
- 3)- accompagner le plan de gestion du bien proposé à l'inscription sur la liste du patrimoine de l'Unesco.

Le socle de l'étude repose sur l'évolution urbaine établie à partir des événements marquants de l'histoire et synthétisée en huit grandes périodes :

- La ville antique, établie sur la colline Saint-Croix probablement à partir du III^e siècle avant Jésus-Christ et dotée de plusieurs édifices publics, s'étend sur 120 ha sous le Haut-Empire.
- Face au déferlement barbare du III^e siècle, elle se replie dans une enceinte de 58 ha.
- La riche république des Paraiges succède au pouvoir épiscopal à partir du XII^e siècle. Une nouvelle enceinte englobe les anciens faubourgs.
- La protection française de 1552 met fin à l'indépendance communale.
- Au XVIII^e siècle, sous les gouverneurs Belle-Isle et de Broglie, d'importants travaux dotent la vieille ville de nouveaux espaces et d'équipements publics.
- Au début XIX^e siècle, un nouveau quartier est édifié sur l'emplacement de la citadelle du XVI^e siècle.
- Après l'annexion du Reich en 1871, le chantier de la *Neustadt* est l'événement urbain le plus emblématique de la période. La ville ancienne fait quand même l'objet de quelques transformations, dont le comblement de la Seille qui abritait des tanneries et des activités liées à l'eau.
- La nouvelle ville est achevée dans l'entre-deux guerres, après le « retour à la France », ce qui explique la présence d'une architecture Art-Déco d'intérêt, également dans cette partie de la ville.

L'étude de l'évolution urbaine a permis de subdiviser la ville en ensembles urbains, dont la cohérence se fonde sur des critères topographiques, historiques, patrimoniaux, sociaux et culturels. Chaque ensemble a fait l'objet d'une analyse de son réseau viaire, des îlots le composant, des principaux bâtiments structurants et de ses grandes séquences urbaines. La notion de quartier, essentielle dans une ville basée sur un système oligarchique ou patriarcal, a également été étudiée.

Les études concernant le paysage se sont attachées en premier lieu à révéler les perceptions du centre historique à partir du territoire et en particulier des points hauts. Les silhouettes urbaines alertent sur l'impact de certains édifices qui peut être positif, comme les grands signaux telle la cathédrale, ou néfaste lorsqu'il s'agit de constructions modernes hors d'échelle. Il s'agit là d'un premier degré de vigilance à avoir en matière d'implantation et de gabarit des futures constructions.

La même démarche est appliquée dans la ville pour révéler d'une part les perceptions vers l'extérieur, mais aussi à l'intérieur. Ces analyses ont servi d'appui aux règles d'insertion urbaine des constructions, mais aussi aux règles portant sur les espaces publics, en particulier concernant l'implantation du mobilier urbain, de la signalétique et de l'ensemble des éléments techniques occupant les espaces publics.

Comme rappelé en préambule par Monsieur Lioger, le site patrimonial remarquable doit être porteur d'un projet urbain qui se conçoit à l'échelle du centre d'agglomération, avec deux grandes ambitions :

- être appréhendé comme un secteur d'attractivité pour l'ensemble de l'aire urbaine, ce qui suppose de caractériser et valoriser les singularités du centre d'agglomération à l'échelle du Grand-Est, de développer une offre résidentielle diversifiée et équilibrée, d'appuyer les dynamiques économiques, commerciales et tertiaires, et de compléter une offre touristique et culturelle déjà importante ;
- porter la structuration urbaine du centre d'agglomération dont le cœur historique fait partie intégrante, avec des enjeux relatifs aux logiques patrimoniales, d'usage de fonctionnalité et de service.

Cette démarche, basée sur des entretiens et des ateliers thématiques, a permis de fixer quatre projets pour le cœur d'agglomération et d'y définir la place du centre historique. Ces projets portent sur l'économie, le résidentiel, la culture et enfin la qualité urbaine et la mobilité. Ils ont servi à nourrir un projet urbain partagé pour le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

La deuxième partie du propos porte sur les choix patrimoniaux et de mise en valeur établis à partir des conclusions des diagnostics.

L'étude du patrimoine paysager et bâti comporte un fichier « espaces publics » et un fichier « immeubles » qui ont permis, au-delà du recensement, d'alimenter la réflexion sur le projet et sur sa traduction réglementaire.

Le fichier « espaces publics » porte sur les secteurs les plus emblématiques de la ville : les espaces d'accompagnement majeurs et les espaces qui n'ont pas subi d'aménagement récent, en vue de leur requalification future. Chaque fiche comprend une approche historique, l'évolution du site, l'état des lieux et des propositions et orientations d'aménagement. Les préconisations portent sur la requalification des sols, du mobilier urbain et de la signalétique, sur l'intégration des terrasses de cafés, sur l'amélioration des liaisons et sur le cadrage des vues majeures.

Le fichier « immeubles » comporte plus de 2600 fiches. Il est accompagné de six cartes thématiques renforçant la connaissance sur la ville historique et justifiant les options du plan et du règlement dans le souci d'assurer une gestion et une mise en valeur cohérente du territoire.

La carte portant sur la typologie du bâti domestique est basée sur l'époque de construction et sur l'usage initial. Le bâti de la vieille ville correspond pour plus de 40 % à des maisons de villes, dont les époques de construction s'étendent du XIII^e au début du XX^e siècles, et pour 46 % sur des

immeubles de rapport du XVIII^e et XIX^e siècles. Hormis les plus récents, la quasi-totalité de ces bâtiments a été remaniée, agrandie, surélevée et redécoupée intérieurement. Les hôtels particuliers et les logis patriciens constituent près de 12 % du bâti et ont fait l'objet de remaniements importants, notamment au XX^e siècle, lors de campagnes de rénovation urbaine très offensives.

Une attention particulière a été apportée au repérage des grands volumes de stockage médiévaux qui constituent une particularité liée à l'organisation de la vie commerciale et militaire de la cité. La construction de ces greniers se développe au XIV^e siècle et perdure entre le XVI^e et XVIII^e siècles. Le grenier municipal de Chèvremont et la grange des Anthonis en sont les témoins les plus spectaculaires.

Les entités bâties sous l'Annexion et durant l'entre-deux guerres constituent la totalité de la nouvelle ville. Elles sont réparties en deux catégories induites par le plan urbain des autorités allemandes : près de 73 % des bâtiments sont des immeubles, le reste est constitué de villas. Celles-ci sont aujourd'hui partiellement à usage d'activités et ont été beaucoup transformées.

Dans les années 70 et 80, des interventions lourdes ont porté atteinte au cœur de la ville. La surface couverte par les bâtiments construits à cette période est plus parlante que leur nombre : elle couvre plus de 16 ha, soit 10 % du site patrimonial remarquable.

La carte portant sur l'organisation du bâti et des espaces libres classe les espaces libres en fonction de leur typologie d'usage et repère le type de clôture entre propriétés. Près de 80 % des espaces libres de la vieille ville est à dominante minérale, alors que le plan Maurice de la fin du XIX^e révèle la présence dominante des jardins en cœur d'îlot. Ceux-ci ont disparu au fil de la densification du centre et ont été remplacés par du stationnement dès que l'accès véhicule est possible.

La nouvelle ville offre un visage contrasté avec des cours d'immeubles occupées dès l'origine par des garages et des surfaces minérales alors que les villas sont dotées de jardins qui tendent à disparaître lors des transformations d'usage et des divisions.

Une carte répertorie le patrimoine végétal privé et public, bien représenté dans le site patrimonial remarquable comme dans le reste de la commune. Elle identifie les arbres remarquables et les alignements structurants. Ce repérage exhaustif a pour but de susciter le maintien ou le renforcement de la végétation, en particulier dans les secteurs centraux aujourd'hui en déficit, afin de favoriser des continuités vertes.

Une thématique majeure des diagnostics a porté sur l'occupation et l'état du bâti. En 2010, selon l'INSEE, environ 2000 logements étaient déclarés vacants dans le périmètre du site patrimonial remarquable, chiffre corroboré par les enquêtes d'immeubles.

Une carte recense 247 immeubles vacants ou très partiellement occupés. Cette vacance est dans 35 % des cas, liée à l'absence d'accès indépendant du commerce aux étages. On compte également 200 bâtiments dégradés. Ces bâtiments sont majoritairement concentrés dans l'hyper-centre commerçant, où un nombre non négligeable d'immeubles cumulent vacance, dégradation et absence d'accès aux étages.

Cette situation emblématique des centres urbains de nombreuses villes doit favoriser une politique de reconquête des immeubles vacants et dégradés, qui constituent un potentiel de surfaces à réaménager considérables, dans l'optique de la requalification du bâti patrimonial, mais aussi de réduction de l'étalement urbain.

Le règlement et les orientations d'aménagement s'attachent à la qualité des conditions de vie dans ces immeubles en préconisant par exemple l'intégration des équipements techniques et en favorisant l'accessibilité et la lutte contre l'incendie.

Une carte porte sur l'évolution des entités bâties et leur valeur patrimoniale. Elle permet de croiser l'époque dominante de construction et les transformations subies, afin de déterminer la valeur patrimoniale actuelle. Ainsi, elle révèle que :

- 51 % du bâti est antérieur au XX^e siècle et plus de 70 % antérieur à la seconde guerre mondiale. Ces bâtiments sont édifiés selon des techniques constructives traditionnelles ;
- 70 % des entités bâties jusqu'à la fin du XIX^e ont fait l'objet de travaux respectueux de leur spécificité et que leur valeur patrimoniale est sauvegardée ;
- près de 30 % présentent aujourd'hui une valeur patrimoniale altérée, donc une perte patrimoniale irrémédiable.

Les entités de la nouvelle ville bâties lors de la première moitié du XX^e siècle, présentent pour près de 42 % d'entre elles, une valeur patrimoniale forte et pour 36 %, une valeur patrimoniale moindre. Cette carte justifie la classification des bâtiments dans la légende du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Madame Blanc présente ensuite le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les analyses et les diagnostics ont permis de prendre en compte les évolutions de ces dernières décennies, concernant la notion même de patrimoine : il s'agit de lui conférer une fonction plus vivante, en l'ancrant dans l'urbanisme contemporain. Dans ce but, la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable étendu a permis d'élargir le champ de la protection, en prenant en compte toutes les époques qui ont marqué le tissu urbain, en affirmant la fonction d'usage du patrimoine, en l'intégrant dans un projet qui respecte la compatibilité de ses fonctions avec sa morphologie.

La protection des bâtiments et des espaces libres est gérée dans le document graphique et le règlement écrit, selon trois principes :

- mesurer l'importance patrimoniale du point de vue historique culturel et esthétique ;
- tenir compte de la cohérence architecturale, urbaine et paysagère des espaces publics et des cœurs d'îlots ;
- évaluer les risques d'altération et de destruction.

Au regard de ces critères, la légende comporte deux catégories de protection des bâtiments au titre de leur intérêt patrimonial, qui représentent 80 % des immeubles du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les objectifs de restauration et de mise en valeur sont traduits dans l'article 11 du règlement portant sur l'aspect architectural. Pour les immeubles « dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification soumise à des conditions spéciales », ces règles doivent permettre :

- d'assurer une adéquation entre le programme envisagé et la capacité de l'ensemble bâti à le recevoir ;
- d'adapter des bâtiments au confort actuel sans mettre en péril les éléments patrimoniaux ;
- de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, tout en prenant en compte leurs caractéristiques et leur mode construction.

Pour les immeubles « dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure ou sur la répartition des volumes intérieurs existants, est autorisé sous conditions », il pourra être envisagé des modifications allant dans le sens d'une revalorisation du bâti, ainsi que l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments pris dans leur ensemble.

Les espaces libres protégés sont repérés pour leurs qualités esthétiques ou historiques, leur fonction dans le cadre bâti et le paysage urbain, ainsi que pour leur rôle dans les équilibres écologiques. Les espaces libres à dominante végétale représentent environ trois quarts de la surface de ces espaces libres. Les cours et espaces à dominante minérale en représentent un quart.

Un tiers des espaces à dominante minérale est aujourd'hui déqualifié, généralement utilisé pour le stationnement et doit être réaménagé. Les objectifs de mise en valeur et d'aménagement des espaces libres doivent permettre, pour ceux qui sont reconnus d'intérêt patrimonial et historique, d'être restaurés et reconstitués. Ils sont inconstructibles en élévation et en sous-sol. Pour les espaces protégés pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie, les conditions d'aménagement doivent permettre d'adapter les lieux aux modes de vie actuels en prenant en compte le développement durable.

La protection de la végétation porte également sur les alignements plantés. Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'espaces publics ou de mise en œuvre de nouveaux axes de transport en commun, les alignements existants peuvent être ajustés si le projet d'insertion urbaine constitue une amélioration de la qualité spatiale et une meilleure mise en valeur de l'enveloppe bâtie.

108 arbres isolés ont été repérés : leur protection et leur maintien intègrent l'aspect dynamique du vivant et les évolutions possibles des espaces libres.

L'espace public fait également l'objet d'orientations d'aménagement programmées générales et localisées, définissant la limite des interventions admises, afin d'assurer une lecture cohérente au regard du patrimoine bâti ou paysager.

La légende repère également des immeubles sans intérêt patrimonial, pouvant être conservés, améliorés ou démolis. Ils représentent 20 % des immeubles et sont des constructions récentes, des bâtiments anciens très dénaturés, ou encore des bâtiments secondaires ou des dépendances. Ils peuvent être conservés et améliorés, ou remplacés, en particulier en front de voie afin de maintenir la continuité urbaine. Ils peuvent être également démolis et non remplacés, notamment en cœur d'îlot, lorsque leur démolition contribue à l'aération et la salubrité lors d'une opération d'ensemble.

La dernière catégorie correspond aux bâtiments nuisant à la mise en valeur du patrimoine ou présentant de mauvaises conditions de salubrité, de sécurité ou d'hygiène. Il s'agit essentiellement de bâtiments secondaires, d'annexes ou de garages, qui ont contribué à l'hyper densification des cœurs d'îlot, ainsi que quelques bâtiments s'inscrivant dans un site ayant vocation à être restructuré. Dans ce cas, la reconstruction au même emplacement ou à proximité est le plus souvent possible. Avec 510 bâtiments, cette catégorie représente environ 8 % des constructions du site patrimonial remarquable, mais ce sont généralement des bâtiments de surface très réduite.

L'ancien plan de sauvegarde et de mise en valeur comptait 196 bâtiments à démolir sur une superficie sept fois inférieure. Depuis l'approbation du plan, plus de 50 % de ces immeubles ont été démolis. Le nouveau plan de sauvegarde et de mise en valeur a réduit de moitié ceux qui restaient et s'inscrit donc dans une logique de modération de l'application de cette légende. Celle-ci prend par ailleurs en compte la notion de maintien de l'activité en introduisant la catégorie « destination emploi » pour quelques bâtiments dont la démolition ou la modification ne pourra être imposée que dans le cas où ces derniers ne feraient plus l'objet d'une destination liée à l'emploi.

Les règles morphologiques définies par les articles 6 à 10 du règlement, s'appliquent aux immeubles non protégés ainsi qu'aux espaces libres constructibles. Elles visent à prendre en compte le paysage urbain, à maintenir cette diversité à travers ses éléments constitutifs et à maîtriser le renouvellement. L'insertion qualitative des bâtiments nouveaux se traduit notamment dans les articles 6 et 7, qui

permettent de privilégier l'alignement sur voie, la continuité du front bâti et une épaisseur de bâtiment cohérente avec l'existant.

Des possibilités de restructuration et d'aménagement supplémentaires doivent permettre l'évolution du tissu urbain patrimonial, favoriser un certain renouvellement bâti et mettre en valeur les espaces emblématiques de la ville. Ces objectifs se traduisent dans le règlement et sur le plan par la légende « emprise bâtie maximale ». Celle-ci consiste à indiquer un « volume-enveloppe » défini, en remplacement des possibilités offertes par l'application des règles générales de constructibilité. Dès lors que ces emprises constructibles s'étendent sur un ensemble de parcelles conséquent, elles sont traitées dans une orientation d'aménagement et de programmation. Celle-ci permet de préciser les conditions générales d'un projet, pour lesquelles une recomposition intégrant les traces des anciens hôtels particuliers et favorisant les continuités écologiques avec les parcelles voisines est recherchée.

En ce qui concerne l'aspect des constructions, le règlement distingue deux type d'intervention :

- sur les bâtiments existants, le corps de règles détaille les dispositions techniques à mettre en œuvre pour le ravalement, l'aménagement extérieur et intérieur. Il porte également sur les éléments de second œuvre à conserver et restaurer ;
- sur les constructions nouvelles, les règles visent à tenir compte de la composition des bâtiments voisins, sans rechercher un mimétisme qui pourrait être qualifié de pastiche. L'architecture contemporaine doit effectivement pouvoir s'exprimer dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur. L'accent est mis également sur les structures, les superstructures, les accessoires techniques et les toitures- terrasses pouvant être végétalisées.

Enfin le plan de sauvegarde et de mise en valeur contient des orientations d'aménagement et de programmation d'ordre général portant sur l'adaptation des constructions existantes à des dispositions particulières, comme l'accessibilité, la sécurité et la lutte contre la propagation d'incendie, l'aménagement des cours et courettes commerciales couvertes, ou encore les couvertures, les percements et l'aménagement des combles.

Les objectifs de développement durable et l'amélioration des performances énergétiques font également l'objet d'orientations portant sur l'isolation et sur l'intégration de dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables.

Est abordé également l'adaptation du patrimoine paysager au milieu et aux enjeux de valorisation de la trame verte, avec l'aménagement des espaces, des parcs et jardins et des cours privées.

Les orientations d'aménagement et de programmation localisées apportent des précisions sur le traitement des espaces publics majeurs et sur les secteurs présentant de forts enjeux de requalification, pouvant concourir à améliorer les usages et le fonctionnement urbain.

Le document graphique du plan de sauvegarde et de mise en valeur synthétise les thèmes abordés au cours de cette présentation. Il traduit les notions de préservation et de mise en valeur, donc de projet urbain et de développement, en harmonie avec les lieux de mémoire et de culture collective.

Les quatre années d'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur ont permis de se projeter dans l'avenir, de réfléchir à une meilleure transmission des savoirs, d'être plus vigilant pour préserver en faisant évoluer, de mieux maîtriser des phénomènes sociétaux et urbains complexes qui peuvent engendrer la gentrification dans certains quartiers et la paupérisation dans d'autres.

En conclusion le plan de sauvegarde et de mise en valeur révisé du site patrimonial remarquable étendu de Metz a pour ambition de favoriser la requalification du centre historique, pour y vivre de façon moderne suivant en cela les objectifs d'André Malraux pour les 400 villes les plus représentatives de la culture et des savoir-faire français.

Monsieur Jean-Pierre Leleux remercie la chargée d'étude et donne la parole aux services de l'État.

Monsieur Jonathan Truillet souligne que l'étude réalisée propose une analyse très fouillée des caractéristiques patrimoniales, économiques et sociologiques du centre-ville de Metz. Celui-ci est marqué par une démographie peu favorable mais paradoxalement, il reste très attractif puisque un emploi sur deux y est hébergé.

Au-delà de ces premières constatations, le rapport de présentation établit une analyse fine de la typologie du bâti ancien en distinguant sept ensembles urbains dont le découpage s'appuie sur l'évolution historique du tissu de la ville, mais également sur les éléments topographiques très présents dans le paysage messin.

Monsieur Truillet souligne également l'effort d'analyse de la trame verte, qui se justifie tout à fait à Metz puisque la présence des espaces verts est importante.

Sur la base de cette compréhension fine des réalités du centre urbain de Metz, et en prenant en compte les autres orientations stratégiques définies par la municipalité et les documents de planification déjà existants, la chargée d'étude explicite très clairement en quoi le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être un véritable outil de projet, dont la ville de Metz va pouvoir s'emparer pour mener à bien ses différentes ambitions.

La DRAC donne un avis favorable à ce projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de Metz.

Monsieur Guillaume Lefèvre rappelle que la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Metz a été initiée en 2005 suite à une délibération du conseil municipal prescrivant une étude pour l'extension du secteur sauvegardé, et dont la délimitation a été arrêtée le 25 octobre 2010 par le Préfet.

Il s'agit d'un dossier construit sur le long terme, suivi successivement par plusieurs architectes des Bâtiments de France. Monsieur Lefèvre souligne à ce titre le travail de son prédécesseur, Madame Isabelle Michard, qui a mené l'essentiel du travail.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été un fort enjeu pour le service, car la problématique ne portait plus uniquement sur les abords de la Cathédrale, mais sur l'ensemble du tissu ancien du centre historique, y compris les quartiers les plus déshérités, comme le quartier Outre-Seille. Il fallait également prendre en compte la nouvelle ville et intégrer comme un patrimoine messin à part entière, cette architecture vécue encore il y a peu de temps comme étrangère, avec ses menuiseries si particulières et ses couvertures en *schuppen*.

Le travail mené avec la ville et la chargée d'étude a permis de faire émerger des problématiques particulières et des points de friction, et au final d'apporter des solutions transcrites au travers du règlement, des orientations d'aménagement programmées et des dossiers techniques travaillés en commun. Les sujets de ces six dernières années ont porté par exemple sur le tracé et le traitement de sol du *Mettis*, transport en site propre qui traverse le site patrimonial remarquable et qui a fait l'objet de pas moins de 42 autorisations de travaux, sur la couverture des cours du centre ancien, ou encore sur la division des grands appartements, qui détruit leur organisation spatiale et leur décor, au profit de T1 ou T2.

Enfin, de manière à tester son efficacité et permettre quelques réajustements, le projet de règlement de plan de sauvegarde et de mise en valeur a été appliqué pendant près de six mois et évalué grâce aux demandes d'autorisation de travaux reçues.

Pour conclure, au terme de cette révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable étendu de Metz et des échanges riches et constructifs entre les services de l'État, la ville de Metz et l'agglomération de Metz Métropole, le projet répond aux objectifs qui lui étaient assignés et permettra de créer du projet urbain de qualité, tout en valorisant la diversité des patrimoines existants.

Monsieur Lefèvre émet donc sur celui-ci un avis favorable, en soulignant la qualité du travail, des échanges et la disponibilité du cabinet Blanc- Duché, maître d'œuvre de cette révision.

Madame Hélène Riblet s'associe pleinement à l'avis favorable et aux remarques élogieuses sur le travail réalisé et propose de relever quelques points du document qui paraissent particulièrement intéressants.

Dans sa partie relative à l'histoire de la ville, le rapport de présentation est extrêmement développé dans son ensemble ainsi que pour chacun des huit quartiers du centre ancien. Dans le cadre de la candidature au patrimoine mondial « ville royale, ville impériale », Madame Riblet souligne que l'attention a été portée, non seulement sur ces espaces majeurs, mais aussi sur l'ensemble des quartiers, en faisant ressortir pour chacun leur identité propre. Un livret est consacré spécifiquement aux places emblématiques, espaces publics et parcs qui structurent l'organisation urbaine et aussi, aux grands volumes de stockage médiévaux, témoins d'un patrimoine original.

L'étude est vraiment exemplaire, car elle décrit minutieusement toutes les variétés stylistiques et courants architecturaux représentés dans la ville et révèle une richesse trop longtemps tenue dans l'ombre. En cela, l'étude apporte une réponse remarquable à l'un des enjeux majeurs de l'extension du site patrimonial remarquable. Si les acteurs territoriaux se saisissent de cette étude, le tourisme urbain connaîtra un bel essor.

Les choix retenus pour le plan de sauvegarde et de mise en valeur sont clairement explicités et motivés dans un document qui figure au chapitre 3 du rapport de présentation. Celui-ci permet de définir les grands objectifs du document d'urbanisme, de comprendre les fondements de la règle, ce qui est utile pour les acteurs de l'aménagement et pour le juge en cas de contentieux.

Des objectifs et pistes de reconquête ou d'amélioration sont proposés à travers les orientations d'aménagement programmées.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques répondent à un double objectif pédagogique et opérationnel, appliqué aux problématiques courantes et récurrentes de la restauration et de la réhabilitation du bâti et des espaces urbains anciens. Madame Riblet souligne leur caractère à la fois concret et courageux. Ces orientations sont un guide excellent pour tous les intervenants, notamment les particuliers qui auront des problèmes à résoudre dans la réhabilitation du bâti.

Les orientations localisées se focalisent sur des ensembles urbains qui doivent faire l'objet d'une mutation à court et moyen terme : l'îlot de la Poste est concerné, ainsi que le site de l'ancien hôpital, le couvent des Récollets, dans lesquels l'action de la ville est engagée.

Pour ces deux types d'orientations d'aménagement et de programmation, le caractère très concret des propositions servira les initiatives à venir, et Madame Riblet souligne leur qualité.

Madame Riblet observe qu'aucune OPAH n'est programmée. La ville intervient dans le tissu du site patrimonial remarquable sur des îlots ciblés.

La ville est labellisée « Ville d'art et d'histoire » et parmi les objectifs du plan de sauvegarde et de mise en valeur figure celui d'établir un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP) qui est un lieu de pédagogie, d'informations et de médiation, qui peut favoriser les initiatives

(CIAP) qui est un lieu de pédagogie, d'informations et de médiation, qui peut favoriser les initiatives privées. Madame Riblet recommande volontiers à la ville de s'emparer assez rapidement de ce projet et de localiser concrètement ce lieu d'échanges.

Madame Riblet apporte quelques remarques plus techniques.

Le document graphique est établi sur la base d'une légende spécifique, il est clair, lisible et précis. Il ne porte pas d'indications de perspectives majeures ou de cônes de vue, alors que le rapport de présentation en fait état et que le règlement s'y réfère aussi. Il serait prudent d'adosser également dans le document graphique, des indications qui permettent une opposabilité formellement localisée.

Concernant le règlement, le principe général est, pour chaque sujet traité, de formuler la règle et d'ouvrir une possibilité de dérogation en cas d'impossibilité ou de grande difficulté d'application. Cette mesure est à la fois claire, sage et prudente. Mais en conséquence, le règlement renvoie assez fréquemment au principe d'appréciation en fonction du contexte urbain, du caractère de l'édifice, d'une bonne intégration à l'environnement, et peut paraître parfois un peu souple.

Afin d'ajuster certaines dispositions et prescriptions, Madame Riblet propose quelques petites interventions formelles :

- ne pas mentionner les immeubles protégés au titre des monuments historiques qui doivent respecter le plan de sauvegarde et de mise en valeur, mais pour lesquels la législation est spécifique ;
- supprimer les demandes d'échantillons : pour la recherche de polychromie sur les menuiseries anciennes, il conviendra d'écrire très simplement que les polychromies anciennes retrouvées sont restaurées, ce qui suppose qu'on les recherche effectivement ;
- l'article relatif aux terrasses pose question : il semblerait que les terrasses fermées sont autorisées sur l'ensemble des rues et places, sous forme de vérandas, y compris devant les façades des monuments historiques, sous réserve de ne pas dissimuler des parties patrimoniales des rez-de-chaussée.

Sur tous les espaces publics, les terrasses fermées sont autorisées sans que le règlement définisse la nature des couvertures. Madame Riblet remarque que cet article, qui a vraisemblablement fait l'objet d'une réflexion, n'est pas assez précis dans la rédaction. Le sujet des terrasses étant très sensible, Madame Riblet souhaite que cet article soit clarifié

En synthèse, Madame Riblet estime que le plan de sauvegarde et de mise en valeur de Metz est un document riche à plus d'un titre. Il présente une connaissance détaillée de l'histoire architecturale et urbaine de la ville dans sa dualité « vieille ville et nouvelle ville ». Pour cette dernière longtemps sous-estimée, il met à disposition des décideurs, des habitants et du grand public, des informations précises et fines, très valorisantes d'un patrimoine qui illustre dans la diversité de ses composantes les courants successifs de l'architecture du XX^e siècle. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur constitue du fait de son propos historique, un socle précieux de communication et au regard des perspectives d'aménagement qu'il esquisse, un outil fiable pour le développement de la ville.

Madame Riblet formule un avis très favorable sur le document, en précisant qu'il conviendra d'actualiser la dénomination de site patrimonial remarquable en remplacement de secteur sauvegardé lorsqu'il n'est pas fait référence à des actes administratifs ou des documents antérieurs à la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP).

Monsieur Jean-Pierre Leleux remercie Madame Riblet. Il constate qu'un travail considérable a été effectué par la commune, avec les services déconcentrés de l'État. Il ouvre le débat sur les exposés qui viennent d'être faits.

Madame Nancy Bouché rappelle que le rapport fait apparaître un nombre très significatif d'immeubles d'habitation vacants, voire très dégradés, ainsi que des divisions importantes en petits logements. Elle souhaite interroger la municipalité sur ses politiques de lutte contre la dégradation, l'insalubrité ou la vacance et sur les actions opérationnelles qui ont été menées ou sont susceptibles de l'être.

Elle souhaiterait savoir si, d'une part, le règlement prévoit une limitation des divisions de logements ou d'immeubles afin de freiner ce processus et d'autre part, si des dispositions sont également prévues pour les immeubles d'habitation dont le rez-de-chaussée est commercial. Elle s'interroge sur la capacité du plan de sauvegarde et de mise en valeur à reconquérir un peu de vie et d'habitation dans le cœur de ville.

Madame Claire Lapeyronie remercie pour cette présentation très claire et précieuse. Elle interroge la ville sur les 2 millions d'euros affectés tous les ans depuis 2008, à la rénovation du patrimoine. Elle aimerait savoir s'il s'agissait d'aides directes aux habitants, de subventions pour la rénovation des façades, d'OPAH ou d'un autre biais opérationnel.

Monsieur Richard Lioger, en réponse à la première question, explique que la municipalité a mis en place une taxe sur les logements vacants en vue de réduire la vacance. Il observe cependant que les logements vacants concernent essentiellement l'hyper centre-ville commerçant.

Metz compte deux grandes rues commerçantes aménagées après la deuxième guerre mondiale, dans lesquelles les pieds d'immeubles sont occupés par des commerces, souvent de grandes enseignes, qui ne disposent pas d'accès aux étages supérieurs. À chaque rénovation de ces commerces, la restitution de l'accès aux étages supérieurs est imposée, mais il n'y a pas toujours de rénovation suffisamment importante pour pouvoir effectivement rendre l'accès à ces étages.

Par ailleurs, le montant élevé des loyers commerciaux n'incite pas les propriétaires de ces immeubles à donner accès et à louer les étages supérieurs.

La ville a étudié la possibilité de monter une société d'économie mixte patrimoniale pour faire de la préemption sur ces immeubles, cependant le coût d'investissement dans cette société d'économie mixte patrimoniale est trop élevé pour avoir un outil réellement efficace de préemption et de rénovation.

Aujourd'hui, en dehors de la taxe au logement vacant, la municipalité agit au cas par cas lors de la rénovation des pieds d'immeubles commerciaux, pour obliger via le permis de construire, l'accès aux étages supérieurs et enjoindre également le propriétaire à les aménager pour les louer.

Lorsque la contrainte administrative est relativement faible, ces questions restent compliquées.

Sur la question de l'investissement sur le patrimoine, Monsieur Lioger cite en exemple la restauration de la Porte des Allemands, site historique de l'ancienne ceinture de Metz abattue à l'époque allemande pour constituer le « *Ring* », aujourd'hui avenue Foch.

Monsieur Lioger rappelle la spécificité de l'Alsace-Moselle : la ville est propriétaire de toutes les églises, à l'exception de l'église Sainte-Thérèse, une des dernières églises classée monument historique. La ville réhabilite donc ses églises, comme récemment l'église Saint-Eucaire et son orgue tout à fait particulier de l'époque allemande.

Chaque année la ville investit des sommes significatives pour la réhabilitation de lieux emblématiques et parfois également en fonction de l'urgence.

Madame Élisabeth Blanc revient sur la problématique de la vacance, récurrente dans les centres historiques, surtout dans les villes moyennes. La spécificité de ces centres-villes est d'avoir des commerces dont le rez-de-chaussée rapporte suffisamment aux propriétaires, qui ne veulent pas agir sur les étages et donnent généralement un bail commercial sur l'ensemble de l'immeuble.

Le seul moyen d'action reste la déclaration d'utilité publique : seul outil qui permette en étant coercitif, de faire avancer les choses. L'introduction dans le règlement de l'obligation d'installer un accès à rez-de-chaussée peut avoir des effets de temps en temps. Mais dans un parcellaire très étroit, il est nécessaire de réfléchir à des opérations plus globales et de raisonner sur un ensemble d'immeuble et non plus sur un seul immeuble.

L'opération de restauration immobilière est effectivement l'outil adéquat, mais il est difficile à mettre en œuvre, contraignant et lourd. Il faut prendre du temps pour obtenir des résultats et raisonner sur des dizaines d'années.

Madame Blanc revient également sur le problème des cônes de vue et des terrasses de cafés. Elle précise qu'elle n'a pas l'habitude de mettre des cônes de vue dans les documents d'urbanisme. Ils sont effectivement évoqués dans le rapport de présentation, qui en présente une analyse assez précise. Celle-ci se traduit réglementairement, en particulier à travers des prescriptions relatives à l'aménagement des espaces publics et à l'occupation du domaine public. Selon Madame Blanc, un cône de vue peut également poser problème parce que la limite de son interprétation n'est pas évidente. En mettre à certains endroits peut vouloir dire qu'ailleurs l'impact est moindre. Partant du principe que tous les espaces urbains sont à valoriser dans un site patrimonial remarquable, la problématique de l'encombrement de l'espace public se pose à l'ensemble des espaces urbains, même si certains sont plus significatifs que d'autres.

Au sujet des terrasses de cafés, Madame Blanc confirme que la réflexion n'est pas complètement aboutie. Un certain nombre de places en sont particulièrement dotées, comme la Place Saint-Jacques, la plus vivante de la ville. Des outils pourraient être mis en place, comme dans certaines autres villes. Elle cite l'exemple de Lille qui a bien évolué en mettant en place un cahier des charges sur les types de terrasses attendus. Elle explique que cela pourrait être l'objet d'une étude complémentaire. Quelques espaces majeurs où l'interdiction des terrasses serait totale auraient pu être indiqués. Elle se dit consciente du fait que la réflexion n'est pas aboutie sur ce sujet.

Monsieur Richard Lioger propose de travailler sur ce sujet avec la fédération des commerçants. Il pense pouvoir les amener, notamment sur la place Saint-Jacques, à une réduction de l'emprise des terrasses. Il explique que la municipalité a hérité d'une situation compliquée sur laquelle il est difficile de revenir.

La situation est identique sur la question des étages supérieurs des immeubles, très souvent occupés par des réserves dont les commerçants disent qu'elles leur sont indispensables. Une ville comme Metz a des espaces commerciaux extérieurs qui croissent de manière exponentielle et Monsieur Lioger explique que les commerçants menacent de quitter le centre ancien si la contrainte est trop forte. La municipalité essaie d'être rigoureuse mais la situation est compliquée.

Madame Nancy Bouché souhaite rebondir sur ce point parce que la situation décrite n'est pas propre à la ville de Metz. Elle explique que la difficulté réside également dans le fait que le commerçant et le propriétaire des murs sont généralement des personnes différentes. Leurs intérêts ne sont pas identiques et c'est souvent le propriétaire des murs qui pose le plus de problèmes. Le commerce et les étages figurent en général dans le bail commercial et les étages sont officieusement utilisés en réserve. Dans la réalité, ces étages sont le plus souvent vides, car il y a de moins en moins de réserve dans les commerces aujourd'hui. C'est donc un faux problème.

En revanche, le vrai risque est l'accélération de la dégradation des étages supérieurs. Madame Bouché souhaite savoir si la ville a une politique de prévention du péril de bâtiment menaçant ruine et d'arrêtés d'insalubrité. Elle pense que la ville devrait lancer des opérations de restauration immobilière, qui touchent plus directement le propriétaire que le commerçant lui-même. Elle redoute que le centre-ville connaisse une poursuite de la vacance et de la dégradation du tissu bâti.

Monsieur Richard Lioger explique que l'équipe municipale doit faire face à un certain nombre de problèmes, notamment sur le logement indigne. Elle a réalisé un projet d'intérêt général (PIG) « habitat dégradé », mis en place en 2009 et 2012, qui visait l'injection de moyens financiers pour réhabiliter 250 logements.

La municipalité n'a pas une politique laxiste. Elle intervient dès qu'il y a dégradation ou mise en péril d'un bâti. Sur la question de la prévention, il comprend la demande et précise que souvent l'intérêt du locataire est aussi celui du propriétaire. Cependant les élus subissent des menaces de départ et sont confrontés à la fédération des commerçants. Il souscrit intellectuellement à ce qui a été dit, mais rappelle qu'il est parfois difficile de le mettre en œuvre.

Monsieur Jean-Pierre Leleux demande s'il y a d'autres questions sur le sujet ou d'autres observations. Il remercie tous les intervenants pour cet échange de vues.

Il salue en premier lieu le travail réalisé par la municipalité et par l'ensemble des services. L'instruction de ce dossier d'extension qui comprend plus de 2600 fiches immeubles représente un travail colossal, dont la précision et la rigueur ont été soulignées par Madame Riblet.

Il propose de mettre au vote un avis favorable pour permettre à l'équipe municipale d'avancer. Cependant, les ajustements demandés par Madame le rapporteur méritent d'être insérés dans le document définitif, à l'issue de l'enquête publique.

Monsieur Leleux appelle la municipalité à la prudence, car les latitudes qui sont autorisées dans le règlement sont un espace de liberté qui peut être préjudiciable à la qualité des travaux. Il comprend à l'inverse la position des élus, qui sont à la fois dans une recherche de qualité, mais rencontrent également des difficultés.

Il propose à l'inspection, à la DRAC et à la municipalité de travailler ces points. Ces ajustements semblent être à la marge et ne doivent pas freiner l'avancée du dossier. Il demande aux membres de la Commission s'ils partagent cette synthèse.

Monsieur Michel Brodovitch confirme que les observations sont vraiment à la marge. Il partage le point de vue des chargés d'étude sur la question des cônes de vue : le fait de désigner les cônes de vue veut dire qu'il n'y en a pas ailleurs. Or, dans un environnement urbain, il est nécessaire de prendre en compte la qualité du paysage urbain dans son ensemble. Monsieur Brodovitch n'est pas du tout favorable à ce qu'on désigne des cônes de vue, sauf dans le cas spécifique des villes dotées de règles de *non altius tollendi*, où les cônes de vue ainsi que leurs incidences sont précisés.

Il ne partage pas l'avis sur la suppression des échantillons. C'est un débat permanent dans un site patrimonial remarquable, et dans la pratique, cela s'avère utile pour la réussite des opérations.

La seule remarque que Monsieur Brodovitch souhaite voir retenue de manière plus dirigiste est la question des terrasses. Il estime qu'il faut absolument mentionner les endroits où ces terrasses sont interdites. Toutes les villes sont confrontées à la problématique des terrasses, or, ce sont elles qui les gèrent et touchent des redevances sur leur installation. Monsieur Brodovitch estime que les villes doivent prendre leurs responsabilités et dire où elles ne peuvent pas être autorisées.

Monsieur Emmanuel Étienne revient sur la question des échantillons abordée par Monsieur Brodovitch. Ce sujet est d'ordre juridique : contrairement aux monuments historiques où il y a bien une notion de contrôle scientifique et technique durant toute l'opération, quand on accorde une autorisation d'urbanisme sur des immeubles protégés dans un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un PLU, on doit vérifier la conformité des travaux réalisés avec l'autorisation accordée.

Or, les échantillons sont extrêmement utiles dans bien des cas. Il faut le rédiger le cas échéant sous forme de conseil ou de recommandation, mais il n'est pas possible d'en faire une règle absolue, car on crée une procédure qui n'est pas prévue par le droit.

Pour ces bâtiments non protégés au titre des monuments historiques, il semble plus juste de le faire figurer comme une recommandation. Comme le suggérait effectivement Madame Riblet, il conviendra d'indiquer que la polychromie historique doit être recherchée et éventuellement rétablie. C'est une question juridique et il ne serait pas satisfaisant de laisser agir les services en évacuant cette question.

Monsieur Jean-Pierre Leleux rappelle que ce sont des sujets récurrents. Sur l'aspect des cônes de vue il partage l'avis de Monsieur Brodovitch. Si le cône de vue est trop précis, cela signifie qu'on est moins rigoureux ailleurs. C'est donc effectivement à manipuler avec prudence.

Sur les terrasses, Monsieur Leleux estime qu'il faut être clair, mais que cela relève de la responsabilité locale. On sait qu'il y a une forte pression sur les élus locaux, ainsi qu'une attention particulière au développement économique en cette période. Cependant la municipalité doit savoir où ces terrasses peuvent se situer et où elles ne le peuvent pas. C'est, selon Monsieur Leleux, probablement de la responsabilité plus précise du Maire.

Monsieur Richard Lioger réaffirme qu'il est conscient qu'il faut que la municipalité fasse un effort sur l'harmonisation et peut-être aussi sur le positionnement des terrasses. Il ajoute qu'il ne s'agit uniquement d'un problème économique, mais de celui d'une ville qui vit, d'une ville étudiante et de gens qui profitent de la ville. Cette pression existe partout : c'est un élément essentiel pour se développer.

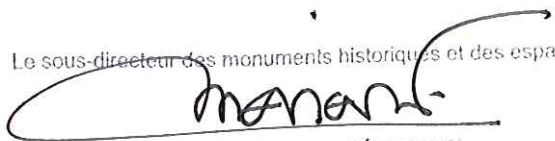
Monsieur Lioger cite le cas du marché de Noël qui se tient actuellement à Metz. Même par des températures très basses, la population se retrouve sur des terrasses jusqu'à 22 h ou 23 h. Il y a une vie sociale, et cela fait plaisir à un élu et pas simplement aux commerçants, de voir la population profiter de tous ces espaces jusqu'à des heures tardives. Il confirme qu'il a entendu le sujet et que cette dimension esthétique est effectivement une préoccupation essentielle.

Monsieur Jean-Pierre Leleux rappelle que cela n'exonère pas la municipalité d'une possibilité d'interdire quelques localisations.

Il sollicite l'avis des membres de la Commission sur sa proposition.

La proposition d'un avis favorable sous la réserve des ajustements du texte réalisés en aval, est approuvée à l'unanimité.

Monsieur Richard Lioger remercie les membres de la Commission de leur écoute et de leurs conseils.

Le sous-directeur des monuments historiques et des espaces protégés

Emmanuel ÉTIENNE