

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE DE METZ

*

* *

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET
D'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
(ORI) DANS L'EXTENSION DU SECTEUR
SAUVEGARDE PRESENTE PAR LA COMMUNE DE
METZ SUR L'IMMEUBLE SIS 32 RUE SAINT-MARCEL.**

*

* *

6 AU 20 JUN 2016 INCLUS.

*

* *

RAPPORT D'ENQUETE :

Commissaire enquêteur titulaire: Monsieur DUHAMEL François

Commissaire enquêteur suppléant : Monsieur GODFROY Claude

Dossier N°1/3-2016 préfecture de la Moselle

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE DU RAPPORT D'ENQUETE	
I /Généralités :	
11-Préambule :	3
12 - Objet de l'enquête :	3
13 - Cadre juridique :	4
14 - Nature et caractéristiques du projet :	4
141- Justification du projet :	4,5
142 - Caractéristiques du projet :	5,6
15 - Composition du dossier d'enquête :	6
2/ Organisation et modalités de l'enquête :	
21 - Désignation du commissaire enquêteur :	6
22 - Modalités de l'enquête :	7
221 - Préparation et organisation de l'enquête :	7
222 - Période :	7
223 - Permanences :	7
224 - Registre :	8
225 - Contacts préalables :	8
226 - Autres contacts :	8
227 - Visite des lieux :	8
23 - Information effective du public :	8
231 - Publicité dans la presse :	8
232 - Voie d'affichage :	8
233 - Autre(s) action(s) d'information du public par l'administration, les élus, le maître d'ouvrage :	9
24 - Incidents survenus au cours de l'enquête :	9
25 - Climat de l'enquête :	9
26 - Analyse des observations :	9
261 - récapitulatif des observations recueillies et analyse du commissaire enquêteur :	9
261 - Notification du procès-verbal des observations recueillies :	9
262 - Mémoire en réponse du procès-verbal des observations :	9
263 - Relation comptable des observations :	9
27 - Clôture de l'enquête et modalités de transferts des dossiers et registres :	10
271 - Clôture de l'enquête :	10
272 - Modalités de transfert du dossier et du registre :	10
II Deuxième partie de l'enquête – CONCLUSIONS ET AVIS	
MOTIVES du commissaire enquêteur :	
A - Rappel de l'objet de l'enquête :	12
B - Rappel du déroulé de l'enquête :	12,13
C – Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur :	13,14,
III Pièces jointes – annexes	
15 et suivantes	

Pages

13 - Cadre juridique :

Prescriptions réglementaires et législatives :

Notamment les articles des codes de :

- L'environnement : R.123-4, R123-5,
- L'expropriation : L1, L110-1, 1121-1 et suivants, L411-1, R112-1 et suivants, R112-22, R112-23, R114-4 et suivants,
- L'urbanisme : L314-4 et suivants, R313-23 et suivants,
- Arrêté préfectoral n° 2010-DCTAJ/3-543 du 25 octobre 2010 de monsieur le préfet de la MOSELLE approuvant l'extension du secteur sauvegardé de la commune de METZ,
- La décision n° E16000092/67 en date du 13 avril 2016 du tribunal administratif de STRASBOURG désignant les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant,
- Délibération n° DCM 16-02-25-10 en date du 25 février 2016 du conseil municipal de la ville de METZ approuvant le projet de restauration immobilière,
- L'arrêté N° 2016-DLP-BUPE-114 du 12 mai 2016 émanant de monsieur le préfet du département de la MOSELLE, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (dossier 1/3-2016).

14 - Nature et caractéristiques du projet :

141 - Justification du projet :

L'immeuble est ancien et en très mauvais état général intérieur. Il comprend quatre niveaux. Il est situé dans un secteur urbain et dans une section de la rue Saint-Marcel à sens unique de circulation. Contigu à d'autres immeubles, il fait face à un parking souterrain public et se trouve à proximité immédiate du lycée FABERT, de la basilique SAINT-VINCENT, d'une maison de la culture et des loisirs et de quatre commerces. Il est composé de deux corps de bâtiment articulés autour d'une cour intérieure. Il renferme huit logements dont quatre encore occupés, ces derniers sont proches de l'insalubrité.

Cet immeuble est la propriété actuelle de la société immobilière « ILE SAINT-MARCEL », 17 rue Claude Chappe 57070 METZ. Un compromis de vente a été signé en l'étude de maîtres REMY et GODARD le 20 février 2015 au profit de la société BLUE SARL, 7 rue Bernanos 57050 METZ. La teneur de ce document n'est pas connue du commissaire enquêteur mais comporterait des clauses libératoires liées aux enquêtes publiques qui permettraient à cette société de ne pas s'engager.

Une autre maison individuelle se situe à l'arrière sur la même parcelle, un mur mitoyen séparant les deux propriétés. Aucun accès (piéton - véhicule) ne permet aux occupants de se déplacer d'une propriété à l'autre. Aucune servitude de passage n'existe.

Outre ce nécessaire projet de rénovation immobilière, le projet s'inscrit dans le plan de sauvegarde de mise en valeur de la commune mais également dans une démarche de réhabilitation du patrimoine situé dans un secteur sauvegardé élargi à la rue Belle-Ille (manufacture des tabacs), en cours total de restructuration et de réhabilitation. Ces aspects ont conduit la mairie de METZ à élaborer le projet d'opération de restauration immobilière.

En effet, la restauration immobilière est destinée à résorber l'habitat dégradé, insalubre, indigne et généralement vacant. Aussi, la commune a souhaité engager cette procédure qui lui permettrait de rendre obligatoire des travaux sur l'immeuble dégradé. Les prescriptions détaillées

de travaux seront notifiées au propriétaire si déclarées d'utilité publique. Ce dernier a alors obligation de réaliser les travaux, dans un délai impart, sous peine d'expropriation de l'immeuble concerné. Cette procédure s'appliquerait à la société immobilière « ILE SAINT-MARCEL »

142 - Caractéristiques du projet :

Sans préjuger des décisions préfectorales à venir, le projet conduit par la mairie de METZ pourrait être mis en œuvre par la société BLUE SARL, acquéreur potentiel. Le projet consisterait en une rénovation totale des 2 corps de l'immeuble qui conserveraient leurs 4 niveaux La structure porteuse ne serait pas modifiée. Il présenterait une restructuration totale qui conduirait à créer douze appartements (huit actuellement) répartis comme suit :

- 2 studios et 1 F2 au rez-de-chaussée,
- 2 studios et 1 F3 au premier étage,
- 2 studios et 1 F3 au deuxième étage,
- 2 studios et 1 F3 au troisième et dernier étage.

Les travaux intérieurs et/ou extérieurs devront respecter toutes les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

En intérieur, les cloisons, les planchers, escaliers seront conservés, réparés, renforcés ou changés selon les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France. Certains plafonds seront conservés, d'autres refaits. L'ensemble des logements sera prêt à l'habitation (peinture, papiers peints, carrelages, sols stratifiés, équipements cuisine ...) et mis aux normes (sanitaires, eau, électricité, gaz, raccordement réseau France Télécom, branchement télévision, conduits de ventilation, écoulements des eaux, canalisation, raccordement aux égouts...). Les appartements sont ensuite destinés à la vente en bénéficiant du régime fiscal « Malraux » propre aux restaurations immobilières complètes en secteur sauvegardé.

Les parties communes (notamment les marches des escaliers et paliers) seront refaites selon les contraintes imposées.

Les toitures resteront inchangées. Les murs extérieurs et intérieurs seront conservés mais nettoyés et réparés. Les fenêtres et volets seront changés.

Estimation du coût de l'opération :

Valeur vénale de l'immeuble : 330 000 euros (Estimation du 22 février 2016 de la direction départementale des finances publiques de la MOSELLE selon l'état du marché immobilier)

Estimation du coût des travaux :

LOT	Montant HT en euros	Montant TTC en euros
Nettoyage – démolition	108 300	129 960
Couverture	70 200	84 240
Menuiseries bois	117 300	140 760
Platerie	115 300	138 360
Plomberie	160 500	192 600
Electricité	130 400	156 480
Peinture	107 300	128 760
Sols	105 300	126 300
Cuisines équipées	60 200	72 240
Serrurerie	30 100	36 120
TOTAUX	1 004 900	1 205 880

Préalablement à cette enquête, bien que n'étant pas encore propriétaire, la société BLUE SARL a contacté chacun des quatre locataires pour proposer des solutions de logement. Le projet de réhabilitation n'aura aucun impact sur la maison située sur la même parcelle ni sur les autres immeubles contigus. Les appartements seraient destinés à la vente à des particuliers en bénéficiant d'avantages fiscaux (loi dite Malraux).

Par décision n° PC 5746315X0068 du 26 octobre 2005, la mairie de METZ délivre un permis de construire, sous réserve que la déclaration d'utilité publique soit prononcée et de l'application des prescriptions émises par l'architecte des bâtiments de France et le service régional de l'archéologie.

15 - Composition du dossier d'enquête :

Le dossier comprenant deux parties répond aux dispositions de l'article R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il se compose de :

Première partie :

- Une notice explicative,
 - Une présentation générale du projet (déclaration d'utilité publique, situation de droit ou de fait de l'occupation du bâtiment),
 - Une notice descriptive des travaux,
 - Une estimation du coût de l'opération ?
- Deuxième partie (documents annexés) :

- Délibération du conseil municipal,
- Evaluation du service France domaine,
- Plan de masse,
- Plan de situation,
- Règlement de la zone UA du PLU,
- Arrêté préfectoral portant extension et mise en valeur du sauvegardé étendu et périmètre du secteur concerné,
- Photographies de l'immeuble,
- Autorisation de travaux par permis de construire,
- Prescriptions de l'architecte des bâtiments de France,
- Orthophotoplan,
- Planches de présentation du site avant et après travaux.

2/ Organisation et modalités de l'enquête :

21 - Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur DUHAMEL François, commissaire enquêteur titulaire et Monsieur GODFRROY Claude, commissaire enquêteur suppléant, ont été désignés par le tribunal administratif de STRASBOURG (décision numéro E16000092/67 en date du 13 avril 2016).

22 - Modalités de l'enquête :

221 - Préparation et organisation de l'enquête :

Le dossier d'enquête a été adressé par la préfecture de la MOSELLE aux commissaires enquêteurs dès leur désignation. Il est parvenu le 4 mai 2016 au domicile du commissaire enquêteur titulaire.

Dès réception du dossier, des contacts téléphoniques ou par messagerie informatique sont réalisés avec monsieur ANCEL du pôle urbanisme (cellule action foncière) de la commune de METZ afin d'organiser l'enquête prescrite à savoir :

- Détermination des permanences (nombre, dates et horaires, lieu) et communication des éléments arrêtés conjointement aux services préfectoraux pour la prise de l'arrêté préfectoral,
- Fourniture d'une messagerie informatique permettant la communication entre les services préfectoraux, le pôle urbanisme et le commissaire enquêteur (enquete57@gmail.com),
- Proposition adressée au pôle urbanisme afin de faire publier le dossier sur un site informatique de la mairie,
- Sollicitation du dossier d'accueil pour la tenue des permanences (registre, dossier du projet, certificat d'affichage de l'avis d'enquête, copies de l'avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête dans les quotidiens le Républicain Lorrain et les Affiches d'Alsace et de Lorraine,
- Sollicitation d'une visite du site implanté 32 rue Saint-Marcel à METZ,
- Sollicitation d'un entretien auprès de monsieur ANCEL pour évoquer le projet,
- Sollicitation auprès des services préfectoraux et du pôle de l'urbanisme des suites données à l'avis de la direction régionale des affaires culturelles de LORRAINE en date du 01 octobre 2015 objet de l'annexe 9 du dossier.

222 - Période :

L'enquête publique s'est déroulée du 6 au 20 juin 2016 soit 15 jours consécutifs.

Pendant la durée de l'enquête, les personnes intéressées ont eu la faculté de :

- formuler leurs observations soit sur le registre ouvert à cet effet, soit par correspondance adressée à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de METZ
- consulter le dossier du projet soit pendant les permanences du commissaire enquêteur, soit en mairie de METZ (place d'armes) ou au siège du pôle urbanisme de METZ situé 144 avenue de Thionville à METZ.

223 - Permanences :

Le commissaire enquêteur titulaire s'est tenu à la disposition du public pour l'informer, le renseigner et recueillir ses observations écrites dans les locaux de la mairie de METZ (petit salon), 1 place d'Armes durant les deux permanences suivantes :

- Le 7 juin 2016 de 9 à 12 heures,
- Le 15 juin 2016 de 14 à 17 heures.

224 – Registre :

Conformément aux articles 4 et 5 de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016, le registre d'enquête a été coté et paraphé. Il a été clos le 20 juin 2016 à 18 heures, horaire de fermeture au public de la mairie.

225 - Contacts préalables :

Après avoir pris connaissance du dossier, le commissaire enquêteur a rencontré le 13 mai 2016 de 11 à 12 heures madame SCHMITT Jessica, employée de la société BLUE SARL acquéreur potentiel ainsi que monsieur ANCEL Dimitri le 26 mai 2016 de 10 à 10 heures 45 afin d'arrêter les modalités pratiques de l'enquête.

226 - Autres contacts :

Néant.

227 - Visite des lieux :

Une visite a été organisée par la société BLUE SARL sur le site implanté 32 rue Saint-Marcel le 13 mai 2016 de 11 à 12 heures. Elle a permis de mieux visualiser le bâtiment dans son environnement et de mieux appréhender son état de vétusté et d'insalubrité. Il a été constaté un état de forte dégradation des logements inoccupés, des parties communes et des installations électriques manifestement non aux normes techniques et de sécurité actuelles. Aucun squat n'y est remarqué. La sécurité des locataires ou de tiers n'est plus assurée dans la cour intérieure, en mauvais état, dans laquelle sont installés des soutènements provisoires.

Cette visite a également permis au commissaire enquêteur de constater que le propriétaire, faute de volonté ou de moyens financiers, n'a pas procédé depuis de très nombreuses années aux travaux nécessaires pour offrir aux locataires des conditions minimales de confort ou de sécurité (à l'exception de la rénovation de la rénovation des murs des escaliers récemment repeints).

23 - Information effective du public :

231 - Publicité dans la presse :

L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié par les services préfectoraux dans les annonces du Répertoire Lorrain (les 18 mai et 7 juin 2016 – annexe 3) et les affiches d'Alsace et de Lorraine (les 24 mai et 7 juin 2016 - annexe 3).

232 - Voie d'affichage :

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé par les services municipaux de METZ conformément aux directives préfectorales et jusqu'au 20 juin 2016 inclus. L'avis, lisible depuis la voie publique, a été affiché sur la porte du bâtiment situé 32 rue Saint-Marcel, à l'hôtel de Ville de METZ (mairie de quartier pour la rue en question), 144 avenue de Lorraine (pôle urbanisme), les mairies de quartier (panneau d'affichage administratif pour les bâtiments publics). L'annonce de l'enquête publique a été mise en ligne sur le site de la mairie (<http://metz.fr/actus/2016/160526/enquete-prealable/a/une-declaration-du-maire-publique.php>) ainsi qu'en page d'accueil et aux rubriques "urbanisme", "démarches" et "centre-ville".

233 –Autre(s) action(s) d'information du public par l'administration, les élus, le maître d'ouvrage :

Le dossier du projet est consultable sur les sites internet de la mairie de METZ et de la préfecture de la MOSELLE. L'avis d'enquête a été mis en ligne le 13 mai 2016 sur le site internet de la préfecture.

24 - Incidents survenus au cours de l'enquête :

Aucun incident n'a été déploré ni rapporté durant l'enquête.

25 - Climat de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans un très bon climat et bon état d'esprit. Les permanences se sont tenues dans le calme et dans d'excellentes conditions d'accueil.

Les locataires actuels, manifestement aux moyens financiers très modestes, n'ont manifesté aucun grief. Leurs inquiétudes, constatées lors de la visite du site, concernent leur relogement.

26 Analyse des observations :

261 - Récapitulatif des observations recueillies et analyse du commissaire enquêteur :

Pendant les permanences du commissaire enquêteur, seul monsieur SABEDDINE Saïd, demeurant 32 rue SAINT-MARCEL à METZ a mentionné des observations écrites dans le registre.

Résumé succinct des remarques de l'intéressé : Ce dernier s'inquiète quant à son relogement notamment au regard de sa localisation et du montant du futur loyer.

Analyse personnelle du commissaire enquêteur : Les inquiétudes de monsieur SABEDDINE sont compréhensibles et légitimes notamment au regard des faibles revenus déclarés oralement. Cette préoccupation est prise en compte comme il l'a été constaté lors de notre visite du site. Cette problématique est hors du périmètre de l'enquête préalable.

Argument réponse de la ville de METZ :

« Selon l'article L313-7 du Code de l'Urbanisme : " Le bailleur d'un local à usage d'habitation... peut, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou en partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux, compris dans un secteur...sauvegardé...et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues.....", s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble ; cette offre précise les caractéristiques du local offert. L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue...; faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre. Cette offre ne fait pas obstacle au droit à réintégration prévue par l'article L314 (3) du code de l'urbanisme ».

Au terme de la procédure de DUP, nous ne manquerons pas de demander au propriétaire-bailleur de l'immeuble 32, rue Saint Marcel la date d'échéance des différents baux, et s'il y a lieu, les offres faites aux locataires conformément aux dispositions précitées. »

Analyse personnelle du commissaire enquêteur :

Dans l'attente de la conclusion de cette enquête, la mairie de METZ fournit uniquement une réponse juridique à l'inquiétude de monsieur SAABEDDINE. Cette dernière est cohérente.

Le rapport et ses annexes ont été adressés par courrier à madame la présidente du tribunal administratif de STRASBOURG.

Le présent rapport accompagné de ses annexes, du registre d'enquête, du certificat d'affichage et de mise à disposition du dossier ont été remis directement à monsieur le maire de la ville de METZ (pôle urbanisme).

272 - Modalités de transfert du dossier et du registre :

- Le 8 juin 2016 : les copies des publications de l'avis d'ouverture de l'enquête,
- Le 15 juin 2016 : le certificat attestant l'apposition d'affiches,
- Le 21 juin 2016 à 18 heures : le registre de recueil des observations.

Les documents suivants ont été remis au commissaire enquêteur :

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, le registre a été clos le 20 juin 2016 à 18 heures, horaire de fermeture au public de la mairie.

271 - Clôture de l'enquête:

27 - Clôture de l'enquête et modalités de transferts des dossiers et registres :

Aucun courrier n'a été remis au commissaire enquêteur lors des deux permanences.

- Le 15 juin 2016 à 15 heures Madame KLEIN Anne-Marie, demeurant 30 rue SAINT MARCEL à METZ, a souhaité prendre connaissance du dossier et recevoir des informations d'ordre général. Elle n'a pas souhaité faire part d'observations écrites dans le registre prévu à cet effet. Toutefois, lors de l'entretien l'intéressée a clairement indiqué connaître depuis plusieurs années l'état déplorable des logements du bâtiment concerné par la présente enquête.
- Le 15 juin 2016 à 16 heures 15, monsieur SAABEDDINE actuel locataire, a pris connaissance du dossier et a porté ses observations au registre (cf. supra).

Deux personnes sont venues consulter le dossier pendant les permanences du commissaire enquêteur :

263 - Relation comptable des observations :

Le 28 juin 2016, par messagerie informatique, la ville de METZ adresse ses éléments de réponse aux observations de monsieur SAABEDDINE (Cf. annexe 4).

262 - Mémoire en réponse du procès-verbal des observations :

Le 21 juin 2016, par messagerie informatique, la synthèse des observations recueillies, objet de l'annexe 4, est adressée à la mairie de METZ pour recueil des éléments de réponse.

261 - Notification du procès-verbal des observations recueillies :

Commissaire enquêteur titulaire: Monsieur DUHAMEL François
Commissaire enquêteur suppléant : Monsieur GODFROY Claude
Dossier/3-206 préfecture de la MOSELLE

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le présent document présente les conclusions et avis personnels du commissaire enquêteur. Il complète le rapport de l'enquête préalable et constitue un document séparé.

A - Rappel de l'objet de l'enquête :

Le commissaire enquêteur a pour mission de conduire une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière pour un immeuble situé 32 rue Saint-Marcel à METZ, propriété de la société immobilière « LE SAINT MARCEL ». Elle a pour objectif de définir si l'opération envisagée doit être déclarée d'utilité publique.

Le projet est porté dans un secteur sauvegardé par la mairie de METZ. L'opération de restauration immobilière s'inscrit non seulement dans une perspective de valorisation du patrimoine messin mais a surtout vocation à résorber un habitat dégradé et insalubre. Aussi, la commune de METZ a souhaité engager cette procédure qui lui permettrait de rendre obligatoire des travaux si déclarés d'utilité publique. Le propriétaire actuel aurait alors obligation de réaliser les travaux, dans un délai impart, sous peine d'expropriation.

Le projet vise donc à :

- Restructurer l'immeuble situé 32 rue Saint-Marcel afin d'aménager 12 nouveaux logements,
 - Mettre les logements aux normes d'hygiène et de sécurité,
 - Sauvegarder et mettre en valeur le caractère urbain et architectural de cet immeuble.
- L'immeuble est la propriété de la société immobilière SAINT-MARCEL. Il fait l'objet d'un compromis de vente qui a été signé en l'étude de maîtres REMY et GODARD le 20 février 2015, au profit de la société BLUE SARL, 7 rue Bernanos 57050 METZ. Une clause d'annulation existerait si l'opération n'était pas déclarée d'utilité publique.

B - Rappel du déroulé de l'enquête :

Désigné par monsieur la présidente du tribunal administratif de STRASBOURG, le commissaire enquêteur titulaire a conduit l'enquête du 6 au 20 juin 2016 inclus soit 15 jours consécutifs.

Deux permanences destinées à recevoir les observations du public ont été tenues dans les locaux de la mairie de METZ (petit salon), 1 place d'Armes les :

- 7 juin 2016 de 9 à 12 heures,
- 15 juin 2016 de 14 à 17 heures.

Le 15 juin 2016, une observation a été portée sur le registre par un des quatre locataires encore présents dans l'immeuble. Aucun courrier n'est parvenu au commissaire enquêteur. A la même date, une autre personne a consulté le dossier pour s'informer et faire part de remarques écrites ou orales.

Lors de la visite du site le 13 juin 2016, il a été remarqué que les locataires connaissent effectivement madame SCHMITT Jessica employée de la société BLUE SARL, acquéreur potentiel. La teneur des échanges confirme que des contacts existent afin qu'une solution de relogement leur soit offerte. Aucune opposition à ce projet n'a été manifestée lors de cette visite. Ces locataires ont manifestement des ressources financières très modestes ou paraissent être en état de précarité.

Le commissaire enquêteur estime également, qu'à la lecture du dossier, que l'opération projetée par la ville de METZ, répond à des motivations d'intérêt collectif de mise en conformité des logements, de sécurité publique et présente donc un caractère d'utilité publique. Il observe également qu'il ne ressort ni du dossier ni des observations recueillies durant l'enquête préalable que l'opération pourrait entrer en conflit avec d'autres intérêts publics et que la SCI « LE SAINT MARCEL », propriétaire actuelle, ne s'est pas manifestée pour faire valoir ses intérêts privés, son opposition ou proposer une alternative immobilière.

L'état de dégradation actuel entraîne de fait une dépréciation de cet immeuble estimé à 33000 euros, somme bien inférieure au marché immobilier messin et des biens immobiliers environnants. N'affectant pas la maison située sur la même parcelle ni les autres immeubles contigus, sa restauration serait donc de nature à les revaloriser.

Il n'apparaît pas également souhaitable de laisser perdurer, en tissu urbain dense, un bâtiment qui présente des lacunes au niveau de la sécurité des riverains de la rue SAINT MARCEL, ni même de prendre le risque infime qu'un squat s'y installe illégalement.

- Les logements visités sont vétustes, voire d'insalubres (absence des conditions d'hygiène et de confort minimales).

- Le site présente une absence évidente de sécurité et un danger potentiel pour ses occupants (conduites de gaz anciennes, réseau électrique des logements inadaptes et ne répondant plus aux normes de sécurité actuelles, présence de soutènements dans la cour intérieure, parquets et marches des escaliers totalement dégradés).
- Le site est vétuste et en très mauvais état,

Le projet de réhabiliter l'immeuble situé 32 rue SAINT MARCEL à METZ est fondé et impératif car le commissaire enquêteur le considère indigne à l'habitat pour les motifs suivants :

Avis motivé du commissaire enquêteur sur le fondement du projet et le caractère d'utilité publique :

C – Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur :

Les restrictions de la direction régionale des affaires culturelles adressées à la mairie de METZ (annexe 9 du dossier) sont reprises et mentionnées au permis de construire (article 2 du permis de construire (annexe 8 du dossier). Par courrier en date du 31 mars 2016 adressé à monsieur le préfet de la MOSELLE, cette direction précise «...l'ensemble des prestations projetées correspond aux objectifs de conservation, restauration et mise en valeur du secteur sauvegardé... » (annexe 2 : mise à la disposition du public par le commissaire enquêteur pendant les permanences du commissaire enquêteur).

L'enquête s'est déroulée dans un bon état d'esprit, sans aucun incident et dans des très bonnes conditions matérielles et d'accueil du public. La diffusion de l'information a été la plus large possible. Le commissaire enquêteur la juge satisfaisante et suffisante.

Le 13 juin 2016, de 11 à 12 heures accompagné de madame SCHMITT, le commissaire enquêteur a pu visiter deux appartements non occupés. Ces derniers, sont insalubres et ne répondent plus aux mesures d'hygiène minimales. Les circuits électriques et les conduites de gaz des logements inoccupés et des parties communes ne sont manifestement plus aux normes de sécurité. Les parties communes, récemment repeintes, présentent des escaliers en bois (marches, contremarches) et des planchers très dégradés pouvant occasionner des chutes. La cour intérieure très vétuste est dangereuse pour quiconque doit s'y rendre. L'ensemble du site est très vétuste et dégradé.

Le projet de sauvegarde et la mise en valeur de cet immeuble constituerait également un des maillons de la valorisation du patrimoine du secteur sauvegardé dont il dépend en respectant les prescriptions du plan de sauvegarde de mise en valeur.

Ce projet serait également de nature, bien qu'à un niveau très modeste, à contribuer au maintien de l'activité économique des quatre commerces présents dans la même section de rue.

Avis motivé du commissaire enquêteur sur l'atteinte à la propriété privée :

Le commissaire enquêteur estime qu'au regard de l'utilité publique, l'opération de restauration immobilière (obligations de travaux imposées au propriétaire actuel) ne pourrait être considérée comme une atteinte manifeste à la propriété privée.

Avis motivé du commissaire enquêteur sur les considérations sociales :

Le commissaire enquêteur considère indigne les conditions de logement ayant pour cause l'absence de travaux depuis plusieurs années (voulus ou impossibles du fait de moyens financiers insuffisants). Il lui paraît donc inconcevable de laisser des locataires occuper cet immeuble, même s'il a partiellement recueilli leurs préoccupations (cf. registre permanence du 15 juin 2016).

Conclusions du commissaire enquêteur :

Considérant que :

- Les règles de procédure applicables à la présente enquête préalable ont été respectées,
- Le projet élaboré par la ville de METZ répond aux prescriptions législatives et réglementaires,
- Compte-tenu de

- L'absence de manifestation de l'actuel propriétaire des lieux,

- L'absence d'opposition des locataires même si leur inquiétude quant à leur relogement existe,

- L'absence d'opposition de tiers au projet,

- L'intérêt général pour la collectivité, des aspects sociaux, sanitaires, sécurité publique, patrimoniaux et urbains du projet,

- Des avis motivés exprimés supra,

Le commissaire enquêteur titulaire a l'honneur d'émettre un

AVIS FAVORABLE

à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'opération de restauration immobilière présentée par la ville de METZ sur l'immeuble sis 32 rue SAINT MARCEL à METZ.

Clos à HAYANGE, le 4 juillet 2016

Le commissaire enquêteur

Francois DUHAMEL

III – PIÈCES JOINTES :

- ANNEXE 1 :** Courrier du 31 mars 2016 émanant de la direction régionale des affaires culturelles.
- ANNEXE 2 :** Certificat d'affichage.
- ANNEXE 3 :** Annonces légales.
- ANNEXE 4 :** Procès-verbal de synthèse des observations recueillies et élément de réponse de la mairie de METZ

Direction régionale des affaires culturelles Alsace - Champagne-Ardenne - Lorraine
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Moselle (UDAP)
10/12 place Saint-Elie - 57000 Metz - Téléphone 03 87 36 08 27 - Télécopie 03 87 74 81 08
sdap.moselle@culture.gouv.fr - www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine

Pièce jointe : - Avis de l'ABF sur PC46315X0068

~~Le chef de service
de l'unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de la Moselle,
architecte des bâtiments de France
Guillaume LEBVRE~~

Je me tiens à votre disposition pour de plus amples informations.

- Cette opération concerne la réhabilitation d'un immeuble constitué de deux corps de bâtiments, situés en secteur sauvegardé. Les travaux visent à la restauration d'éléments patrimoniaux et à la rénovation de logements adaptés au mode de vie actuel.

- Ce projet a été présenté en amont et a fait l'objet d'une visite sur site le 11 décembre 2013. L'ensemble des prestations projetées correspond aux objectifs de conservation, restauration et mise en valeur du secteur sauvegardé.

- Le permis de construire PC46315X0068 a été déposé par Monsieur CADOUX, SCCV SAINT-MARCBL, et un avis favorable conforme avec prescriptions a été émis par l'architecte des bâtiments de France le 1^{er} octobre 2015 (Cf. pièce jointe).

- Ce permis a été délivré par l'autorité compétente le 26 octobre 2015.

Objet : MRTZ 32 rue Saint-Marc - Opération de restauration immobilière (ORI)

Metz, le 31 mars 2016

Monsieur le Préfet de la Moselle
Direction des Libertés Publiques
Bureau de l'Unité publique et de l'environnement
BP 71014
57034 MRTZ CBDX

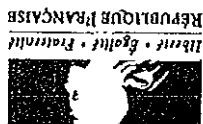
Affaire suivie par : V. Suder
Téléphone : 03 87 36 08 27
Courriel : veronique.suder@culture.gouv.fr

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

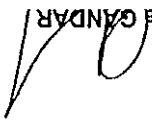

Le chef de service de l'unité départementale
de l'architecture et du patrimoine de la Moselle,
architecte des bâtiments de France

ARRIVEE
6 AVR. 2016
BUREAU du COURRIER
PRENOTURE DE LA MOSELLE
ARRIVEE

PRÉFET DE LA RÉGION
ALSACE - CHAMPAGNE-ARDENNE - LORRAINE



ARRIVEE
06 AVR. 2016
Direction des
Libertés Publiques

Pour le Maire
Le Conseiller Délégué :



Fait à Metz, le 14 JUN 2016

Je soussigné, Pierre GANDAR, Conseiller Délégué à la Ville de Metz, certifie que l'avis de restauration immobilière (ORI) dans l'extension du secteur sauvegardé sur l'immeuble sis 32, rue Saint Marcel à Metz, a été apposé au tableau d'affichage de la Ville de Metz, ainsi que dans les Mairies de Quartiers, du 19 mai au 20 juin 2016.

CERTIFICAT D'AFFICHAGE



LES ARCHIVES
Pour une information continue & temps
ABONNEZ-VOUS

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5165 -
Conformément au Code de l'Environnement, l'arrêté préfectoral n° 2016-D1/P/REP-124 du 20 mai 2016 relatif aux prescriptions complémentaires pour la réalisation de travaux de terrassement, de déblaiement, de démolition, de déchargement, de stockage et de transport de matériaux, est publié au Journal Officiel de la République Française le 27 mai 2016.

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5166 -
Conformément au Code de l'Environnement, l'arrêté préfectoral n° 2016-D1/P/REP-124 du 20 mai 2016 relatif aux prescriptions complémentaires pour la réalisation de travaux de terrassement, de déblaiement, de démolition, de déchargement, de stockage et de transport de matériaux, est publié au Journal Officiel de la République Française le 27 mai 2016.

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5172 -
Par arrêté préfectoral n° 2016-D1/P/REP-124 du 20 mai 2016, une enquête publique a été ouverte sur le projet de création d'un site de stockage de déchets dangereux (SDD) dans la commune de Metz. L'enquête a été ouverte du 20 mai 2016 au 13 juillet 2016.

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5130 -
Conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement, l'arrêté préfectoral n° 2016-D1/P/REP-119 du 18 mai 2016 relatif aux prescriptions complémentaires pour la réalisation de travaux de terrassement, de déblaiement, de démolition, de déchargement, de stockage et de transport de matériaux, est publié au Journal Officiel de la République Française le 27 mai 2016.

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5131 -
Conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement, l'arrêté préfectoral n° 2016-D1/P/REP-119 du 18 mai 2016 relatif aux prescriptions complémentaires pour la réalisation de travaux de terrassement, de déblaiement, de démolition, de déchargement, de stockage et de transport de matériaux, est publié au Journal Officiel de la République Française le 27 mai 2016.

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5132 -
Conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement, l'arrêté préfectoral n° 2016-D1/P/REP-119 du 18 mai 2016 relatif aux prescriptions complémentaires pour la réalisation de travaux de terrassement, de déblaiement, de démolition, de déchargement, de stockage et de transport de matériaux, est publié au Journal Officiel de la République Française le 27 mai 2016.

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5174 -
Enquête publique relative à une modification de l'arrêté préfectoral n° 2016-D1/P/REP-124 du 20 mai 2016 relatif aux prescriptions complémentaires pour la réalisation de travaux de terrassement, de déblaiement, de démolition, de déchargement, de stockage et de transport de matériaux.

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5164 -
Conformément au Code de l'Environnement, l'arrêté préfectoral n° 2016-D1/P/REP-123 du 20 mai 2016 relatif aux prescriptions complémentaires pour la réalisation de travaux de terrassement, de déblaiement, de démolition, de déchargement, de stockage et de transport de matériaux, est publié au Journal Officiel de la République Française le 27 mai 2016.

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5148 -
Conformément au Code de l'Environnement, l'arrêté préfectoral n° 2016-D1/P/REP-120 du 18 mai 2016 relatif aux prescriptions complémentaires pour la réalisation de travaux de terrassement, de déblaiement, de démolition, de déchargement, de stockage et de transport de matériaux, est publié au Journal Officiel de la République Française le 27 mai 2016.

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5149 -
Conformément au Code de l'Environnement, l'arrêté préfectoral n° 2016-D1/P/REP-120 du 18 mai 2016 relatif aux prescriptions complémentaires pour la réalisation de travaux de terrassement, de déblaiement, de démolition, de déchargement, de stockage et de transport de matériaux, est publié au Journal Officiel de la République Française le 27 mai 2016.

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5183 -
Le Premier Président du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg, en application de l'article 102 du Code de Procédure Civile, a rendu l'arrêt n° 1600 du 15 mai 2016.

LES ARCHIVES
Nous nous engageons
de vos inscriptions
légal pour vous
le plus rapidement possible

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5148 -
Conformément au Code de l'Environnement, l'arrêté préfectoral n° 2016-D1/P/REP-120 du 18 mai 2016 relatif aux prescriptions complémentaires pour la réalisation de travaux de terrassement, de déblaiement, de démolition, de déchargement, de stockage et de transport de matériaux, est publié au Journal Officiel de la République Française le 27 mai 2016.

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5149 -
Conformément au Code de l'Environnement, l'arrêté préfectoral n° 2016-D1/P/REP-120 du 18 mai 2016 relatif aux prescriptions complémentaires pour la réalisation de travaux de terrassement, de déblaiement, de démolition, de déchargement, de stockage et de transport de matériaux, est publié au Journal Officiel de la République Française le 27 mai 2016.

LA PREFECTURE DE LA MOSELLE
- 5184 -
Le Premier Président du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg, en application de l'article 102 du Code de Procédure Civile, a rendu l'arrêt n° 1600 du 15 mai 2016.

PROCES-VERBAL DE SYNTHSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

DU 6 AU 20 JUIN 2016

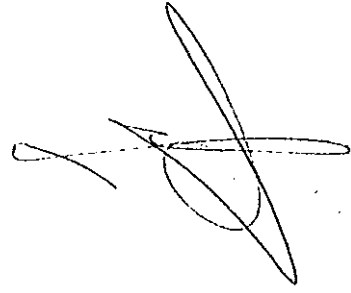

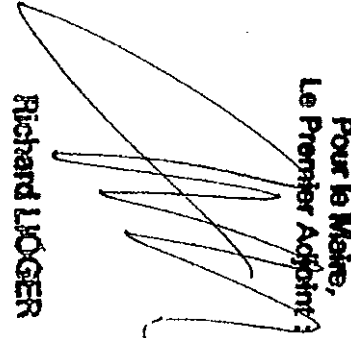
Aucune IS

Afin que les observations ou remarques émises soient communiquées au porteur de projet, améliorant ainsi les échanges d'information, et bien que ce procès-verbal de synthèse ne soit pas obligatoire dans le cas de cette enquête publique régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la procédure prévue par le code de l'environnement pour les enquêtes publiques est appliquée.

Délai imparti pour répondre aux observations ou prendre acte de l'absence de remarques (réponse sur adresse informatique : enquete57@gmail.com) : 15 jours à compter de la date de réception (transmission par email le 21 juin 2016)

<u>Identité de la personne formulant l'observation (nom - prénom - commune de résidence)</u>	<u>Formulation succincte de l'observation émise :</u>	<u>Éléments de réponse du pôle urbanisme de METZ :</u>
monsieur SAABEDDINE Saïd, demeurant 32 rue SAINT-MARCEL à METZ	Monsieur SAADEDINE s'inquiète quant aux conditions de son logement notamment au regard de sa localisation et du montant du futur loyer.	Selon l'article L313-7 du Code de l'Urbanisme : " Le bailleur d'un local à usage d'habitation,....peut, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou en partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux, compris dans un secteur...sauvegardé...et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues....., s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble ; cette offre précise les caractéristiques du local offert. L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance. Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue....., faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre. Cette

Auexa 15

<p><u>Total du nombre des observations :</u></p> <p><u>01</u></p>	<p><u>Date d'envoi du PV de synthèse à la mairie de METZ</u> <u>- signature du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Le 21 juin 2016 MR DUHAMEL Francois</p> 	<p>offre ne fait pas obstacle au droit à réintégration prévu par l'article L 314-3 du Code de l'Urbanisme."</p> <p>Au terme de la procédure de DUP, nous ne manquerons pas de demander au propriétaire-bailleur de l'immeuble 32, rue Saint Marcel la date d'échéance des différents baux, et, s'il y a lieu, les offres faites aux locataires conformément aux dispositions précitées.</p>
		<p><u>Date d'envoi des éléments de réponse au commissaire enquêteur – identité du signataire et signature</u></p> <p>28 JUIN 2016</p>  <p>Pour le Maire, Le Premier Adjoint</p>  <p>Richard LUGER</p>