



REVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR
MEMOIRE EN REPONSE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR
ENQUETE PUBLIQUE DU 1^{er} SEPTEMBRE AU 2 OCTOBRE 2017



Pôle Urbanisme, habitat et planification urbaine

Service Etude et programmation urbaine - Octobre 2017

CONTEXTE ET OBJET DU PRESENT MEMOIRE

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable de Metz a été mis en révision par arrêté préfectoral du 25 octobre 2010, après avis de la Ville de Metz en date du 29 avril 2010.

Ainsi, l'Etat et la Ville de Metz ont engagé ensemble une procédure de révision et d'extension du PSMV du site patrimonial remarquable de Metz, élargi à un périmètre de 162,9 hectares.

Le projet de PSMV a été approuvé à l'unanimité par la Commission locale du secteur sauvegardé le 26 juin 2017 et par délibération du conseil municipal du 6 juillet 2017.

Par arrêté préfectoral du 18 juillet 2017, le projet de PSMV du site patrimonial remarquable de Metz a été soumis à enquête publique du 1^{er} septembre au 2 octobre 2017 inclus.

Conformément à cet arrêté préfectoral, les publications dans la presse (*Le Républicain Lorrain* et *La Semaine*) ont été réalisées et l'avis d'enquête publique a été affiché en Mairie de Metz (1 place d'Armes - Jacques-François Blondel) ainsi qu'en mairies de quartier, dans un délai de quinze jours préalablement au démarrage de l'enquête publique. Une vérification de l'affichage a été réalisée par nos soins de façon hebdomadaire pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier complet de PSMV a également été mis en ligne sur les sites Internet de la préfecture de la Moselle et de la Ville de Metz, préalablement au démarrage de l'enquête publique, afin de permettre une consultation aisée du dossier par le public.

Monsieur Guy CAILLO, Commissaire enquêteur a assuré six permanences en mairie de Metz :

- Lundi 4 septembre 2017, de 14h00 à 16h00
- Mercredi 13 septembre 2017, de 10h00 à 12h00
- Samedi 16 septembre 2017, de 9h00 à 12h00
- Jeudi 21 septembre 2017, de 14h00 à 16h00
- Samedi 23 septembre 2017, de 9h00 à 12h00
- Mardi 26 septembre 2017, de 10h00 à 12h00

Le 9 octobre 2017, Monsieur le Commissaire enquêteur a rendu son procès-verbal de synthèse à l'issue de l'enquête publique. Il certifie, dans ce document, que l'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante et dans les conditions réglementaires. Il indique, par ailleurs, que le projet de PSMV a suscité plusieurs interventions de la part du public.

Le présent mémoire a pour objet de répondre aux différentes interventions et remarques formulées par le public.

REPONSES AUX INTERVENTIONS AUPRES DE M. LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

En premier lieu, il convient de relever que les interventions auprès de Monsieur le Commissaire enquêteur ont été peu nombreuses eu égard à l'importance de l'extension du périmètre du site patrimonial remarquable (de 22,5 à 162,9 hectares) et, en conséquence, à l'importance de la révision du PSMV.

Par ailleurs, les interventions ne témoignent pas d'une opposition à la démarche de révision-extension du PSMV. Elles expriment simplement des demandes de modification du document graphique du PSMV afin de permettre la réalisation de projets de réhabilitation ou de rénovation d'immeubles.

Ainsi en est-il des trois dossiers évoqués dans le procès-verbal de synthèse que nous allons aborder séparément :

1. Projet de maison médicale, sise 2 avenue Robert Schuman
2. Projet de réhabilitation de l'ancien hôpital Saint-André, sis rempart Saint-Thiébault
3. Projet de rénovation d'un ensemble d'immeubles, situé à l'angle du 32 rue des Clercs et En Bonne Ruelle

1. Projet de maison médicale, sise 2 avenue Robert Schuman

Les requérants souhaitent créer une maison médicale en lieu et place de la pharmacie existante (parcelle 150) en construisant un volume accolé à la façade arrière. Ce projet s'accompagnerait d'une création d'un espace paysagé dans le fond de la cour (parcelle 153).

Ce projet contrarie le projet de PSMV. En effet, les parcelles 151 et 152 ont été identifiées dans le projet de PSMV comme contenant des "immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées". Par ailleurs, la parcelle 153 n'est que partiellement constructible. La partie constructible est située dans le prolongement des parcelles 151 et 152 et dans le fond de la parcelle 153. Il convient de souligner que la zone non constructible de cette parcelle correspond actuellement à une cour goudronnée servant de parking.

Les justifications de démolition ou de modification des parcelles 151 et 152 doivent s'appuyer sur des principes généraux qui la légitiment, soit par l'amélioration de la qualité du paysage urbain, soit par des impératifs de mise en valeur de l'immeuble concerné. Les prescriptions de démolition privent en effet le propriétaire de tout ou partie de son bien et exigent de surcroît des travaux coûteux. Il convient donc de porter une attention particulière à la présentation des motifs patrimoniaux qui conduisent à imposer de telles obligations.

Or, la prescription de la démolition des parcelles 151 et 152 n'est pas accompagnée d'une justification circonstanciée dans le projet de PSMV. Le curetage d'îlot pour créer une "respiration urbaine" ne nous semble pas être une considération patrimoniale suffisante dans la mesure où il ne s'agit ni d'une amélioration de la qualité du paysage urbain ni de la mise en valeur de l'immeuble concerné.

En définitive, le projet présenté par les requérants, et soutenu par l'architecte Jean-Marie BOLLE, présente l'intérêt de rénover les parcelles 151 et 152, qui doivent l'être, de supprimer une zone goudronnée servant de stationnement et de réhabiliter le jardin dans le fond de la parcelle 153. De surcroît, les immeubles voisins pourraient également profiter de ce jardin. Enfin, la réalisation de ce projet permettrait à la pharmacie PELTIER de mettre fin au stockage dans les parties communes de l'immeuble, notamment le couloir, ce qui constituerait une évolution positive, d'ailleurs préconisée par la fiche enquête à l'immeuble.

Il est donc proposé d'accéder à la demande de modification du projet de PSMV exprimée par les requérants.

2. Projet de réhabilitation de l'ancien hôpital Saint-André, sis 4 rue Châtillon et rempart Saint-Thiebault

BATIGERE finalise actuellement un programme de réhabilitation de l'ancien hôpital Saint-André, en logements locatifs conventionnés. Ce programme prévoit la démolition d'une ancienne passerelle imposée par le projet de PSMV et la construction neuve d'une extension au droit de cette même passerelle.

L'emprise de cette construction neuve est légèrement supérieure à l'emprise constructible maximale définie dans le projet de PSMV (parcelle 149).

Le plan joint matérialise l'emprise du projet (en vert) ainsi que les parties situées à l'extérieure de l'emprise autorisée par le projet de PSMV (en rouge).

Pour la réalisation de son projet, BATIGERE demande une extension de l'emprise maximale constructible au droit de cette ancienne passerelle, conformément au plan joint.

Ainsi, le requérant propose une emprise légèrement différente de manière à construire un bâtiment plus dynamique et à venir habiller un pignon qui ne présente aucun intérêt architectural et patrimonial.

Il est donc proposé de réserver une suite favorable à la demande du requérant.

3. Projet de rénovation d'un ensemble d'immeubles situé à l'angle du 32 rue des Clercs et en Bonne Ruelle

Le projet de PSMV impose le curetage de l'ancienne cour de l'hôtel particulier créé en 1865 afin de redonner une lecture patrimoniale aux façades et de proposer une place ou une cour en Bonne Ruelle.

Le requérant invoque une perte financière importante concernant d'une part la démolition de la parcelle 407 (dont il "pourrait être prochainement propriétaire") et d'autre part les parcelles 472 et 473 qui abritent une "galerie commerciale". Il demande, en contrepartie, de lotir la parcelle 473 en entier et la parcelle 407 partiellement, ainsi que, comme indiqué dans un courriel du 4 octobre 2017 adressé à Monsieur l'architecte des bâtiments de France, la surélévation d'un étage du bâtiment existant sur la parcelle 416 et la constructibilité à R+2 des parcelles 471 et 473 (en totalité) et 407 (partiellement).

L'enjeu patrimonial

L'ensemble des constructions réalisées au fil du temps dans la cour forme aujourd'hui un ensemble de très faible qualité masquant le programme architectural de la fin du XIX^{ème} siècle de grande qualité. Le projet de PSMV vise, en curetant les parcelles 407 et 472, à mettre en valeur ces constructions tout en proposant un nouvel usage de la cour.

En proposant de lotir près de la moitié de la cour et surélevant d'un étage le bâtiment sur la parcelle 416, le projet du requérant va à l'encontre de la mise en valeur du patrimoine et rompt la hiérarchisation de ces bâtiments anciens de taille plus modeste que l'hôtel particulier.

L'enjeu urbain

En proposant le curetage de l'ancienne cour, le projet de PSMV vise à retrouver un espace pouvant être une petite place urbaine ou une cour ouverte sur la rue dont la taille équivaut à celle située devant l'ancien restaurant Flunch rue des Clercs. Si cette taille est confortable pour un minimum d'ensoleillement, elle n'est pas déraisonnable. La réduction de cette cour de près de la moitié de sa surface risque de porter atteinte à la qualité de celle-ci. Des propositions architecturales en ce sens montrent d'ailleurs la qualité que cet espace pourrait générer.

L'historique des travaux des parcelles 407 et 472-473, statut foncier et incidences financières

La parcelle 407 a fait l'objet d'un permis de construire et d'un accord de la Ville de Metz en date du 10 octobre 1974. Cette parcelle n'étant pas la propriété du requérant, celui-ci ne peut donc pas se prévaloir d'une quelconque perte financière. S'il y avait une perte financière, elle serait plutôt à son avantage dans la mesure où il en serait l'acheteur. Etant donné que le requérant a connaissance du projet de PSMV depuis au moins 2014, année des

premières réunions avec Monsieur l'architecte des bâtiments de France, sur le projet de transformation des intérieurs du bâtiment sur la parcelle 469, le prix d'achat proposé doit, en conséquence, prendre en compte cette donnée. La modification du projet de PSMV en faveur du requérant pourrait donc être source de contentieux de la part du vendeur qui pourrait se sentir dupé dans cette affaire.

S'agissant des parcelles 472-473, celles-ci ont fait l'objet d'un permis de construire pour la construction d'une galerie couverte non fermée et d'un avis favorable de la Ville de Metz le 11 janvier 1993. Cette galerie annoncée ouverte a été fermée sans autorisation lors du chantier et n'a fait l'objet d'aucune régularisation malgré les demandes de la Ville le 3 février 1997 et la confirmation que le passage couvert ne serait pas fermé. Par ailleurs, cette galerie couverte est devenue une extension du magasin sans qu'aucune démarche ne soit effectuée et donc en toute irrégularité.

En conséquence, il est proposé de ne pas retenir les observations du requérant.

Pour finir, l'essentiel des remarques de Monsieur Alain WOYNET-JEROME semble témoigner d'une confusion entre d'une part, le site patrimonial remarquable et d'autre part, le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Il est rappelé que le plan de sauvegarde et de mise en valeur est un document d'urbanisme qui se substitue au plan local d'urbanisme dans le périmètre du site patrimonial remarquable, en application de l'article L. 313-1 du Code de l'urbanisme. Le périmètre du site patrimonial remarquable a été étendu à 162,9 hectares dès le 25 octobre 2010 par un arrêté préfectoral pris à cette même date, "portant extension et mise en révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Metz" (devenu site patrimonial remarquable depuis la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine). L'arrêté préfectoral précité du 25 octobre 2010 a fait l'objet d'une annonce légale dans le journal *Le Républicain Lorrain*, le 15 décembre 2010.

En réponse également à une observation de Monsieur WOYNET-JEROME, l'avis d'ouverture de l'enquête publique préalable à la révision et à l'extension du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la Ville de Metz a fait l'objet, au total, de quatre publications dans la presse locale :

- dans *Le Républicain Lorrain*, le 19 juillet et le 1^{er} septembre 2017,
- dans *La Semaine*, le 20 juillet et le 7 septembre 2017.

A Metz, le 23 octobre 2017.



Dominique GROS, Maire de Metz