

COMMUNE DE MAIZIÈRES-LÈS-METZ

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

PC 057 433 2500015

Avis de dépôt affiché le 05 SEP. 2025

Arrêté affiché le 10 AVR. 2026

<u>Par :</u>	SCCV RESIDENCE DES TERRES BLANCHES PEROTTO Christian
<u>Demeurant à :</u>	3 rue Théodore Monod 57140 NORROY-LE-VENEUR
<u>Sur un terrain sis :</u>	74 route de Marange 57280 MAIZIÈRES-LÈS-METZ
<u>Parcelle(s) :</u>	C 0549
<u>Nature des Travaux :</u>	Construction d'un immeuble à destination de studios meublés à occupation temporaire
<u>Surface de plancher créée :</u>	922,83 m ²

Le Maire de MAIZIÈRES-LÈS-METZ,

Vu le Permis de Construire susvisé déposé le 28.08.2025, complété le 04.11.2025, le 24.12.2025 et modifié le 23.01.2026,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R421-1 et suivants,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L111-8 et suivants, L123-1 et L123-2, R111-19-21 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18.02.2013, modifié le 30.01.2015, le 27.01.2016, le 02.02.2018 et le 03.02.2023, mis à jour le 20.02.2013 et le 24.06.2019 et révisé le 01.10.2021,

Vu la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Patrimoine Foncier de la mairie de Maizières-lès-Metz en date du 05.09.2025,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS - Pôle Appuis Pilotage en date du 10.09.2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Cycle de l'Eau en date du 16.09.2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Syndicat des Eaux de la Région Messine en date du 29.09.2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité de Moselle en date du 13.02.2026,

Vu l'avis défavorable de la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur en date du 12.03.2026,

Considérant l'article R*425-15 du Code de l'urbanisme disposant que « *Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente.* »,

Considérant que le projet constitue un établissement recevant du public,

Considérant l'article PE 11 §3b 64 de l'Arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) disposant que « *§ 3. Les locaux, les niveaux et les établissements où le public est admis doivent être desservis par des dégagements judicieusement répartis et ne comportant pas de cul-de-sac supérieur à 10 mètres. [...] Le nombre et la largeur des dégagements exigibles s'établissent comme suit : [...]*

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

b) De 20 à 50 personnes :

- soit un dégagement de 1,40 mètre débouchant directement sur l'extérieur, sous réserve que le public n'ait jamais plus de 25 mètres à parcourir ;

- soit deux dégagements débouchant directement sur l'extérieur ou sur des locaux différents non en cul-de-sac ; l'un devant avoir une largeur de 0,90 mètre, l'autre étant un dégagement de 0,60 mètre ou un dégagement accessoire visé à l'article CO 41.

Si les locaux sont en étage, ils peuvent être desservis par un escalier unique d'une largeur minimale de 0,90 mètre. Toutefois, cet escalier doit être complété par un dégagement accessoire tel que balcon, échelle de sauvetage, passerelle, terrasse, manche d'évacuation, etc., si le plancher bas du niveau le plus haut accessible au public est situé à plus de 8 mètres du sol »,

Considérant l'avis défavorable rendu par la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur en date du 12.03.2026 disposant que « L'escalier de l'établissement devra être complété par un dégagement accessoire tel que balcon, échelle de sauvetage, passerelle, terrasse, manche d'évacuation, etc..., si le plancher bas du niveau le plus haut accessible au public est situé à plus de 8 mètres du sol. »

Considérant l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme disposant que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »,

Considérant l'avis défavorable rendu par la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur en date du 12.03.2026,

Considérant dès lors que le projet constitue une atteinte à la sécurité publique,

Considérant l'article UB 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maizières-lès-Metz disposant que « Les caves et les sous-sols sont interdits »,

Considérant que le projet prévoit une construction sous le terrain naturel et donc un sous-sol de 1 mètre,

Considérant l'article UB 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maizières-lès-Metz disposant que « Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé [...] Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes : [...] Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²). »,

Considérant que le projet prévoit 21 places de stationnement de vélos au lieu de prévoir 40 places,

ARRÊTE

Article unique

Le présent Permis de Construire est refusé.

MAIZIÈRES-LÈS-METZ, le 08 AVR. 2026

Le Maire,



Julien FREYBURGER



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans le délai d'UN MOIS à partir de sa notification. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.