

Note sur les abords du Château de Fléville Et le projet de PLUi de la Métropole du Grand Nancy



2 mai 2025

Marie de Bryas –marie.de.bryas@free.fr

Nous avons préparé ce document pour l'enquête publique et aussi pour que les habitants de Fléville puissent parfaitement s'informer, sur la question des secteurs de bonification notamment et/ou sur la question du PDA.

Ils peuvent librement s'approprier l'une ou l'autre question, ils ne sont pas obligés d'être d'accord avec tout.

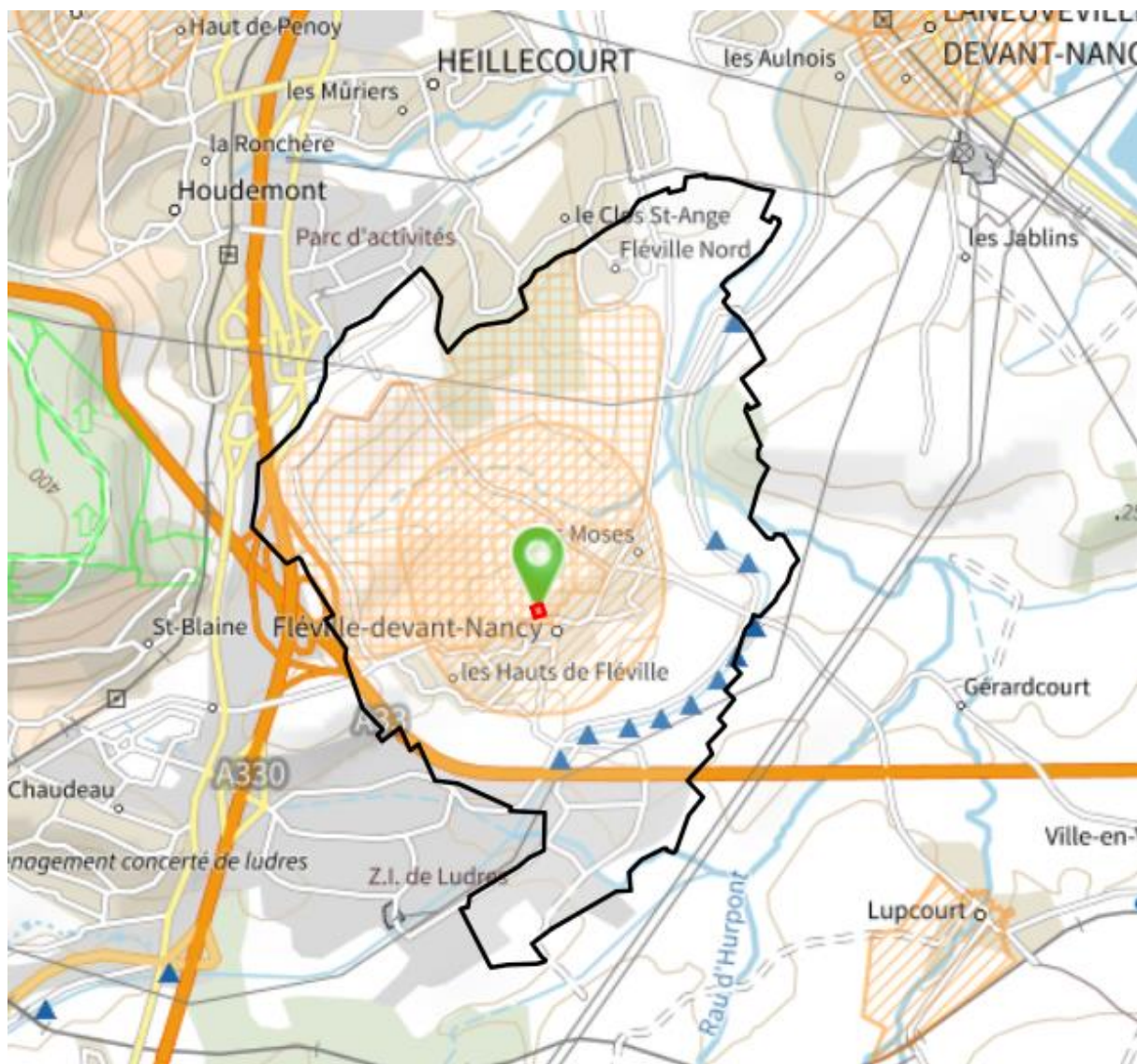
Il faut cependant comprendre que le maintien d'un PDA cohérent avec la configuration des lieux est un « rempart » contre trop d'uniformité dans la densification de la Métropole.

Fléville est une commune intermédiaire qui fait le lien entre l'urbain et le rural, à vous de décider, comme responsables politiques, fonctionnaires territoriaux et citoyens, si vous voulez garder ici une atmosphère villageoise et aussi quelle vue magnifique vous voulez/devez protéger.

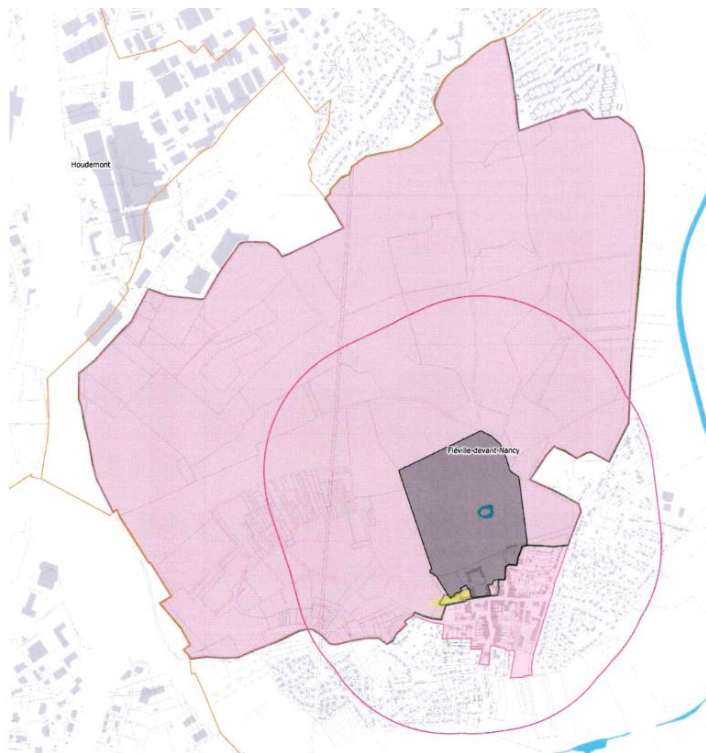
Le château de Fléville, dernier donjon de Lorraine, château emblématique de la 1^{ère} Renaissance, est construit dans une cuvette au sud de Nancy. Ce très grand donjon de 30m de haut fût construit en 1320 à la demande du Duc de Lorraine pour protéger le sud de Nancy. Cet emplacement particulier du château au fond d'une cuvette a été choisi au Moyen-Âge pour voir au loin et surprendre. Il permet en effet de voir tout alentour, notamment l'arrivée d'ennemis venant de la Bourgogne au Sud.

Ainsi de nombreuses maisons du village ont une vue de qualité sur le château, ce qui fait une part notable de la recherche de ces emplacements. De sorte que les maisons du village apparaissent depuis le château comme des spectateurs assis sur les gradins d'un amphithéâtre (voir coupes topographiques plus loin).

Vue d'ensemble du site classé et du périmètre actuel des 500 m

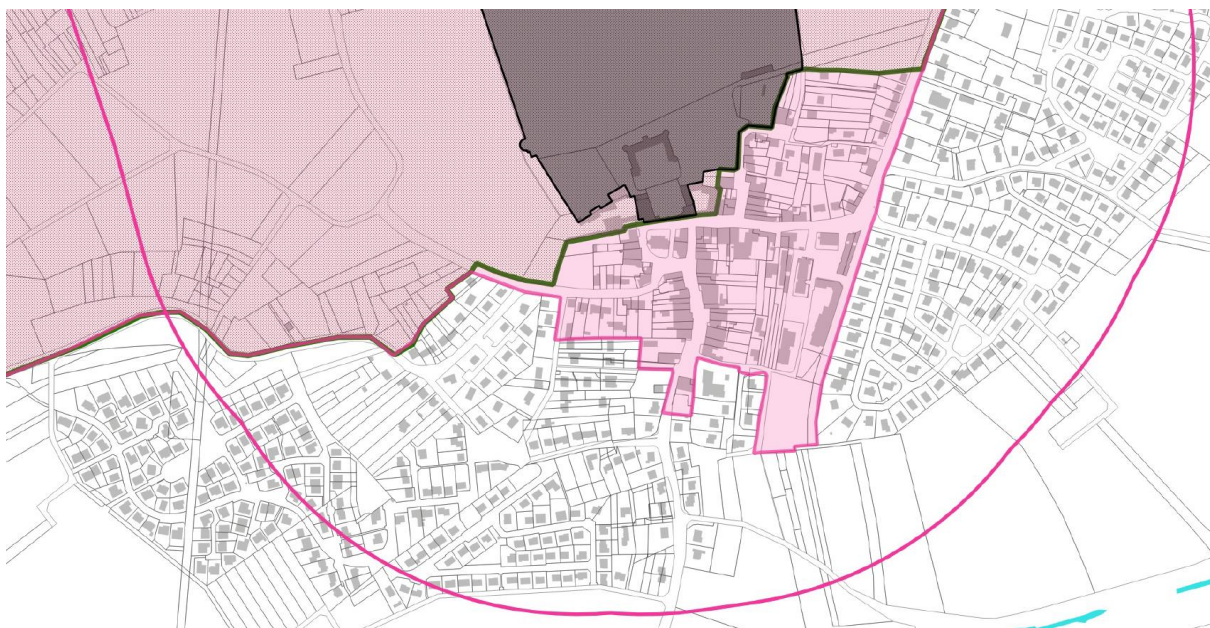


Zoom sur le projet de réduction de la zone réelle de protection des abords : Le PDA, en se superposant avec le site classé au nord, déjà protégé de toutes constructions, montre une augmentation artificielle du PDA par rapport au périmètre des 500m. C'est en fait un « trompe l'œil » de sorte que des bâtiments à moins de 80 m - bien en vue du château, en raison de sa situation en contrebas et de la hauteur de son donjon - seront libres de la vigilance de l'ABF. Il y a une forte réduction du périmètre de protection au sud.



Par ailleurs, il y a lieu de s'interroger sur la pertinence de la superposition de deux servitudes – site classé et PDA – ne produisant pas les mêmes effets. Ce peut être une source de difficultés futures.

Les photos présentées sur les pages suivantes montrent les zones pavillonnaires au sud depuis le Monument Historique ouvert au public et manifestent la visibilité qui est évidemment réflexives.



Photos prises depuis le balcon filant au 1^{er} étage, corps central.

En regardant vers la droite donc vers le sud-ouest :



Zoom de la même photo qui rend mieux compte de ce que l'on perçoit à l'œil nu :



Pour l'instant, la ligne des faîtes est relativement homogène et les pentes des toitures de ces édifices modernes sont assez semblables (deux pentes d'environ 35°). Qu'en sera-t-il pour la perception depuis le monument lorsqu'une plus grande « liberté » sera possible ?

Depuis le même balcon en regardant au centre donc vers le sud :



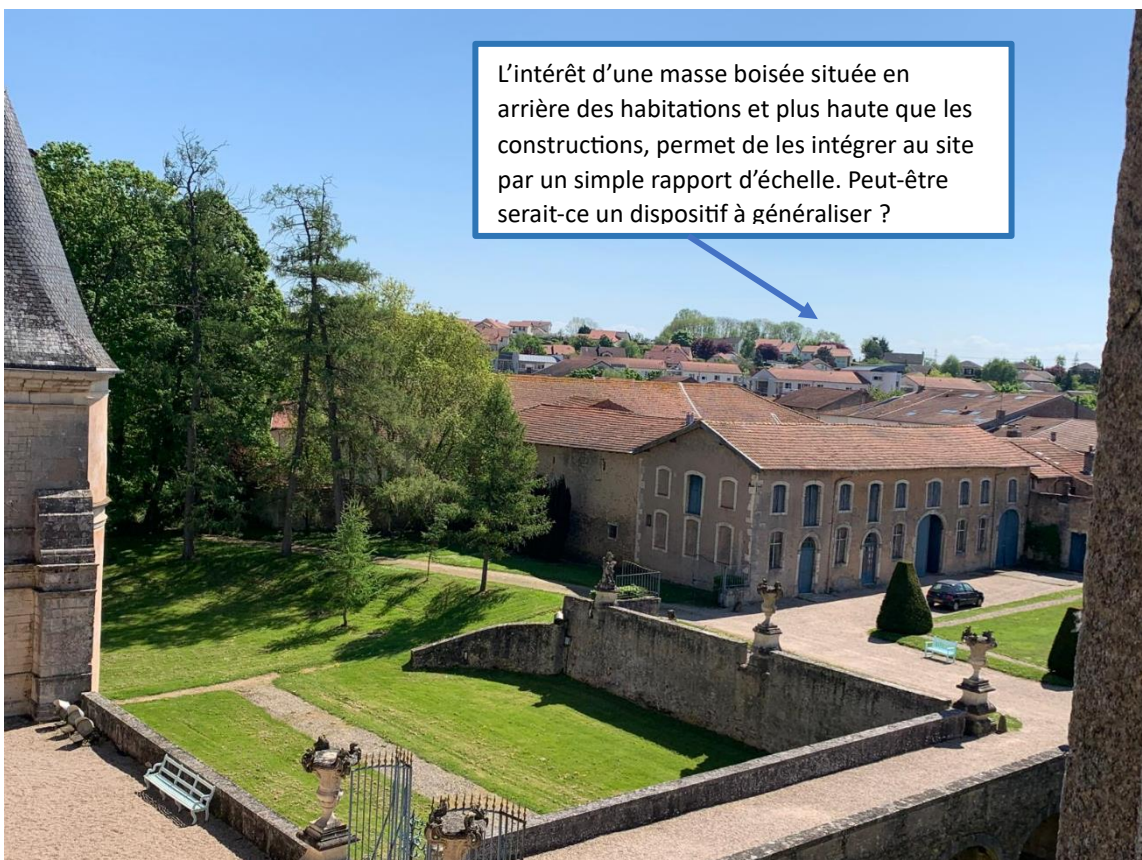
Depuis le même balcon en regardant à gauche donc légèrement vers le sud est :



Depuis le corps central au 2^e étage en regardant vers le sud (légèrement est) :



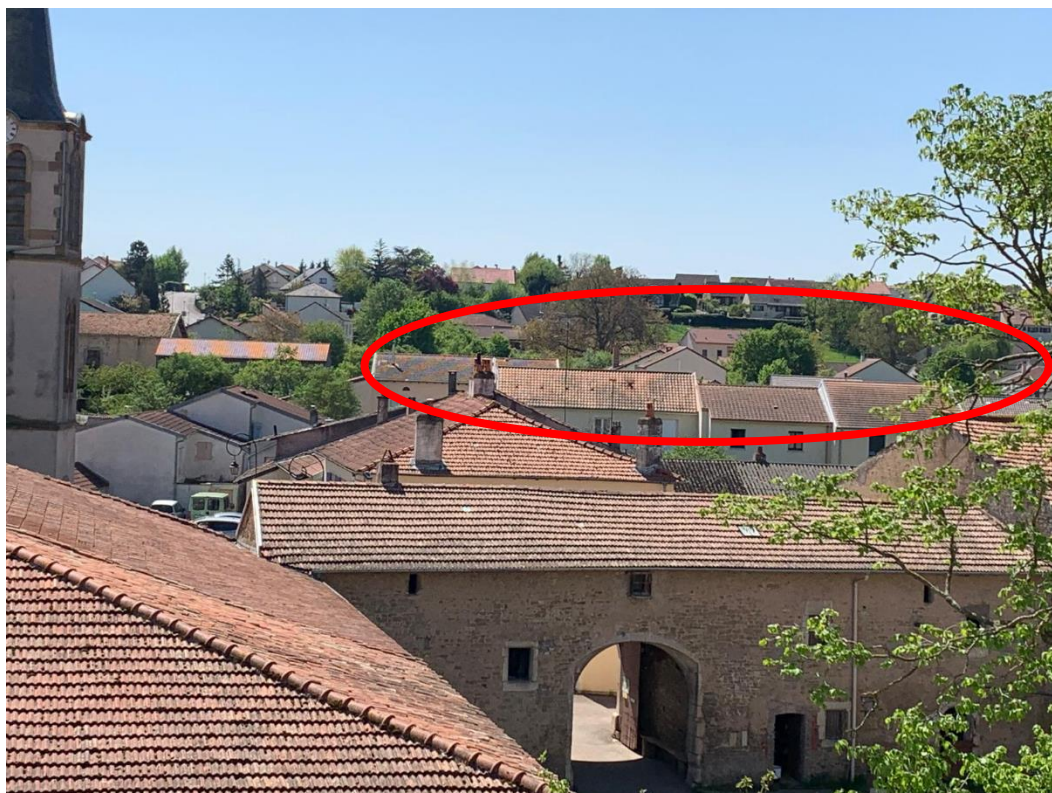
Depuis l'aile ouest (celle qui se termine par le donjon) au 2^e étage en regardant vers le sud est :



Depuis l'aile est au 2^e étage en regardant vers le sud ouest (**secteur de bonification qui masque l'horizon cerclé de rouge ci-après**) :



Vue depuis le donjon la salle des chevaliers équivalent 2^e étage + 1,50m en regardant vers le sud légèrement ouest :



Vue depuis le donjon la salle des gardes équivalent 2^e étage + 1,50m en regardant vers le sud est :



Depuis le donjon au-dessus de la salle des gardes (equiv 3^e étage) en regardant vers le sud ouest :



Depuis le donjon autre fenêtre au-dessus de la salle des gardes (équivalent 3^e étage) en regardant vers le sud est :



Depuis le haut du donjon, 2 photos depuis un seul créneau :
En regardant vers le sud ouest



Depuis un autre créneau :



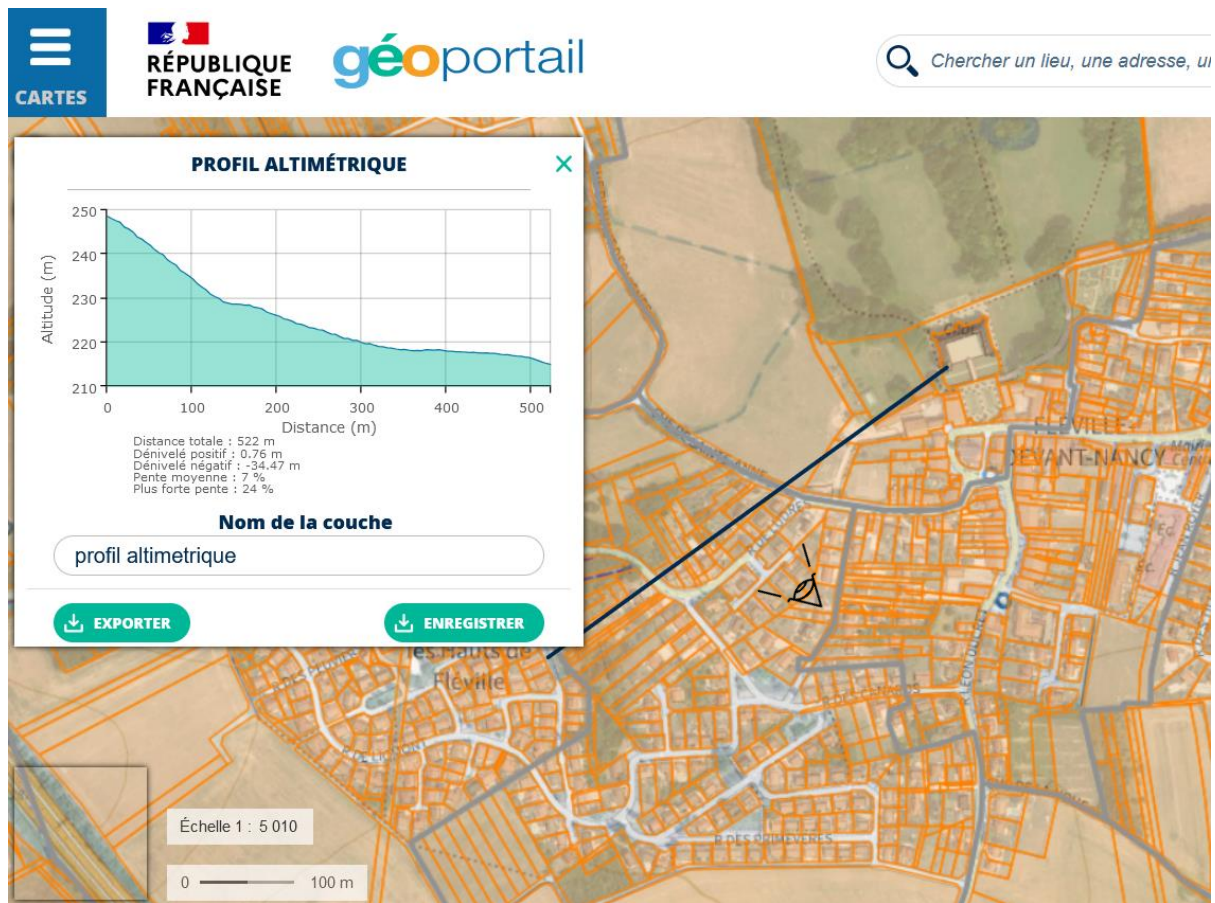
En regardant vers le sud est :



Au sud, la rue Ducret et devant la ferme, 2 secteurs de bonification

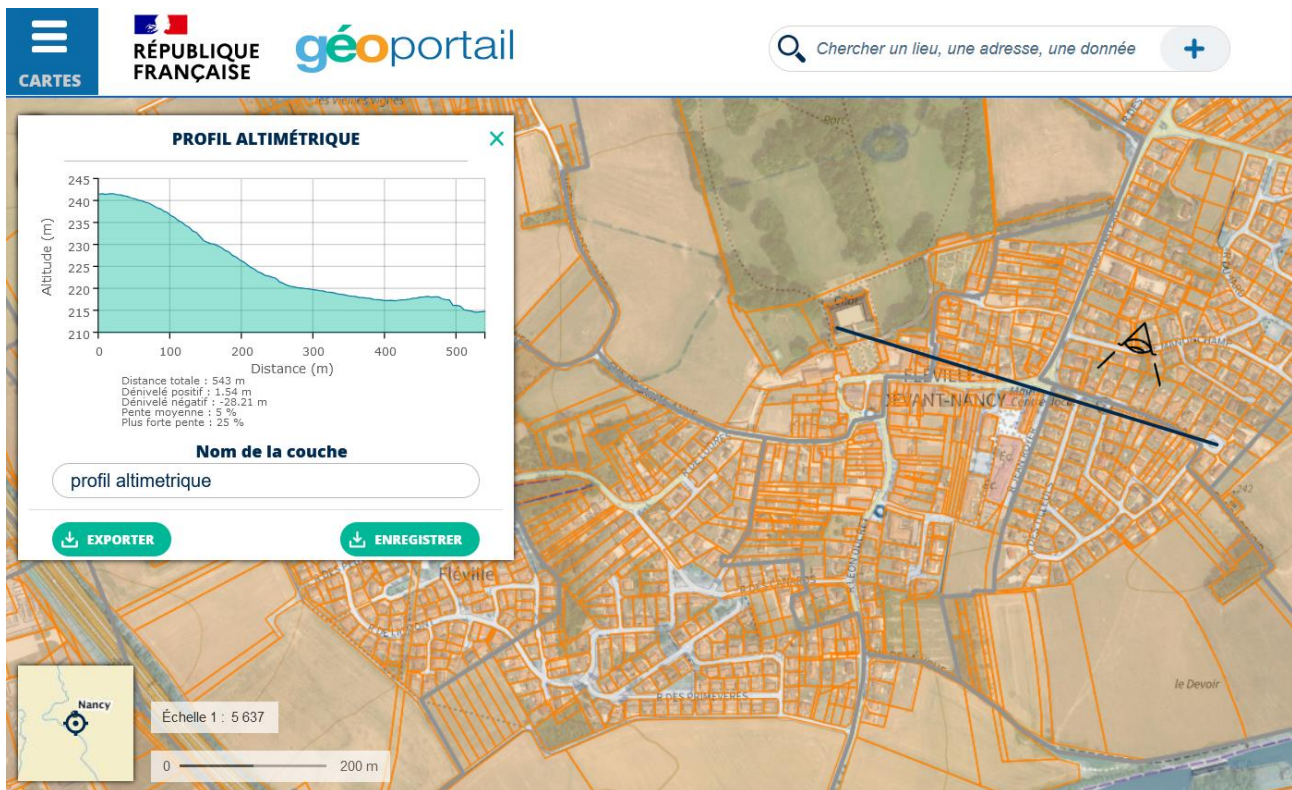


La forme de la cuvette au sud ouest :

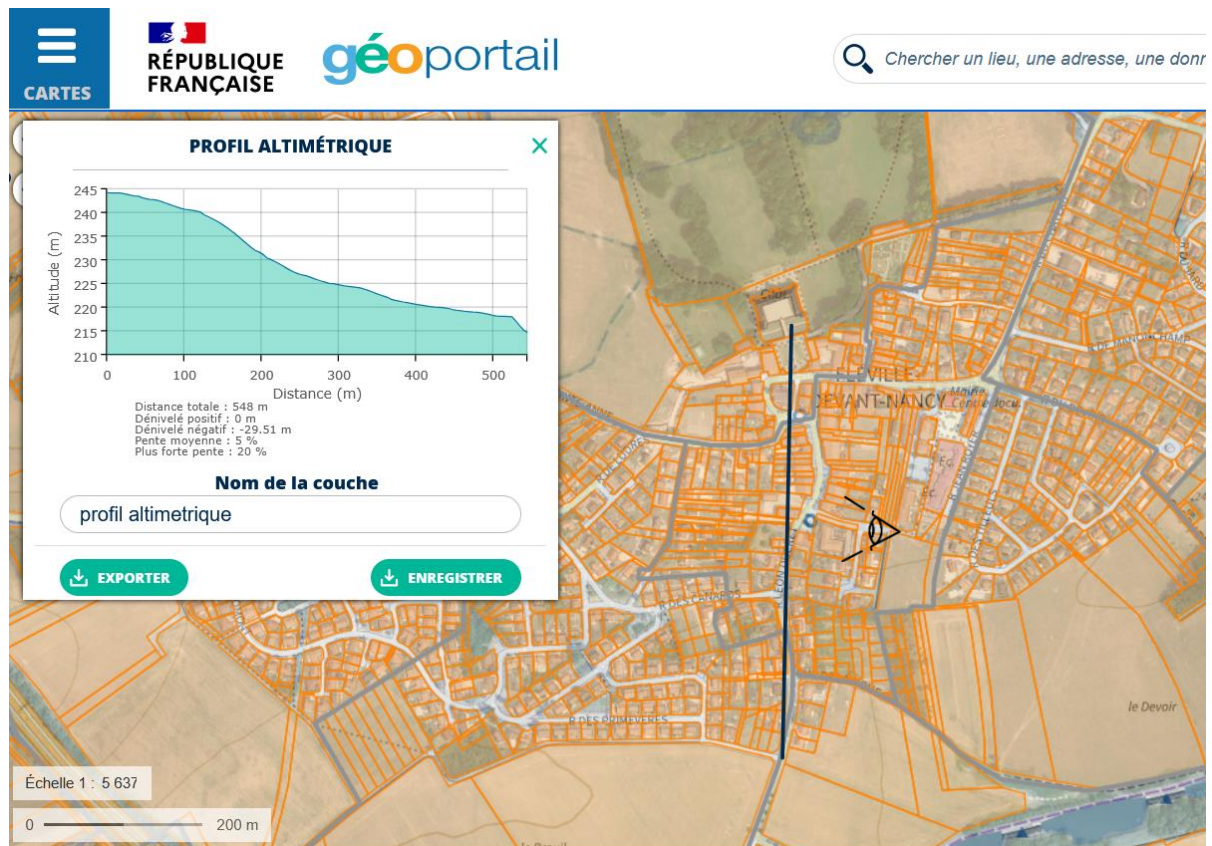


A noter que la particularité du site est cette importante différence de niveau (35m ici vers le sud ouest) qui fait que l'on domine le château et son site classé d'une part et que le donjon aperçoit presque toutes les habitations du périmètre actuel des 500m d'autre part. Il faut ainsi au minimum contraindre au PLUi la hauteur de constructions (par exemple R+C ou R+1+C ou un faîtage qui n'excède pas la hauteur des constructions voisines) et la forme des toitures pour préserver la cohérence du site.

La forme de la cuvette au sud est :



La cuvette au sud (rue Ducret).



Le château de Fléville est un château exceptionnel, largement reconnu comme incontournable dans l'histoire des édifices qui font la richesse architecturale de notre pays. Fléville est véritablement un château au niveau des châteaux de la Loire. Fléville est régulièrement affiché comme l'un des 100 plus beaux châteaux de France. L'office de Tourisme de la Métropole le déclare « Incontournable ».

Il est si incontournable que l'on peut le voir depuis de très nombreux points de l'actuel périmètre des 500m, il est donc incontournable de fait. Il est aussi incontournable par son donjon nous l'avons dit. Et c'est ce que Louis XIII a considéré en son temps en indiquant expressément à son premier ministre de l'époque, le Cardinal de Richelieu : «Préservez le domaine de mon cousin». Cet ordre fut transmis ensuite au maréchal de La Ferté Senectaire qui était chargé de ravager les fortifications susceptibles de s'opposer au monarque français.

A situation exceptionnelle, traitement exceptionnel, nous suggérons ici que l'article L621-30 puisse être interprété par les services de l'Etat dans toute l'étendue du titre I :

<< I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent **ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords**.

La protection au titre des abords a le caractère de **servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel**.

>>

Ainsi il ne faut pas oublier ici " ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur", ceci dans le prolongement de l'esprit de la loi de 1913 (qui d'ailleurs reste possible au point II du même article) pour l'ancien périmètre des 500m. Dans le cas contraire le code du patrimoine deviendrait un outil de destruction ou d'abandon des abords du dernier donjon de Lorraine, de cet exceptionnel exemple de la 1ère Renaissance, ce qui n'est probablement pas l'intention des services déconcentrés du ministère de la Culture et certainement pas du législateur pour le code du Patrimoine.

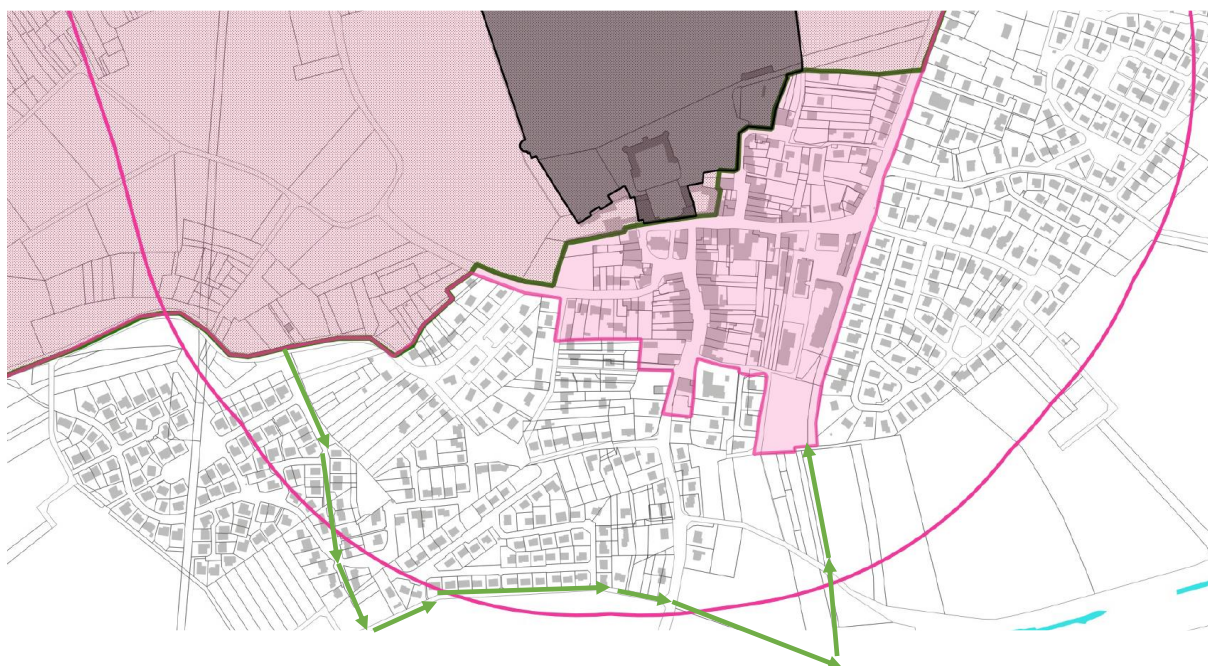
Voici donc les recommandations essentielles que nous apportons pour affiner la mise en place du PLUi et pour redéfinir le périmètre envisagé en PDA :

- Des zones pavillonnaires qui peuvent rester sur un modèle de maisons R + C ou R+1+C avec un épannelant qui pour les nouveaux permis ou permis modificatifs n'excède le faîtage des pavillons actuels, c'est ce qui est retenu par exemple sur l'Orée du Bois ;
- L'imposition d'une toiture à pentes ;
- Un périmètre au sud-ouest plus proche du périmètre de 500 m existant pour tenir compte de la pente et de la place du donjon. La limite formée par l'enchaînement rue des Bouvreuils – Place des Bosquets – Place des Mirabelliers-chemin de Fleurychamp jusqu'au croisement avec la rue Léon Ducret nous semble mieux correspondre aux nécessités du site ;
- Le périmètre au sud-est (à l'est de la rue Léon Ducret) peut prolonger le chemin de Fleurychamp jusqu'à un axe nord sud bordant une parcelle qui prolonge la rue Jean Royer. A défaut d'intégration de l'ensemble de l'ancien périmètre dans le projet de PDA sur cette moitié sud-est, **on pourra prudemment retenir sur le reste de l'ancien périmètre le même principe R+C ou R+1+C avec un faîtage contenu dans les limites des constructions voisines sur la surface de l'ancien périmètre des 500m.**

Ainsi, sur l'actuel périmètre des 500m, le principe de la **limitation stricte des hauteurs** retenue pour l'Orée du Bois pourrait être reprise partiellement : « *dans les secteurs de limitation stricte, la hauteur absolue des nouvelles constructions ne peut excéder la hauteur absolue des constructions voisines situées dans le même ensemble urbain. (...)* ». Ce principe permettrait de limiter et compenser les conséquences de la disparition promise de ce périmètre des 500m

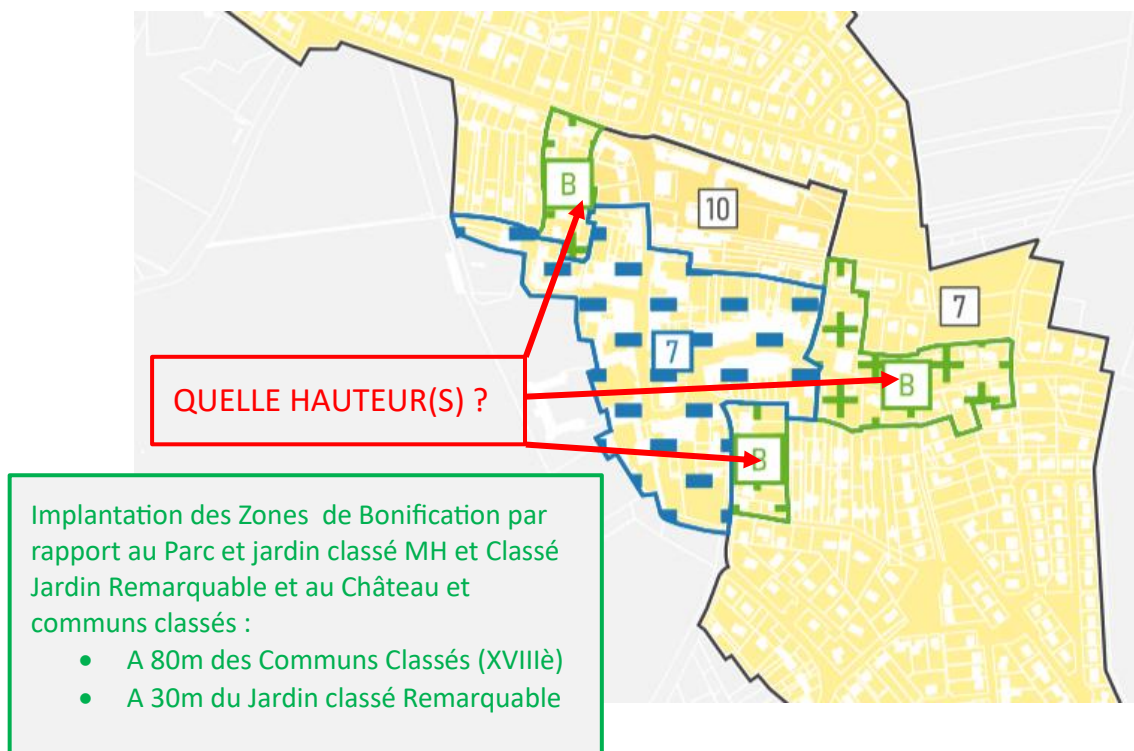
Voici le tracé modificatif proposé (flèches vertes qui complètent le PDA envisagé pour le moment) :

A noter que nous ne proposons pas d'extension du PDA vers l'Est, mais la rigueur d'une analyse par la co-visibilité devrait cependant le commander (cf les 2 dernières photos de l'annexe, rue des Lilas et des Tilleuls, il y a beaucoup d'autres points de vue de ce genre .dans cette zone).



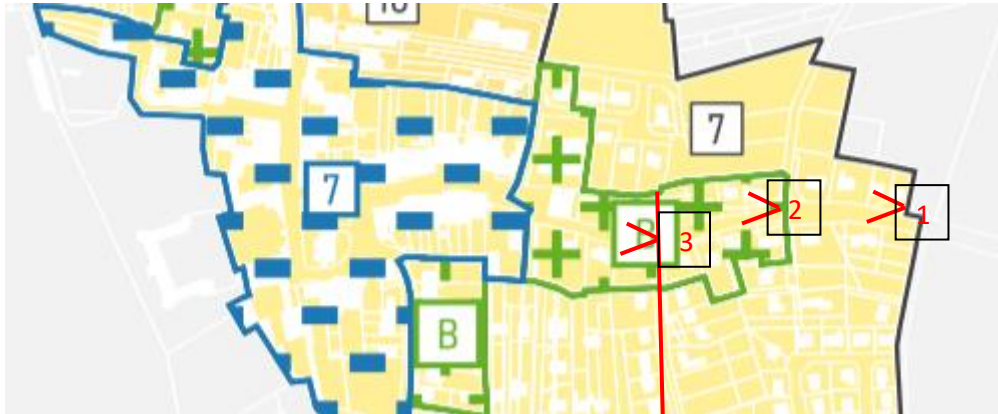
- **Point de vigilance particulier :**

Les zones de bonification marquées B sont à proscrire dans l'ancien périmètre des 500 m car elles autorisent (sur des zones indiquées à 7m de façade) la construction de nouveaux édifices en remplacement d'anciens avec des façades de (7+6=) 13m de façade + toiture donc jusqu'à 16 m environ. Ceci notamment à moins de 80 m des bâtiments classés côté donjon (ferme classée Monument historique du XVIII^e siècle) ou 40m du côté du parc et jardin également classés Monument Historique. En outre, on peut noter que l'ancienne zone UBa du PLU actuel traverse la rue du château pour se rapprocher du parc classé dans le projet de PLUi. La Zone de Bonification qui prolonge cette traversée de la rue vers l'ouest n'est pas clairement indiquée pour les hauteurs de façade car les calques ne sont pas disponibles. Ceci est valable pour toutes les zones B du reste, le PLUi ne nous semble pas lisible, la lettre B doit disparaître au profit de la hauteur qui sert de référence pour le calcul de possibilités de bonification. Si cette zone et dans le prolongement des 10m, alors des hauteurs au faîtage pourraient atteindre 19m...



Nous avons pu discuter des implications de ces zones de bonification avec le Maire, Monsieur Alain Boulanger : ce changement majeur à Fléville n'avait pas été clairement exposé à l'équipe municipale avant son approbation votée le 24 septembre 2024 avant transmission immédiate au conseil métropolitain de la Métropole du Grand Nancy pour un vote le 26 septembre 2024.

Le cas particulier de la rue Ducret



Limite actuellement
envisagée pour le PDA

les points de vue 1 et 2 ont été oubliés en matière de visibilité du monument. Ils figurent actuellement dans le périmètre des 500 m et nous proposons de les y garder. Ceci nous semble d'autant plus nécessaire que les zones de bonification indiquées B sur ce plan permettront des immeubles très haut jusqu'à 16m au faîtage à ce point haut de la pente. L'effet visuel serait amplifié et matérialiserait un **groupe d'immeuble dépassant nettement sur l'horizon dans l'axe du château et du vieux village**. A l'échelle de Fléville, un « grand ensemble » digne du XX^e siècle...

- la photo 1 est prise depuis l'arrêt de bus « Fléville »,
- la photo 2 est prise au niveau du chemin de la Noue
- la photo 3 est prise au niveau de la rue des Canards

Photo 1 arrêt de bus « Fléville »



Photo 2 croisement chemin de la Noue



Photo croisement rue des Canards



Le conseil municipal a voté fin 2024 (PV du CM du 9 décembre 2024) une demande d'évolution du PDA tel qu'envisagé après que nous ayons alerté le Maire :

4 Le Conseil Municipal, après avoir examiné le projet de PLUi-HD, à l'unanimité des membres présents et représentés, émet un avis favorable sous-réserve des évolutions suivantes :

(...)

3/ Retravailler le périmètre de protection des abords du château.

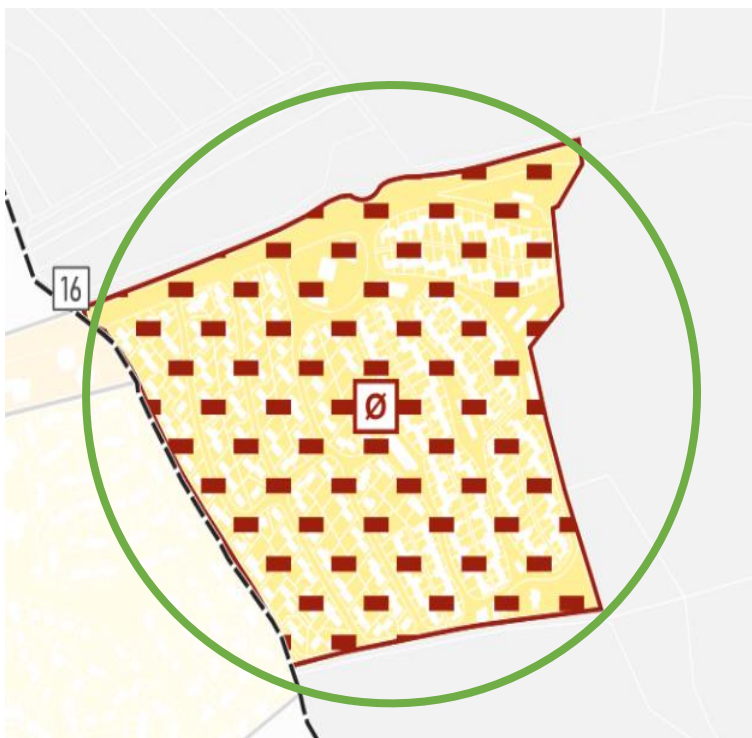
(...)

Cet avis sera transmis à la Métropole du Grand Nancy pour intégration au dossier d'enquête publique.

Voici aussi les recommandations complémentaires qui peuvent être prises en compte :

Incorporer des masses boisées en arrière des habitations situées à l'horizon et toujours plus haute que les constructions pour favoriser l'intégration paysagère des constructions existantes et futures (tel que cela est signalé par un encart en page 7 du document, 2^{ème} photo). A cet égard, nous avons demandé à l' AgroParisTech Nancy, notamment en son département sur la foresterie urbaine et qui est responsable d'une dominante d'approfondissement de dernière année sur l'"Ingénierie des espaces végétalisés urbains" de s'intéresser à notre cas municipal. Des projets avec les étudiants y sont menés sur la création et la gestion d'espaces végétalisés durables pour des villes plus résilientes. Après une visite en mars 2025 du site, notre demande a été reçue favorablement et ainsi, une demande d'accompagnement a été formulée à l'AgroParisTech Nancy pour permettre d'éclairer la Mairie dans ce sens.

Remarques Importantes sur le PLUi de Fléville dans son ensemble :



L'Orée du Bois est située dans le prolongement de petits immeubles de la commune voisine de Heillecourt. **Ce quartier de Fléville bénéficie d'une protection très stricte en matière de hauteur d'édifices ; tandis que les abords immédiats du Monument Historique sont laissés à l'initiative des promoteurs.** L'inverse ne manquerait pas de sens.

Conclusion

Il semble que la **volonté de faire un centre-ville à la place d'un centre du village** ait été mise en œuvre dans un souci d'**uniformité à l'échelle de la Métropole en matière de traitement de cette problématique louable de densification**. Pour autant, la construction d'immeubles de 16 (ou même 19 m ?) sur les zones de bonification ne manquera pas de provoquer une destruction de paysage difficilement réversible et aussi de fortes tensions entre les différents propriétaires de maisons : la vue détruite d'une part qui dévalorise nettement certaines maisons, et l'enrichissement scandaleux d'autre part par l'édification d'immeubles qui dénature le site.

Le PLUi envisagé pour Fléville-devant-Nancy est à réviser finement pour ne pas le fragiliser devant un tribunal administratif en tenant compte des points de vigilance importants qui ont été indiqués.

Qui trop embrasse mal étreint : il apparaît donc **urgent d'attendre avant de s'engager vers l'adoption au sud du monument historique de (1) la réduction de la protection (PDA) et (2) la possibilité de construire trop haut (les 3 zones de bonification et l'extension très significative de l'ancienne zone à 9m qui traverse la rue du château et qui passe à 10m).**

Il nous semble donc **qu'à court terme, le bon sens serait à tout le moins de maintenir les hauteurs actuelles** (7m sur l'essentiel et 9m sur la seule zone anciennement UBa) sur l'ensemble de l'ancien périmètre jusqu'à l'instruction d'autres possibilités d'experts, plus fines et concertées.

Pour demain

Le périmètre des 500m qui doit être maintenu en attendant le temps de bien faire les choses. Pour définir un PDA qui pourrait plus tard le remplacer et compte-tenu de l'importance du château nous proposons une double approche pour accompagner la mairie et la métropole dans la parfaite compréhension de l'utilité publique de la protection du patrimoine pour ce Monument Historique Classé et ce Site Classé dans son ensemble.

Pour ce faire, une simulation avec des outils 3D d'architecte doit permettre de bien cerner les conséquences de la mise en place (1) de secteurs de bonification, (2) de secteurs de limitation souple et (3) des volontés d'extension de secteurs à façades hautes vers le Monument Historique.

Il faut aussi plus largement faire appel à l'éclairage d'Experts du Patrimoine :

- l'ACMH en charge de la Meurthe-et-Moselle, et l'IGMH en charge de la région Grand Est,
- la Conservation régionale des monuments historiques Grand Est,
- Des OSBL de référence telles que la Demeure Historique, les VMF ou la Fondation du Patrimoine pourraient être sollicités

Toujours d'une part, Madame Isabelle Balsamo (qui nous a fait la gentillesse de s'intéresser passionnément à Fléville), conservateur général du patrimoine honoraire et ancienne chef de l'inspection générale des patrimoines au ministère de la Culture, demeurant en Meurthe-et-Moselle, est sur le cas précis de Fléville un interlocuteur précieux pour son autorité historique qui n'a pas disparue avec la retraite.

Il existe aussi en quelques sortes un « collège historique » des ABF de Meurthe et Moselle qui peut être mobilisé dans cette affaire et plus largement dans ces mises en place de PDA. Si en effet on se donne la peine d'identifier les parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire avec avis conforme depuis la construction des pavillons installés sur l'ancien périmètre, on obtient un PDA de

fait. S'il y a eu avis conforme sur une parcelle, cela signifie qu'il y a eu et qu'il y a toujours de fortes chances qu'y demeure une co-visibilité. Dès lors ces parcelles peuvent raisonnablement être intégrées systématiquement dans le PDA.

Construire un accompagnement durable des élus

Pour accompagner la mairie et pour coordonner ces démarches et pour permettre aux habitants de Fléville et aux amoureux du patrimoine de s'assurer de la sauvegarde de ce joyau, nous créerons bientôt une **association pour la protection et le rayonnement du Château de Fléville et de ses abords** pour faire valoir une protection renforcée du site vers le sud.

« Zéro artificialisation nette » est une nécessité écologique et la conséquence de cette nécessité est la densification. Pour autant, l'uniformisation de la densification est absurde ici. **Fléville doit rester « Zéro densification nette » dans le périmètre de visibilité du monument, dans une nécessité patrimoniale et environnementale.**

Je suis joignable pour approfondir ces sujets.

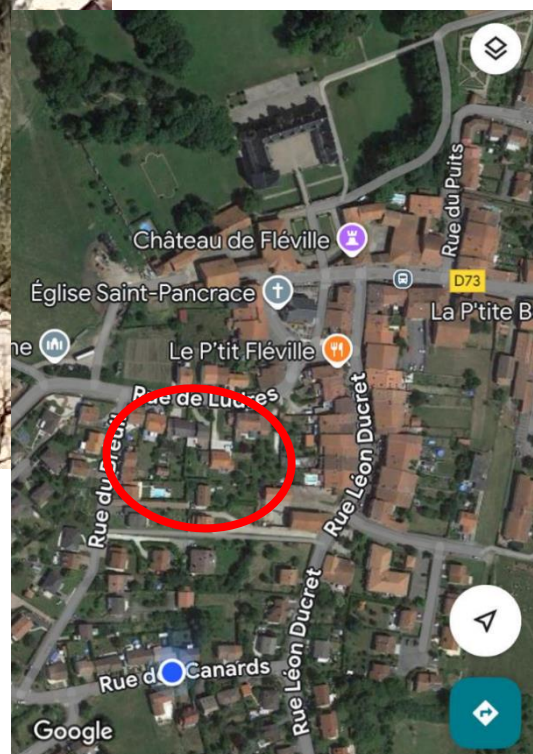
Marie de Bryas - marie.de.bryas@free.fr

En annexe : Quelques points de vue identifiés susceptibles d'être impactés par le projet de PDA ou les secteurs de bonification.

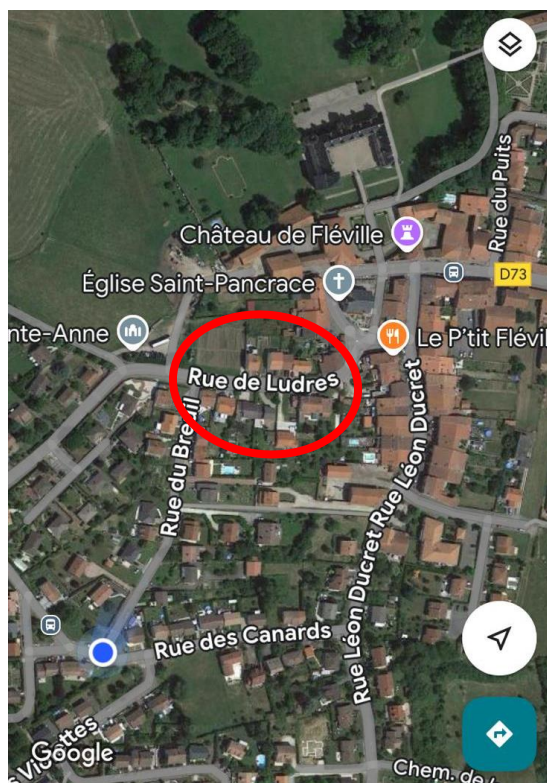
Quelques points de vue identifié concernés par le projet de PDA ou de PLUI.

NB : Toutes les photos sont prises depuis la rue à hauteur de tête, équivalent à l'œil nu.

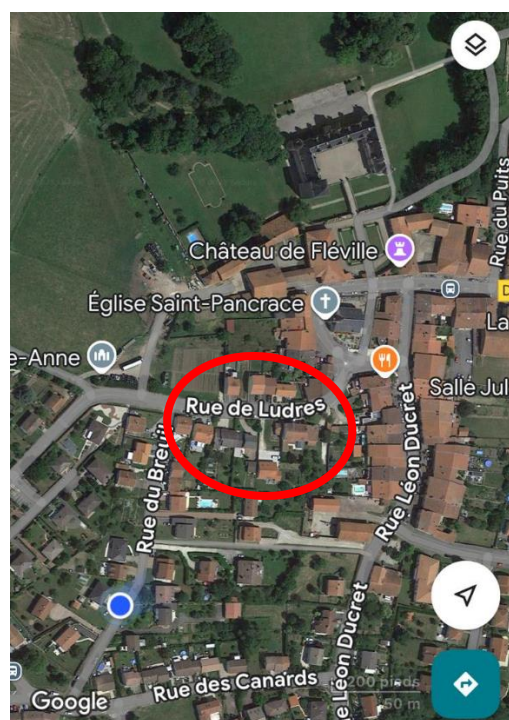
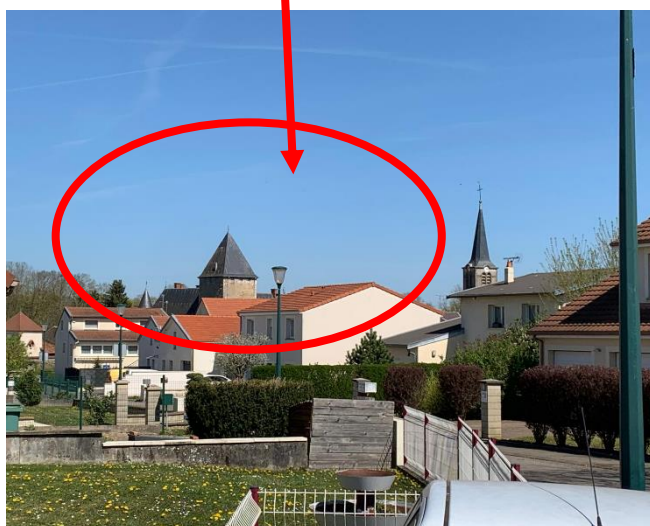
Depuis le 9, rue des Bleuets

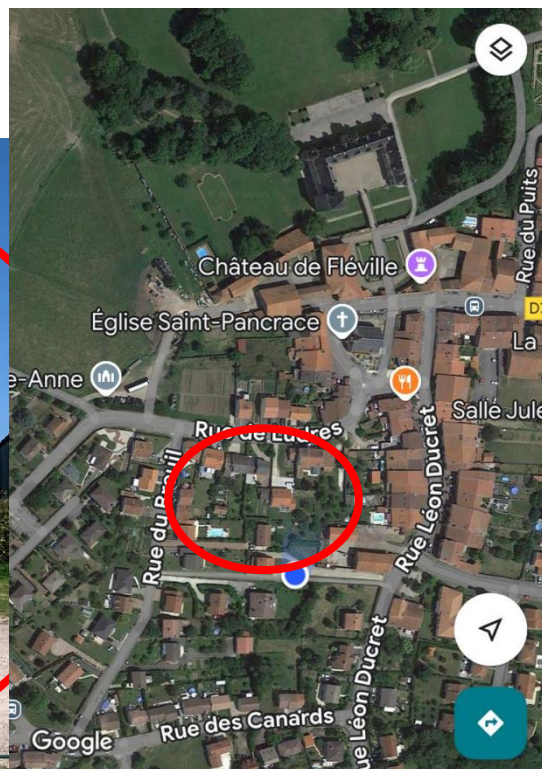


Rue du Breuil (depuis les 2 points bleus)



Zones de bonification, le château disparaîtra





Cette vue disparaît

1, rue des Bleuets



10, rue des Primevères



Square face au 12, rue des Bouvreuils



12, rue des Lilas



34, rue des Tilleuls

