



PREFECTURE DE LA MOSELLE

COMMUNE DE 57000 METZ



ENQUETE PREALABLE à la déclaration d'utilité publique

Du projet d'opération de restauration immobilière « ORI »

Sur l'immeuble sis 26, place St Simplicie

57000 METZ

TROISIEME PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Décision et désignation du Tribunal Administratif de STRASBOURG du 11/08/2016
N° E 16000186/67

Réf. : Arrêté Préfectoral n° 2016DLP-BUPE-203 du 1/09/2016

Durée de l'enquête : du 30 SEPTEMBRE 2016 AU 14 Octobre 2016

Jacob Julien
Commissaire enquêteur titulaire

Ce projet est situé dans le secteur sauvegardé désigné, dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé.

Néanmoins l'architecte des Bâtiments de France donne son accord assorti de prescriptions au titre du secteur sauvegardé pour la réhabilitation de cet immeuble. (document détaillant les prescriptions formulées ci-joint)

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France.

Une demande de permis de construire, dossier n° PC5746315X0129 a été déposé en Mairie de Metz SCPI Investissement 9 le 28/12/2015 et qui a fait l'objet d'une consultation obligatoire par l'Architecte des Bâtiments de France.

La ville de Metz porte le projet de restructuration immobilière du bâtiment 26, place St Simplicie, la déclaration du DUP a été décidé par DCM du 7 Juillet 2016.

Un compromis de vente a été signé en date du 2 février 2016 au profit de SCPI Investissement 9 avec les propriétaires.

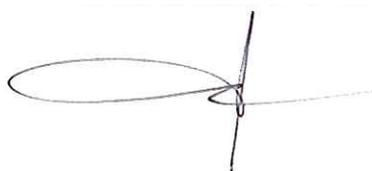
En terme d'occupation l'ensemble immobilier est actuellement inoccupé, de même que pour les locaux commerciaux.

L'enquête Publique s'est déroulée normalement, aucune Observation formulée dans le Registre, aucune visite, aucun courrier.

Par conséquent le Commissaire enquêteur émet **un Avis Favorable** à la déclaration d'utilité Publique concernant ce projet.

Fait à Hestroff, le 9 Janvier 2017

Jacob Julien
Commissaire Enquêteur





PREFET DE LA MOSELLE

ARRETE

**N° 2010-DCTAJ/3-543
du 25 octobre 2010**

*portant extension et mise en révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur
sauvegardé de Metz*

**LE PREFET DE LA REGION LORRAINE,
PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE
ET DE SECURITE-EST
PREFET DE LA MOSELLE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DANS L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-2, L.313-1, L.313-2, R.313-1, R.313-7, R.313-14 et R.313-22 ;

VU l'arrêté interministériel du 29 septembre 1975 portant création et délimitation d'un secteur sauvegardé sur le territoire de la commune de Metz ;

VU le plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé par décret en Conseil d'Etat du 24 novembre 1986 ;

VU la délibération du conseil municipal de Metz du 29 septembre 2005 prescrivant une étude de délimitation du secteur sauvegardé en vue de son extension ;

VU l'avis favorable émis par la commission nationale des secteurs sauvegardés en sa séance du 9 avril 2009 ;

VU la délibération du conseil municipal du 29 avril 2010 approuvant le projet de délimitation du secteur sauvegardé étendu suite à l'avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Moselle ;

ARRETE

Article 1^{er} – Le secteur sauvegardé situé sur le territoire de la commune de Metz est étendu conformément au plan ci annexé, dans les conditions fixées par les articles L313-1 à L313-2-1 et R313-1 à R313-23 du code de l'urbanisme. Cette extension porte la superficie du secteur sauvegardé à 162,9 hectares.

Article 2 – Le présent arrêté vaut prescription d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur le territoire concerné par l'extension du secteur sauvegardé instituée par le précédent article, et mise en révision du plan local d'urbanisme de Metz.

Article 3 – Le plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé est mis en révision dans les conditions fixées par les articles L313-1 et R313-14 du code de l'urbanisme.

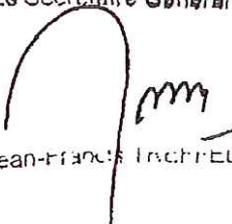
Article 4 – En application de l'article R412-17 alinéa c) du code de l'urbanisme, à compter de l'entrée en vigueur du présent arrêté et jusqu'à celle de l'acte approuvant le plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles sont soumis à déclaration préalable.

Article 5 – Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département. Il sera en outre affiché à la mairie de Metz pendant un mois et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

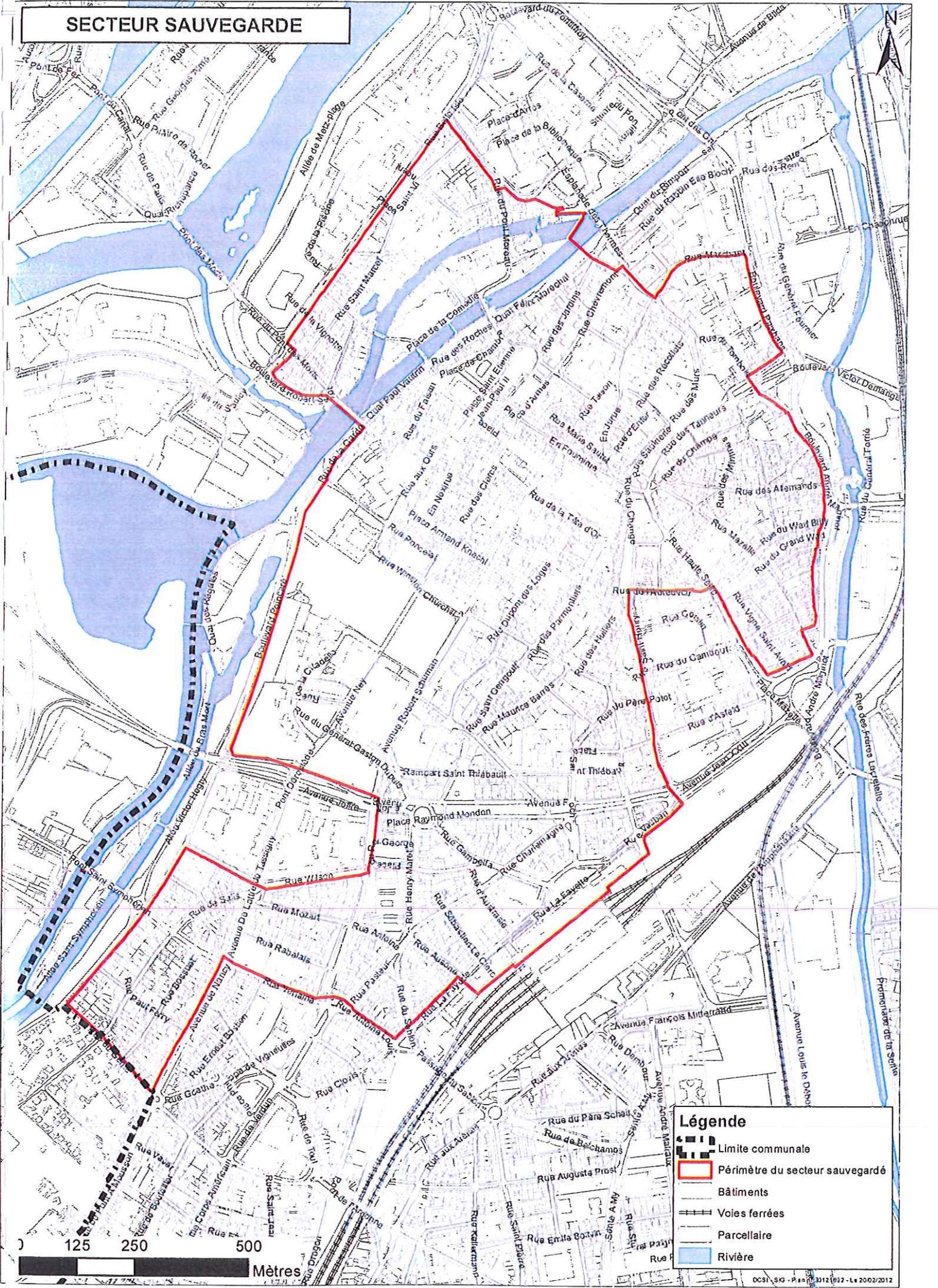
Article 6 – Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Moselle et le maire de la commune de Metz sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

LE PREFET

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

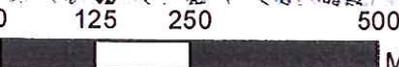

JEAN-FRANÇOIS INGHEL

SECTEUR SAUVEGARDE



Légende

-  Limite communale
-  Périmètre du secteur sauvegardé
-  Bâtiments
-  Voies ferrées
-  Parcellaire
-  Rivière



PETITIONNAIRE



MAIRIE DE METZ
Service Sulvi Réglementaire
144, avenue de Thionville
57050 METZ
téléphone : 03.87.55.50.99

PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de Permis de Construire formulée le : 28/12/15	Dossier N° : PC 57463 15 X0129
par : SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9	Surface d'emprise :
demeurant à : 2 rue de la Paix 75002 PARIS	Surface de plancher :
représenté par : Monsieur Gilbert RODRIGUEZ	Nb bâtiments :
pour : Travaux sur construction existante	Nb de logements :
sur un terrain sis à : 26 Place Saint Simplicie METZ	Destination : Réhabilitation et restructuration de l'immeuble.

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée ;
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et R 421-1 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 18/12/2008 ;
Vu l'arrêté préfectoral en date du 25/10/2010 portant extension du secteur sauvegardé et mise en révision du PLU ;
Vu les articles L 621-1 et suivants du code du Patrimoine ;
Vu l'accord sous réserve de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 21/01/2016, joint en annexe ;
Vu l'avis de la Directrice régionale des affaires culturelles de la région Alsace - Champagne-Ardenne - Lorraine en date du 13/01/2016 ;
Vu l'avis favorable de la Sous-Commission Départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public en date du 25/02/2016 ;
Vu l'avis favorable de la Sous-Commission chargée de l'examen des dossiers relatifs aux E.R.P. au regard de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en date du 26/02/2016 ;
Vu la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle de septembre 2008 réalisée par le BRGM ;
Vu les plans et documents joints à la demande ;
Considérant que le projet envisagé est situé aux abords et en covisibilité avec les immeubles cités en annexe ;
Considérant que le projet est de nature à compromettre la préservation du caractère historique et esthétique du secteur sauvegardé et la conservation, la restauration et la mise en valeur de l'immeuble, mais qu'il peut y être remédié ;
Considérant que les travaux doivent se faire de manière qualitative afin que le projet puisse s'intégrer dans le contexte bâti et paysager environnant ;
Considérant que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R111-4 du Code de l'Urbanisme) ;
Considérant que les travaux projetés ont pour objet la réhabilitation et la restructuration d'un immeuble d'habitations, situés dans une zone répertoriée comme recelant des vestiges archéologiques ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le PERMIS DE CONSTRUIRE est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.
ARTICLE 2 : Les prescriptions ci-annexées, émises par l'Architecte des Bâtiments de France, devront être strictement respectées.
ARTICLE 3 : Les prescriptions ci-annexées émises par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Alsace - Champagne-Ardenne - Lorraine devront impérativement être respectées.
ARTICLE 4 : Les prescriptions ci-annexées émises par la Sous-Commission Départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public devront impérativement être respectées.

ARTICLE 5 : Les prescriptions ci-annexées émises par la Sous-Commission chargée de l'examen des dossiers relatifs aux E.R.P. au regard de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite devront être impérativement respectées.

04 AVR. 2016

Le

Pour le Maire,
L'adjoint délégué :

Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé en zone d'aléa faible vis-à-vis du risque naturel de retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa ainsi qu'un guide relatif à la prévention des désordres dans l'habitat individuel peuvent être consultés sur le site <http://www.lorraine.developpement-durable.gouv.fr>, onglet Prévention des risques, rubrique Risques Naturels puis rubrique Retrait gonflement des sols argileux.

Conformément aux dispositions de l'article L 2131-1 du code général des collectivités territoriales, la présente décision devient exécutoire dès affichage en mairie et transmission au Préfet ou à son délégué. La présente décision et le dossier l'accompagnant ont été transmis au Préfet ou à son délégué en application des dispositions des articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales le : 04 AVR. 2016

INFORMATION-À LIRE ATTENTIVEMENT-INFORMATION-À LIRE ATTENTIVEMENT-INFORMATION-À LIRE ATTENTIVEMENT-INFORMATION

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Durée de validité du permis : conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.• Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :<ul style="list-style-type: none">- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERPA no 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.• Délais et voies de recours : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.• Assurance dommages-ouvrages
Le bénéficiaire du permis a l'obligation de souscrire l'assurance dommage-prévue par l'article L.242-1 du code des assurances | <ul style="list-style-type: none">• Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.• Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :<ul style="list-style-type: none">- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations. |
|--|---|

MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION

Direction régionale des affaires culturelles de Lorraine
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Moselle

Dossier suivi par : Denis HUGUENIN

Objet : demande de permis de construire

MAIRIE DE METZ / SERVICE SUIVI
REGLEMENTAIRE
144 ROUTE DE THIONVILLE
57050 METZ

A Metz, le 21/01/2016

numéro : pc46315x0129

adresse du projet : 26 place Saint-Simplice 57000 METZ

nature du projet : Réhabilitation

déposé en mairie le : 28/12/2015

reçu au service le : 29/12/2015

servitudes liées au projet : Champ de visibilité de MH + secteur
sauvegardé - Place Saint Louis

demandeur :

SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9 -

M. G. RODRIGUEZ

2 rue de la Paix

75002 PARIS

VILLE DE METZ
Pôle Urbanisme
Service suivi réglementaire

27 JAN. 2016

Ce projet est situé dans le secteur sauvegardé désigné ci-dessus dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé. Il est également situé dans le champ de visibilité de l'immeuble ou des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques ou concerne l'immeuble adossé au monument historique classé, désignés ci-dessus. L'article L.621-31 du code du patrimoine et les articles L.313-1, L.313-2, L.425-1, R.313-17, R.423-54 et R.425-1 du code de l'urbanisme sont donc applicables.

Ce projet, en l'état, n'est pas compatible avec les objectifs de conservation, de restauration et de mise en valeur de ce secteur sauvegardé et il est de nature à porter atteinte à ce ou ces monuments historiques. Il peut cependant y être remédié. L'architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions au titre du secteur sauvegardé. Il donne également son accord assorti de prescriptions au titre du champ de visibilité du ou des monuments historiques ou de l'immeuble adossé au monument historique classé. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1) Prescriptions motivées

Ces prescriptions sont émises afin d'assurer la qualité, la cohérence du secteur sauvegardé de la ville de Metz et que le projet s'intègre au mieux sur ce bâtiment à l'architecture traditionnelle messine.

-L'ensemble des éléments patrimoniaux suivant est à conserver: escalier et son garde-corps, moulures, cheminées, alcôve du 1er étage, ferronneries présentes en façade.

-La façade sera nettoyée à faible pression d'eau (et non à haute pression), afin d'éviter les infiltrations au cœur des maçonneries anciennes et les dégradations des mortiers à moyen terme. Tous les éléments en pierre de taille encrassés seront nettoyés, par lavage et brossage à l'eau additionnée d'un produit détergent testé pour sa compatibilité avec le support ou par hydrogommage. Tous les procédés mécaniques (sablage, ponçage, layage, bouchardage...) sont proscrits. Les petites restaurations pourront être réalisées au mortier de chaux finement taloché ou à la résine époxy de même couleur que la pierre.

-Une lisse, format carré, la plus simple possible est à mettre sur les encadrements des fenêtres

du dernier étage.

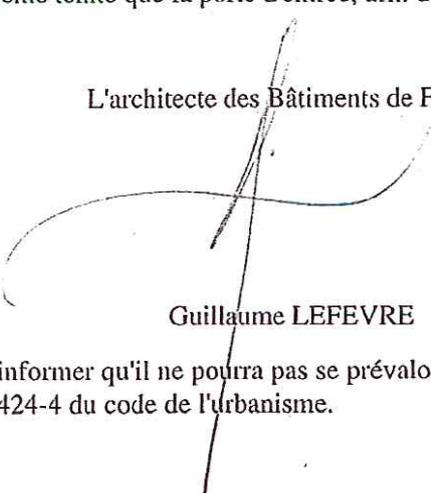
-Les fenêtres sont à réaliser à deux vantaux ouvrants à la française, sans dispositif oscillo-battant. Chaque vantail est à diviser en 2 ou 3 carreaux respectant les proportions traditionnelles du XIX^e siècle. Les petits bois seront profilés et montés sur la face extérieure (de type chanfreiné) et intérieure (de type quart de rond) des vitrages, et non compris entre les deux lames de verre formant double vitrage. Les pièces d'appui et les rejets d'eau sont à réaliser avec un fort profil, en quart de rond. Les portes fenêtres doivent comporter un panneautage à plate-bande en partie basse.

-Les volets sont à restaurer et à repeindre dans une teinte blanc cassé RAL9001. Il conviendra de remplacer les volets par des volets identiques en bois le cas échéant.

-Pour la toiture, le brisis est à traiter en ardoises naturelles, de format rectangulaire, le terrasson est à traiter en tuiles mécaniques à double côtes, en terre cuite de teinte rouge naturel, avec un minimum de 12 tuiles au m². La partie arrière est à traiter en zinc naturel à tasseaux. L'ensemble de la zinguerie est à réaliser en zinc naturel. Seule est autorisée la pose de deux châssis de toit de dimension 0.80x1.00m maximal sur la couverture avant.

nota: il serait opportun de créer un portillon en bois de même teinte que la porte d'entrée, afin de dissimuler le coffret électrique présent en façade.

L'architecte des Bâtiments de France



Guillaume LEFEVRE

La copie de cet avis est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France, le maire ou l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent avis, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception en application de l'article R.423-68 du code de l'urbanisme.

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France en application des articles L.462-2 et R.462-7 du code de l'urbanisme.



REHABILITATION D'UN IMMEUBLE EN SECTEUR SAUVEGARDE 26, place Saint Simplicie 57 000 METZ	
INTITULE DU PLAN: Etat Existant Elevation de la facade	
PHASE: PC	NUMERO: PC09 ee
MAITRISE D'OUVRAGE SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9 2, rue de la Paix 75 002 PARIS	MAITRISE D'OUVRAGE Atelier OZOL- DE MICHEL 4, quai Zorn, 67000 STRASBOURG Tel. 03 88 31 14 82 Fax. 03 88 31 14 82 32
NOM DU FICHER: metz_simplice_impression.dwg	DATE DE DIFFUSION: DEC. 2015
ECHELLE: 1/50	