

à Monsieur le Maire  
de la Commune de Metz

Objet : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Metz

## PROCES VERBAL DE SYNTHESE

- Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Moselle en date du 18/07/2017 fixant les modalités de l'enquête publique relative au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Metz
- Vu le dossier présenté à l'enquête publique
- Vu le registre d'enquête publique
- Vu les permanences du Commissaire Enquêteur
- Vu les mesures de publicité réalisées par la Préfecture de la Moselle et la Ville de Metz
- Vu l'avis de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés en date du 15/12/2016
- Vu l'avis de la Commission Locale des Secteurs Sauvegardés en date du 26/06/2017
- Vu l'avis du Conseil Municipal de Metz en date du 06/07/2017
- Vu les visites effectuées sur site
- Vu la phase de concertation
- Vu les diverses consultations effectuées en amont de l'enquête publique

Considérant que les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été informées.

Je soussigné Guy CAILLO, Commissaire Enquêteur, certifie que l'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante et dans les conditions réglementaires du 01/09/2017 au 02/10/2017

- ✓ 3 interventions ont été portées au registre d'enquête
- ✓ 2 courriers m'ont été adressés
- ✓ 3 interventions sur le site internet « psmvmetz » mis à disposition du public.

➤ Après analyse de ce qui précède, il faut retenir :

- L'intervention auprès du Commissaire Enquêteur de :
  - ✓ Messieurs PELTIER Père et Fils (pharmaciens) appuyés par Monsieur Jean Marie BOLLE Architecte pour apporter une modification au futur Plan de Sauvegarde et de Mise en

Valeur sur les parcelles 151, 152 et 153, sises 2 avenue Robert Schuman à Metz (pharmacie).

Les intéressés souhaiteraient construire un volume accolé à la façade arrière du bâtiment principal pour y aménager une maison médicale. La partie restante de la cour serait traitée en espace paysagé. Cette proposition contrarie les dispositions du futur PSMV en abandonnant l'immeuble R + 2 + combles prévu en fond de parcelle et accolé au pignon du bâtiment appartenant à la ville de Metz (maison rouge). La liaison entre le bâtiment principal existant et le bâtiment prévu en fond de parcelle serait par conséquent supprimé voir plans, croquis et photo joints (pièces N°1).

- ✓ Demande de Monsieur John D'EATH Architecte (Cabinet ARTECH-Concept) concernant la restructuration des parcelles 469, 470, 471, 472, 473, 407 et 416 angle rue Tête d'Or et En Bonne Ruelle appartenant à la famille LEJZEROWICZ. L'intéressé souhaite assainir la parcelle 471 et démolir le bâti existant sur les parcelles 472, 473 et 407 (Crédit Agricole) afin de retrouver l'ancienne cour (Ecole Pigier).  
L'immeuble situé sur la parcelle 416 (2 bis en Bonne Ruelle) pourrait être démolit et reconstruit avec une emprise et une hauteur supérieures afin de rentabiliser l'opération. L'ensemble du projet pourrait abriter le futur Crédit Agricole.  
L'Architecte devrait fournir des documents graphiques pour une meilleure compréhension de sa proposition.
- ✓ Visite de Monsieur BIGEL concernant un immeuble situé hors périmètre. A pris connaissance du dossier.
- ✓ Demande par internet de BATIGERE concernant l'opération « Hôpital Saint André ». Le projet prévoit la démolition d'une passerelle (imposée dans le futur PSMV) et la reconstruction d'une extension au droit de cette même passerelle.  
L'emprise de la construction est légèrement supérieure à l'emprise constructible maximale définie dans le futur PSMV. Les dépassements sont matérialisés en rouge sur le plan joint en annexe.  
BATIGERE demande d'étudier la possibilité d'étendre l'emprise maximale constructible voir plan joint (pièces N°2).
- ✓ Observations de la famille LEJZEROWICZ sur le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur pour les parcelles les concernant (envoyées deux fois par courrier et une fois sur le site « psmvmetz »). Cette intervention fait suite à celle de Monsieur John D'EATH Architecte auprès du Commissaire Enquêteur lors de sa permanence du 04/09/2017.  
Au vu de leurs déclarations, la famille LEJZEROWICZ est propriétaire des parcelles 469, 470, 471, 472 et pourrait devenir propriétaire prochainement des parcelles 407 et 416. Le propriétaire de la parcelle 473 semblerait appartenir à la même SCI.  
Les intéressés contestent les dispositions du futur plan qui prévoit la démolition des immeubles situés sur les parcelles 472, 407 et 473 afin de rétablir la cour qui existait jadis (Ecole Pigier).

Ces derniers s'estiment lésés et invoquent le préjudice subi qui ne se limiterait pas à la seule dévaluation de leurs biens et évoquent les impacts financiers et autres prévisibles. Leur proposition consiste à densifier l'ensemble immobilier en ne restituant qu'une petite partie de l'espace libéré afin de rentabiliser au mieux leur opération explicitement exposé dans leurs courriers (pièces N°3).

- ✓ Intervention de Monsieur WOIGNET-JEROME Alain demeurant 6 rue du Génie à Montigny lès Metz. Observations reçues le 02/10/2017 à 22h45 sur le site « psmvmetz », celles-ci visent la forme et le fond du dossier.

A noter que j'avais rencontré Monsieur WOIGNET-JEROME lors d'un passage hors permanence à l'Hôtel de Ville et que des précisions lui avaient déjà été données (pièces N°4).

Aucune autre question, remarque ou observation complémentaires de ma part.

Monsieur le Maire pourra dans un délai de 15 jours à compter de la réception du présent P.V. produire un mémoire en réponse au Commissaire Enquêteur portant sur les différentes remarques formulées et interventions lors de l'enquête publique ainsi que sur l'avis des différents partenaires et Services

Reçu le 09 OCT. 2017

Monsieur le Maire de Metz



GUY CAILLO  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Commissaire Enquêteur



Guy CAILLO

Copie à Monsieur le Préfet de la Moselle

PJ : plans, croquis, photos et courriers

**PIECES N° 1**

Monsieur le Maire ,

Je reviens vers vous suite à notre rendez-vous du vendredi 25 août durant lequel nous vous avons présenté notre projet de rénovation d'un immeuble, situé au 2 avenue Robert Schuman à METZ, en maison médicale. Pour créer le projet de rénovation, nous nous sommes inspiré de la fiche Secteur Sauvegardé Blanc et Duché.

Nous souhaiterions agrandir l'immeuble sur sa partie arrière. Derrière cet immeuble il existe plusieurs parcelles.

Les parcelles 151 et 152 sont à rénover, ce que nous souhaitons faire.

La parcelle 153 est partiellement constructible. La partie constructible est située dans le prolongement des parcelles 151 et 152 et dans le fond de la parcelle 153. Cette zone constructible correspond à un jardin (reliquat d'un ancien jardin visible sur les plans XVIIIe et XIXe).

La zone non constructible de la parcelle 153 correspond actuellement à une cour goudronnée qui sert de parking. Or sur le PLU, le parking goudronné est marqué en rayure verte ce qui correspond à une zone majoritairement végétale.

Pour la création de la maison médicale nous souhaiterions construire sur la parcelle 153 dans la zone parking et réhabiliter le jardin dans le fond de la parcelle 153. Nous pensons que le projet serait plus harmonieux pour le quartier, le jardin profitant à tous les immeubles voisins.

Nous sollicitons votre haute bienveillance pour échanger les zones non constructibles en zones constructibles de la parcelle 153.

Ci joint les différents projets.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments respectueux.

GUY CAILLO

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

*Procès-Verbal n° 1*

125

150

133

153

140

132

147

96

1510952

RDC

C+N

100%

GUY CAILLO

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

feuille n° 2

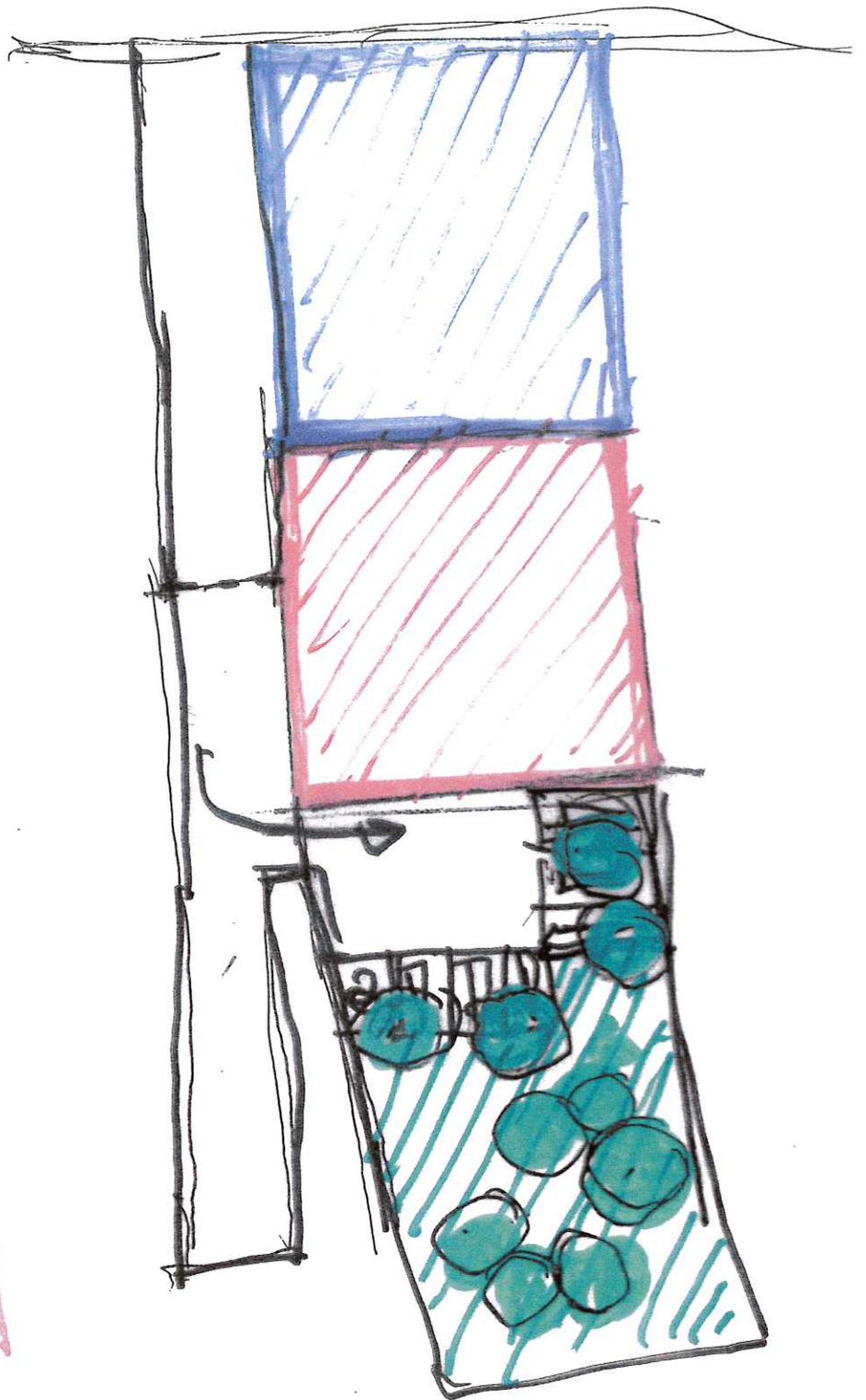
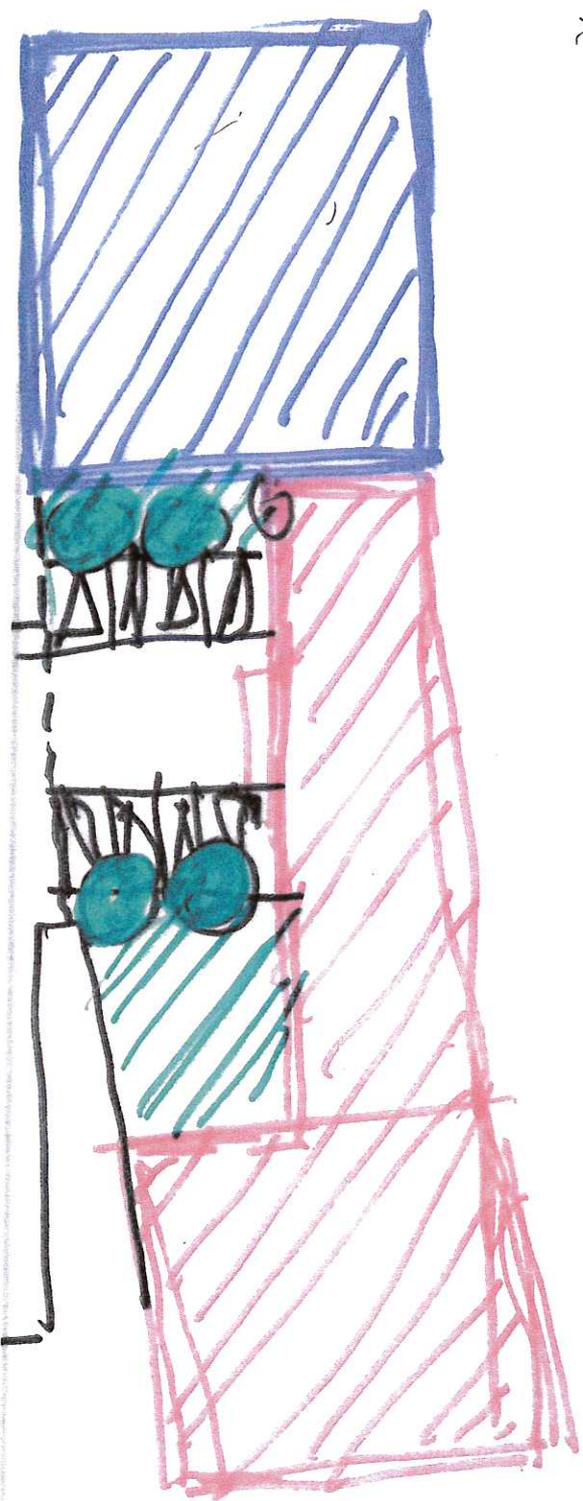


PROJET A/B F

GUY CAILLO  
COMMISSAIRE ENQUETEUR

feuille 3

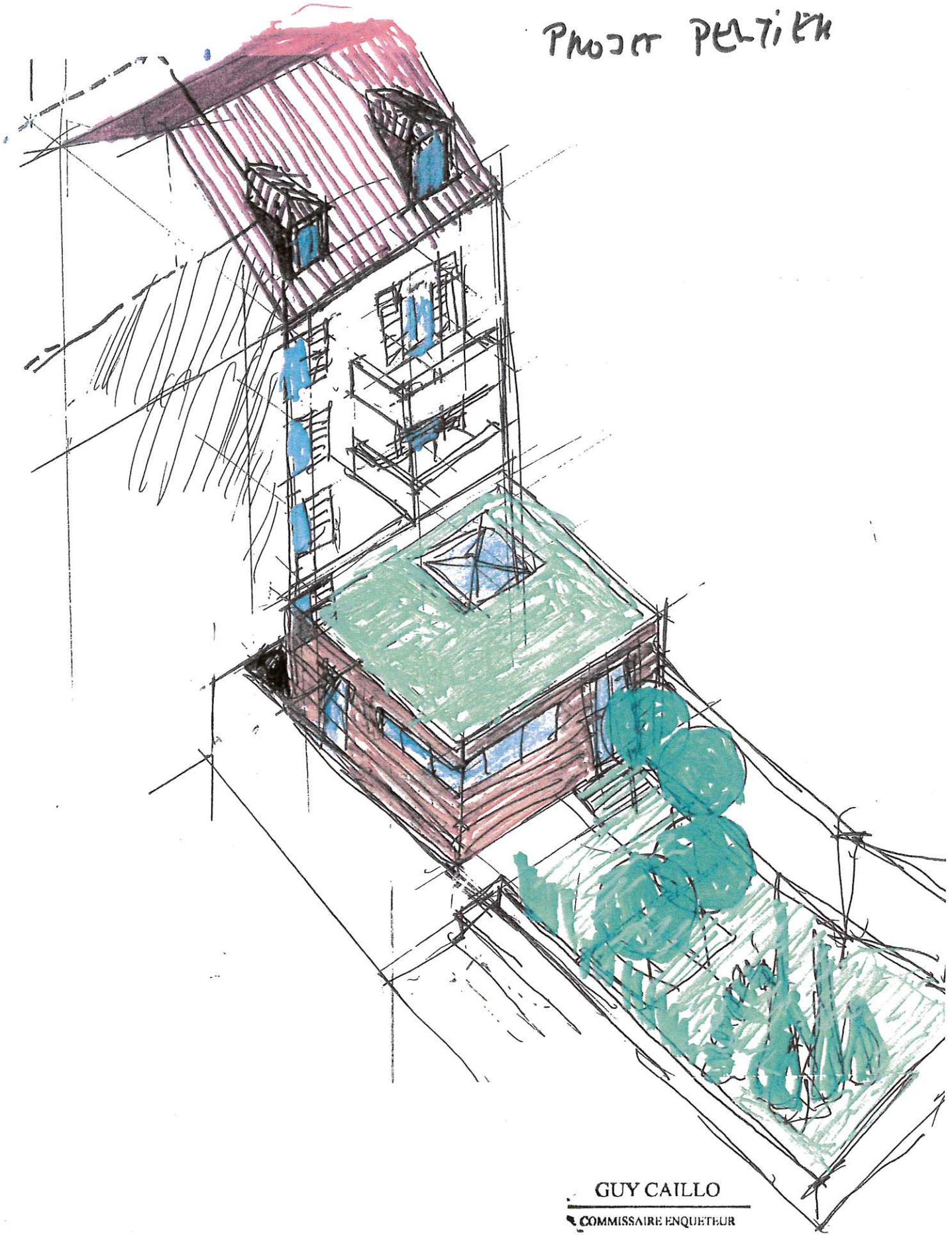
2. rue SEWAPAN 10.



GUY CAILLO  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



PROJET PÉRIKÉ

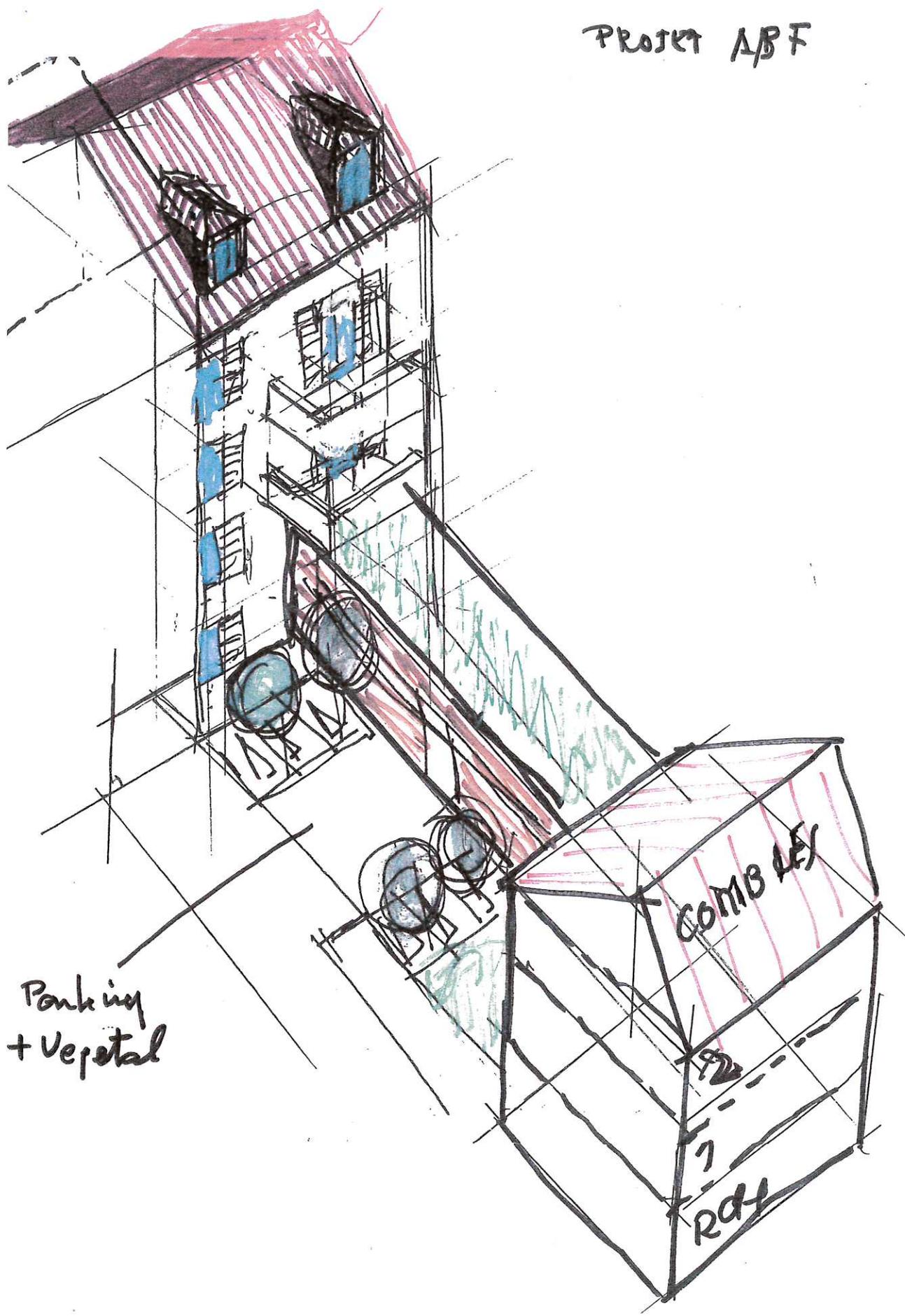


GUY CAILLO

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

feuille n°3.

PROJEKT ABF



Parking  
+ Vegetal

Pencil no 5 bis

**PIECES N° 2**



Guy Caillo &lt;psmvmetz@gmail.com&gt;

---

**Enquête publique PSMV - Observations BATIGERE**

2 messages

---

**CHAFFOTTE Stéphanie** <Stephanie.CHAFFOTTE@batigere.fr>  
À : "psmvmetz@gmail.com" <psmvmetz@gmail.com>

22 septembre 2017 à 16:36

A l'attention de Monsieur Caillo

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique préalable à la révision du PSMV du secteur sauvegardé de la Ville de Metz, BATIGERE souhaite vous faire part de sa requête concernant son programme de réhabilitation de l'ancien Hôpital Saint André sis Rempart saint Thiébault.

Notre programme prévoit la démolition d'une ancienne passerelle (imposée dans le 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 défini dans le présent PSMV.

Nous vous joignons un plan en PJ matérialisant l'emprise du futur projet (en vert) ainsi que les parties situées à l'extérieur de l'emprise autorisée à ce jour (rouge).

Afin que notre projet puisse aboutir, nous vous remercions de bien vouloir étudier la possibilité d'étendre l'emprise maximale constructible au droit de cette ancienne passerelle conformément au plan joint.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information

Bien cordialement

**Stéphanie CHAFFOTTE***Responsable Programmes Immobiliers*

1 rue du pont rouge – CS 50410 – 57015 Metz Cedex 1

Tél : 03 87 39 84 29 - Mobile: 07 86 96 77 51

@mail : [stephanie.chaffotte@batigere.fr](mailto:stephanie.chaffotte@batigere.fr)**GUY CAILLO****COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



**PIECES N° 3**

Guy Caillo <psmvmetz@gmail.com>

## Observations à l'enquête publique PSVM Metz

1 message

**Thierry Lejzerowicz** <tlejzerowicz@gmdpublishing.com>

2 octobre 2017 à 14:43

À : "psmvmetz@gmail.com" <psmvmetz@gmail.com>

Cc : BONNIE MEGASTORE <bonniemegastore@hotmail.fr>

Mr le Commissaire Enquêteur,

Bonjour Mr Caillo,

Nous vous prions de trouver en pièce jointe nos observations sur le projet de PSVM soumis à enquête publique.

Vous en souhaitant bonne réception

Très cordialement

Mr Lejzerowicz

 Observations à l'enquête publique.pdf  
574K

Famille Lejzerowicz  
32, rue des Clercs  
57000 Metz

**Monsieur Guy CAILLO**  
Commissaire Enquêteur  
Hôtel de Ville de Metz,  
1, place d'Armes - Jacques-François  
Blondel -  
BP 21025 - 57036 METZ Cedex 1

Metz, le 28 septembre 2017

Par lettre RAR  
Et par mail : psmvmetz@gmail.com

N/Réf : SCI 32, rue des Clercs - Observations enquête publique

**Objet : Démolition des bâtiments édifiés sur les parcelles 407 et 472 en Bonne-Ruelle**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous nous permettons de formuler des observations sur le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la Ville de Metz, actuellement soumis à enquête publique.

A cet égard, nous souhaitons porter à votre connaissance que le projet de PSMV, tel que soumis à enquête publique, porte une atteinte excessive à nos droits et nos biens, dans la mesure où a été instituée une servitude de démolition des bâtiments sur les parcelles cadastrées, feuille 37, n° 407, 472 et une partie de la parcelle n° 473 en Bonne Ruelle.

Après un bref rappel de la configuration des lieux (I), nous vous présenterons donc l'estimation économique des impacts du projet de PSMV sur notre patrimoine (II), ainsi qu'une proposition alternative (III) permettant - nous en sommes convaincus - d'emporter l'adhésion de l'ABF, de la Collectivité, ainsi que de la vôtre.

\* \* \*

## I) Présentation de la configuration des lieux :

La famille Lejzerowicz, via deux SCI familiales, est propriétaire des parcelles cadastrées, feuille 37, n° 469, 470, 471, et 472 en Bonne Ruelle à Metz et pourrait être prochainement propriétaire des parcelles 407 et 416.

Ces parcelles sont considérées dans le projet de PSMV comme un ensemble d'immeubles « *historiquement composés* » à mettre en valeur.

En effet, les bâtiments implantés sur les parcelles 469 et 470 correspondent à un ancien hôtel particulier, lequel est édifié dans le projet de PSMV comme une « *construction dont la démolition, l'enlèvement et l'altération est interdite, et dont la modification est soumise à des conditions spéciales* ».

Le bâtiment situé sur la parcelle 407, construit il y a plusieurs décennies, est actuellement occupé par une agence du Crédit agricole.

Les parcelles n° 472 et 473 abritent actuellement une galerie commerciale.

La construction sise parcelle 416 est identifiée dans le projet de PSMV, comme une « *construction dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants, est autorisé sous conditions* ».

Enfin, l'immeuble situé parcelle 471 est considéré dans le projet de PSMV comme pouvant être démoli, amélioré ou conservé.

Ce qui nous pose problème dans le projet de PSMV, c'est que les parcelles n° 472, 407 et une partie de la parcelle 473 ont été identifiées comme contenant des « *immeubles ou parties dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées* ».

En cela le projet de PSMV nous impose une servitude de démolition, assortie d'une servitude de réutilisation de l'espace (qui concerne la totalité des parcelles 407, 472 et 473), qui oblige à restituer un aspect minéral à cette surface.

En somme, le projet de PSMV prévoit donc la démolition des biens de la famille Lejzerowicz et leur remplacement à terme par une place pavée.

Cette servitude nous causerait donc un préjudice immédiat dont les conséquences, détaillées ci-dessous, ne se limiteraient pas à la seule dévaluation de nos biens.

\* \* \*

## II) Les impacts de la démolition des bâtiments sis parcelles 407 et 472 :

Outre le préjudice porté à nos intérêts patrimoniaux, la perspective de démolition des constructions se trouvant sur ces parcelles serait de nature à entraîner le licenciement économique de 3 personnes ainsi que de porter gravement atteinte à la commercialité de la Bonne Ruelle.

➤ *Les impacts pour la famille Lejzerowicz, propriétaire des parcelles 407 et 472 :*

Le préjudice financier pour notre famille en cas de destruction des constructions se trouvant sur ces parcelles serait considérable.

Il comprendra les natures de coûts suivants :

- Perte de la valeur nette comptable des immobilisations des bâtiments se trouvant sur les parcelles
- Perte d'exploitation liée aux activités commerciales exercées dans les bâtiments
- Licenciement économique des salariés
- Coûts de démolition
- Coûts d'aménagement de l'espace rendu disponible

L'ensemble de ces couts serait compris, selon une première estimation, **entre 1 et 2 millions d'euros.**

Outre ces préjudices immédiats, il apparaît également que la valeur des parcelles 407 et 472 serait réduite quasiment au néant, et ce dans la mesure où personne ne voudrait acheter un bien ayant vocation à être démoli.

Ainsi, en l'absence de compensation d'un montant au moins équivalent à la perte estimée, la famille Lejzerowicz n'aurait bien évidemment aucun intérêt à accepter de détruire les constructions se trouvant sur les parcelles 472 et 407.

En outre, il paraît évident que cette servitude de démolition porte une atteinte disproportionnée au droit de propriété dont jouit la famille Lejzerowicz.

Cette charge étant exorbitante, la famille Lejzerowicz sera en droit dès l'adoption du PSMV de demander réparation à l'Administration du préjudice subi du fait de l'instauration de cette servitude.

**En l'état, le PSMV engage donc les fonds publics.**

➤ *L'impact pour la commercialité et la propreté de la Bonne Ruelle :*

Il est une évidence que la fréquentation de la bonne ruelle n'est plus ce qu'elle était.

La destruction des constructions se trouvant sur les parcelles 472 et 407 accentuerait considérablement la désaffectation de cette rue en créant 25 mètres de linéaire vide de toute activité commerciale ou de service, soit l'équivalent de **30% de la longueur totale** de la bonne ruelle.

Cette servitude réduirait donc nécessairement la commercialité de la Bonne Ruelle. La mise en valeur du centre-ville de Metz, qui ne peut être qu'architecturale, est donc tout à fait contestable sur ce point.

➤ *Des dégradations de tout ordre à prévoir :*

La surface totale rendue libre suite aux démolitions représenterait quant à elle près de **300 m<sup>2</sup>**. Cette surface sera de nature à créer un appel d'air pour des nuisances et des dégradations nocturnes de tout genre ainsi qu'un risque pour la sécurité des occupants de l'immeuble situé à l'angle de l'immeuble rue des clercs et en Bonne-Ruelle.

A cet égard, nous tenons à rappeler que l'autorisation de construction de la galerie se trouvant sur la parcelle 472 avait été donnée à l'époque, en considération des nuisances et dégradations continues constatées sur cette surface.

En prévoyant la démolition de la galerie, le projet de PSMV participe donc d'un retour en arrière en matière de sécurité et de salubrité publique.

\* \* \*

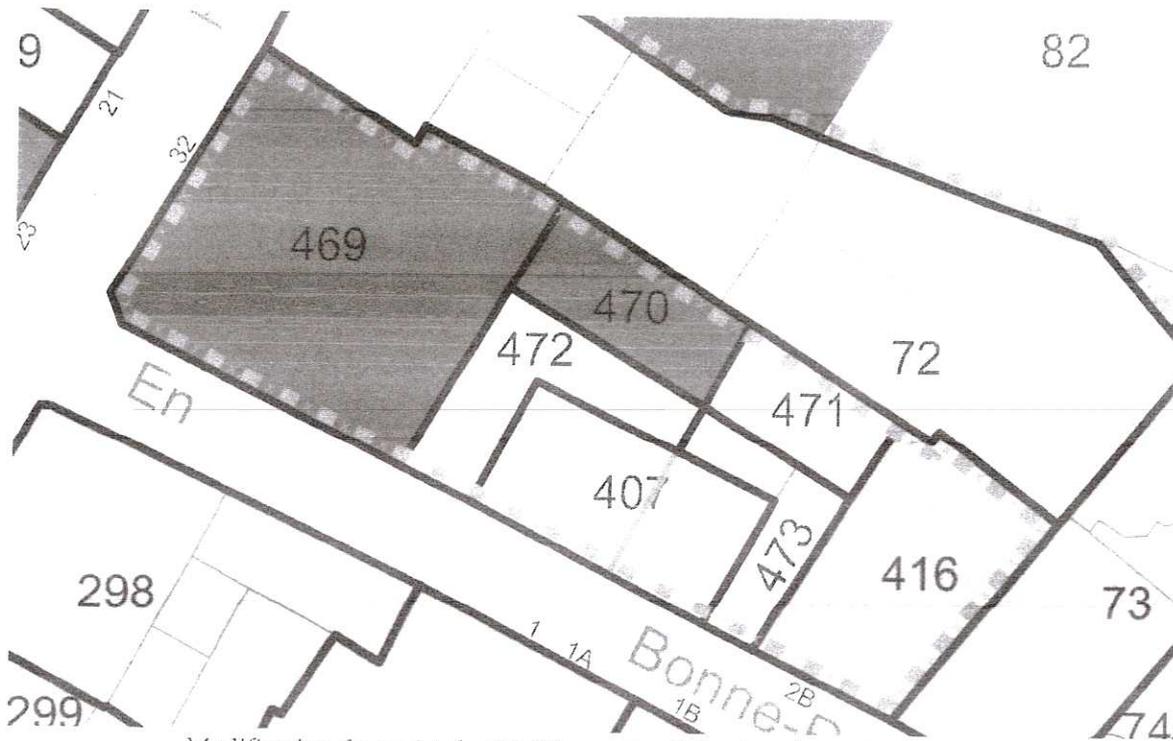
### III) Notre projet alternatif : la réduction de l'espace à minéraliser.

La famille Lejzerowicz, consciente des enjeux de mise en valeur du patrimoine messin, a réfléchi à un projet alternatif à la solution radicale qui consisterait en la démolition « sèche » des bâtiments.

Ce projet alternatif consiste en la réduction de la servitude de réutilisation de l'espace et donc en la réduction de la zone à minéraliser.

Ainsi, la servitude de démolition - matérialisée par un aplat jaune sur le document graphique du PSMV - **ne serait pas remise en cause** : la famille Lejzerowicz continuerait donc de supporter les conséquences radicales de la servitude, à savoir la démolition de ses bâtiments.

En revanche, le hachurage de la zone classée comme un espace « à restituer » à « dominante minérale » serait limité à la seule parcelle 472 et à une partie seulement de la parcelle 407 (dans le prolongement de la limite séparative des parcelles 472 et 473).



*Modification du projet de PSMV pour la réalisation du projet alternatif*

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article US.11C.1., les parcelles 473 et la partie de la parcelle 407 non hachurée resteraient constructibles, dans le strict respect des prescriptions du PSMV.

De la sorte, la famille Lejzerowicz, pourrait envisager la réalisation d'un ensemble de bureau et/ou commerces de haute qualité architecturale sur les parcelles 416, 471, 473, et la partie non hachurée de la parcelle 407, qui serait bien évidemment soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet permettrait également la rénovation des façades de l'ancien hôtel particulier et la création d'un espace minéralisé sur les parcelles 472 et la partie hachurée de la partie 407. Un café-restaurant pourrait être installé en rez-de-chaussée de la parcelle 470. Les parcelles 407 et 472 (zones hachurées) feraient alors office de terrasses, ce qui permettrait la conservation du caractère minéral des lieux, et contribuerait à l'attractivité de la Bonne Ruelle.

Le bâtiment situé sur la parcelle 416 serait conservé (avec de possibles modifications mais dans le respect de l'ensemble architectural qu'il constitue avec l'hôtel particulier).

Le bâtiment sur la parcelle 471 serait lui démolir.

Un nouveau bâtiment (potentiellement avec des façades en verre pour faire ressortir le caractère minéral du bâtiment situé sur la parcelle 416), pourrait être édifié sur la parcelle 471 et une partie des parcelles 473 et 407.

Bien que de plus faible surface au sol que l'existant, ce projet pourrait être acceptable pour la famille Lejzerowicz dans la mesure où cette solution serait de nature à compenser à terme la perte liée à la destruction des bâtiments des parcelles 407 et 472.

Il aurait également l'avantage de laisser le contrôle de l'aspect architectural du projet à la Collectivité, et ce dès lors qu'au moment de l'instruction de l'autorisation de construire (nécessairement soumise à avis de l'ABF), l'Administration pourra sanctionner tout projet qui s'avèrerait contraire à la préservation du patrimoine.

Cette simple réduction de l'espace à minéraliser permettrait donc la conciliation des intérêts de la famille Lejzerowicz et ceux de l'Administration.

\* \* \*

A l'inverse, la conservation en l'état du projet de PSMV n'autoriserait que la réalisation de travaux d'entretiens sur les parcelles 407 et 472.

Or, la famille Lejzerowicz n'ayant aucun intérêt à une destruction « sèche » du bâti existant, l'opération de démolition de ce bâti ne sera pas initiée de leur fait. La galerie commerciale serait donc maintenue en l'état. Et il faudrait donc que l'Administration procède à l'expropriation des parcelles pour parvenir à y réaliser une opération publique de démolition, ce qui reste peu probable eu égard au coût pour la Collectivité.

Le projet de PSMV actuel favorise donc le *statu quo*.

Au final, le projet envisagé par la famille Lejzerowicz a l'avantage de mettre en valeur le patrimoine architectural messin, sous le contrôle de l'ABF, tout en conservant des emplois, et sans porter atteinte à la commercialité de la Bonne-Ruelle.

Il semble donc qu'en opérant une menue modification du projet de PSMV, une solution acceptable par tous puisse être trouvée (au terme d'efforts consentis par la famille Lejzerowicz).

Espérant vous avoir présenté sans ambiguïté notre projet alternatif – qui, nous espérons, rencontrera votre consentement, ainsi que celui de la ville de Metz, et de

l'ABF - nous espérons que vous formulerez une réserve sur ce point au projet de PSMV tel que soumis à avis du public.

Restant bien évidemment à votre disposition pour vous apporter tout autre éclaircissement que vous estimeriez utile, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Signatures :

*Mr Lejzerowicz*

**PIECES N° 4**



Guy Caillo &lt;psmvmetz@gmail.com&gt;

**Observations enquête publique sur le projet de PSMV de Metz**

1 message

Alain WOYGNET &lt;alain.woygnat@gmail.com&gt;

2 octobre 2017 à 22:45

À : psmvmetz@gmail.com

Alain WOYGNET-JEROME  
6, rue du Génie  
57 950 MONTIGNY-LES-METZ  
Le 2 octobre 2017

M. CAILLO,  
Commissaire-Enquêteur,  
en mairie de METZ (57000)

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'ai l'honneur, par la présente et dans le cadre de l'enquête publique préalable à la révision et à l'extension du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du secteur sauvegardé de la ville de METZ, de vous faire part des observations que j'ai à formuler pour le compte des personnes intéressées que je représente.

Ces observations vous sont faites sur la base de la seule et unique consultation du dossier, en Mairie, le samedi 30 septembre, que mon emploi du temps m'a permis, n'ayant eu connaissance de la tenue de l'enquête que le jour même de son démarrage ; en effet je n'ai vu qu'une seule publication de l'arrêté préfectoral dans les pages d'annonces légales du Républicain Lorrain du 1er septembre, avec la conséquence que les éventuelles observations supplémentaires que j'aurais à formuler ne pourront l'être que par voie de recours.

Lors de cette consultation, si j'ai pu apprécier la qualité des documents mis à disposition et qui témoignent de l'importance du travail accompli, j'ai été confronté à leur volume, le rapport de présentation totalisant à lui seul 530 feuillets ; l'explication que je m'en fais me paraît résider dans le fait que tous les documents composant le dossier soumis à enquête font référence à la "révision" du PSMV en omettant le terme "extension", comme s'il s'agissait de la révision "générale" d'un plan s'appliquant à un secteur sauvegardé existant déjà dans sa version étendue, ce qui n'est pas le cas.

Il en résulte, à mon sens, que le dossier ne distingue pas assez entre ce qui concerne la partie révision du plan du secteur originel approuvé en 1986 et celle concernant l'extension de ce secteur à laquelle s'applique une procédure d'élaboration de plan.

Ces observations de pure forme resteraient d'un caractère mineur si la conséquence n'en était qu'au niveau du projet de règlement notamment, il est impossible de prendre normalement connaissance des modifications éventuellement apportées à la réglementation applicable au secteur sauvegardé originel ni de la réglementation spécifique qui s'appliquerait à son extension, notamment à la Nouvelle-Ville, ou de dégager une évaluation sur l'application, pendant plus d'un quart de siècle, du PSMV au secteur originel.

Il y a là, en outre, un facteur d'uniformisation qui est en contradiction avec la diversité qu'offre la ville entre ses différentes parties historiques (centre Moyen-Age/Renaissance - 1ère extension XVIIIe siècle "royal" - 2ème extension Neustadt "impériale" - etc.).

Précisément sur le fond, concernant la Nouvelle-Ville et le quartier des villas (partie sud de l'ancien site de la ville de Metz).

**GUY CAILLO**  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

le principal enjeu est, à mes yeux, la préservation des jardins, notamment dans le cas des bâtisses les plus imposantes qui sont édifiées sur des parcelles aux dimensions en proportion ; or la loi SRU a aboli tout obstacle à la constructibilité des terrains qui résulterait de la division de ces parcelles.

Force est de constater que la réponse apportée par le projet de PSMV à cet enjeu : d'une part la protection "ESPACE PROTEGE POUR LA QUALITE DU PAYSAGE URBAIN ET DU CADRE DE VIE" (feuillet 511 du rapport de présentation) me semble inopérante en cas d'opération d'aménagement consécutive à une division de parcelle ; d'autre part l'institution des emprises constructibles maximales (ECM) me semble tout à fait insuffisante pour ce quartier où on en dénombre que trois sur 198 pour la totalité du PSMV. à tel point que le plus grand immeuble de ce quartier (maison dite du "Dr Wilhelm" à l'angle des rues Migette et Paul-Ferry n'est même pas concerné (feuillets 506 & 507 du rapport de présentation).

En vous remerciant de l'attention et des réponses que vous pourrez porter à ces observations, je vous prie, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, d'agréer l'expression de ma considération distinguée.

Garant sans virus

 ObservEnqPub - secteur sauvegardé Metz.doc  
40K