

Pôle Urbanisme

Cellule Action Foncière

144 avenue de Thionville

57050 METZ

Tel : 03 87 55 50 19

Projet de Déclaration d'Utilité Publique
dans le cadre d'une opération de
restauration immobilière

Site :

26 Place Saint Simplicie –

57000 METZ

NOTICE

Introduction :

Riche d'un patrimoine urbain et architectural, la Ville de Metz bénéficie depuis le 25 octobre 2010, d'un nouveau secteur sauvegardé approuvé lors de la commission nationale des secteurs sauvegardés du 9 avril 2009, étendu et délimité par l'arrêté préfectoral n° 2010-DCTA/3-543. La nouvelle délimitation du secteur sauvegardé passe de 23 ha à 162 ha.

La mise en place du nouveau PSMV doit favoriser la réappropriation de ce qui fait le « cœur historique de la cité », le développement harmonieux de celle-ci et le renforcement de son attractivité et doit donc être l'occasion de la mise en place d'un véritable projet urbain intégrant ces multiples enjeux et mettant en valeur l'articulation des différents strates historiques.

Dans cette perspective, il est prévu que le règlement du futur plan de sauvegarde et de mise en valeur prenne en compte certains impératifs comme l'état et la situation du parc de logements. Toutefois et préalablement à l'approbation de ce nouveau règlement, la Ville de Metz souhaite mettre en œuvre une opération de restauration immobilière sur le centre-ville et plus particulièrement sur un immeuble situé 26 Place Saint Simplicien dont l'état général justifie des travaux relevant de l'utilité publique.

La restauration immobilière est une procédure d'urbanisme destinée à transformer les conditions d'habitabilité d'un ou plusieurs immeubles dans un secteur urbain déterminé présentant des caractéristiques justifiant la conservation du ou des bâtiments existants, en tout ou en partie.

Il s'agit, en l'occurrence, d'une opération d'initiative publique réalisée dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique « prescriptions de travaux ». Tous les immeubles dans tous les quartiers sont concernés, y compris dans un « secteur sauvegardé » : il n'y a aucune possibilité juridique de prescrire des travaux de restauration immobilière, sans déclaration d'utilité publique, dans ces secteurs. L'article L. 313-4 du Code de l'Urbanisme dispose que : « Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique ».

Traditionnellement assimilée à son régime fiscal, dite fiscalité « Malraux » et indépendamment de cet élément, l'opération de restauration immobilière constitue la seule procédure d'urbanisme permettant à la personne publique de prescrire aux propriétaires d'immeubles la réalisation de travaux, « sous menace d'expropriation ».

En effet, cet outil, en théorie plus coercitif, permet de débloquer des situations complexes en terme de propriété (cas de successions multiples ou d'indivisions) sans avoir recours systématiquement à une expropriation.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble 26 Place Saint Simplicie situé sur le ban de Metz est cadastré section 26 n° 115 d'une superficie de 80 m². Il est situé dans la zone UAB5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci, dans sa version approuvée par délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2008, précise que la zone UAB concerne les quartiers patrimoniaux du Centre ancien de Metz.

La parcelle suit un plan trapézoïdal, dont le plus long coté donne sur la place Saint Simplicie. L'immeuble est en mitoyenneté sur les trois autres façades et aucune vue n'est possible sur l'arrière. Il occupe toute la parcelle.

La façade traduit la division intérieure de l'immeuble : un rez-de-chaussée, 3 étages courants, un comble aménagé et un sur comble en partie aménagé (une chambre). Au rez-de-chaussée, on trouve deux commerces, ayant une vitrine donnant sur la place et un accès depuis le couloir des communs. Les trois étages courants sont semblables avec quatre fenêtres, une porte fenêtre et un balcon par étage. Les combles aménagés sont éclairés par cinq lucarnes. Tandis que le sur-comble est doté de deux tabatières.

La façade est enduite avec des encadrements de fenêtre en pierre de taille en grès jaune (pierre de Jaumont), spécifique à la Ville de Metz. Les volets à persiennes sont en bois.



balcon du 1er étage



porte d'entrée

Diagnostic :

Hormis les travaux de réhabilitation classiques à prévoir (ravalement de façade, peinture, mise aux normes des fluides...), l'immeuble présente des pathologies qui nécessiteront un traitement spécifique.

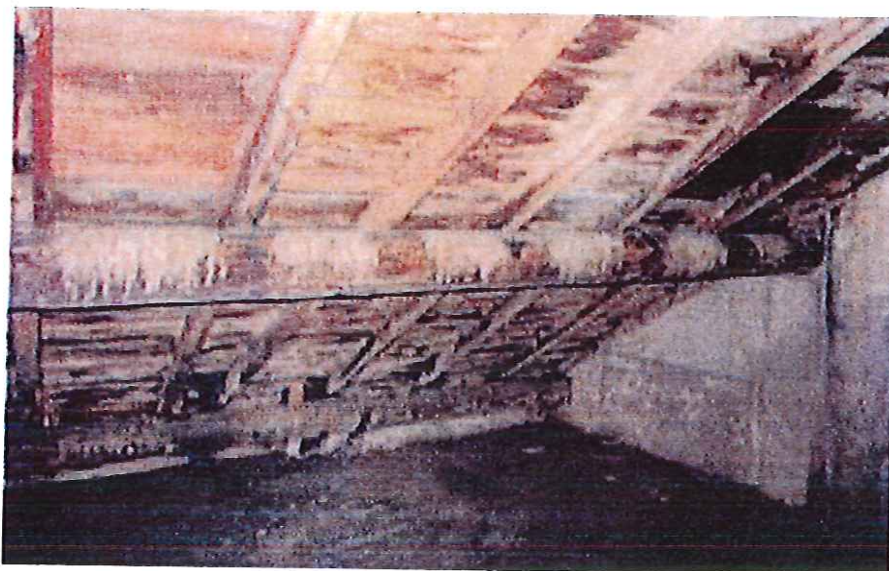
Les balcons sont recouverts de mousse, ils sont à nettoyer et à aménager pour éviter la stagnation de l'eau.



Concernant les ferronneries, les gardes corps en fer forgé sont cassés dans les angles et rouillés.



Le sur-comble est recouvert de fientes de pigeons. Leur acidité accentue les problèmes de pourriture.



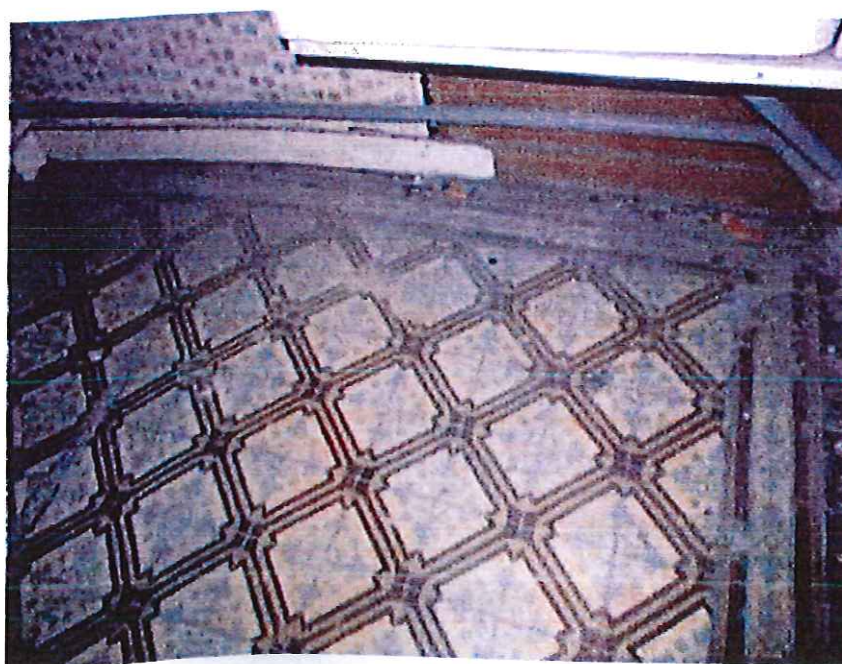
Concernant l'étanchéité, les abergements des cheminées ont lâché, créant ainsi des fuites importantes. Les pannes intermédiaires sont pourries, comme le solivage et le plancher du sur-comble.



Comme le bâtiment n'est plus étanche, de nombreuses traces de moisissures sont apparues dans l'immeuble. Le manque de ventilation est aussi en cause.



Le sol des cuisines en carrelage ancien présente des problèmes de niveaux. Certains carreaux sont même décollés. Il est nécessaire de prévoir une dépose des carreaux et de la chape au mortier afin de vérifier l'état des solives du plancher. Il est prévu la repose des carreaux anciens.



Démarche globale de revalorisation du centre-ville

La Ville de Metz a souhaité mettre en place une démarche cohérente, concrète et durable pour la protection et la mise en valeur de son patrimoine. Pour ce faire, elle a axé sa stratégie sur le renforcement de la réglementation visant sa protection et mise en valeur, et c'est à ce titre qu'a été approuvée en 2010 l'extension de son secteur sauvegardé.

Cette extension s'inscrit pleinement dans la volonté de la municipalité de protéger le patrimoine de la Ville de Metz et de mieux faire connaître et reconnaître sa grande richesse. Aussi cette démarche vient-elle compléter l'obtention, en novembre 2011, du label « Ville d'Art et d'Histoire » et, récemment, la préparation d'un dossier de candidature de la Ville de Metz au Patrimoine Mondial.