

Commune de Saint-Mihiel

date de dépôt : 04 mars 2025
demandeur : LESCROART Romuald
pour : création d'un cabinet d'ergothérapie et
extension d'un cabinet de kinésithérapie
adresse terrain : 9 RUE de la Buanderie
à Saint-Mihiel (55300)

ARRÊTÉ N° 47/2025-URB
accordant un permis de construire
au nom de la commune de Saint-Mihiel

Le Maire de Saint-Mihiel,

Vu la demande de permis de construire présentée le 04 mars 2025 par Monsieur LESCROART Romuald demeurant 47 RUE Porte à Metz, Saint-Mihiel (55300) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour création d'un cabinet d'ergothérapie et extension d'un cabinet de kinésithérapie ;
- sur un terrain situé 9 RUE de la Buanderie, à Saint-Mihiel (55300) ;
- pour une surface de plancher créée de 108 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les articles L.632-1 et L.632-2 du code du patrimoine ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07 juin 2022 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Meuse – secteur de Saint-Mihiel approuvé le 29 avril 2005 ;

Vu l'avis émis le 12 mars 2025 par le responsable ENEDIS – Urbanisme, sur la base d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé ;

Vu l'avis favorable de VEOLIA - ZI Pompey Industrie, au titre de l'alimentation en eau potable, l'assainissement et l'évacuation des eaux pluviales en date du 18 mars 2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 25 mars 2025 ;

Vu l'avis favorable, de la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées, au titre de la demande de dérogation pour l'accès au cabinet médical en date du 27 mars 2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescription de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 09 avril 2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission technique chargée de l'examen des dossiers relatifs aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur en date du 25 avril 2025 ;

Considérant que, du fait que le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation (article R. 425-15 du code de l'urbanisme) ;

Considérant que le projet consiste à créer un cabinet d'ergothérapie et l'extension d'un cabinet de kinésithérapie ;

Considérant que des interventions sont envisagées à l'intérieur, mais aussi, sur l'enveloppe extérieure côté rue Louis Barthou, à savoir, modifier ou créer des ouvertures, procéder à un ravalement, installer de nouvelles menuiseries (fenêtres, portes, verrière type atelier, volets roulants) ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable de Saint-Mihiel ;
Considérant que le projet en l'état, est de nature à porte atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable, mais qu'il peut y être remédié ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le pétitionnaire devra respecter :

- les prescriptions émises par la Sous-Commission Départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées dont l'avis du 25 mars 2025 est annexé au présent arrêté ;
- les prescriptions émises par la Sous-Commission technique chargée de l'examen des dossiers relatifs aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur dont l'avis du 25 avril 2025 est annexé au présent arrêté ;

Au sein du site patrimonial remarquable (SPR) de Saint-Mihiel, les caractéristiques propres des immeubles et leur typologie font l'objet d'une reconnaissance particulière. Afin de respecter l'écriture architecturale du projet et afin de former un ensemble cohérent au sein du SPR de Saint-Mihiel, il convient de prendre en compte les prescriptions suivantes :

- Afin de former un ensemble cohérent avec les menuiseries présentant des lignes verticales marquées, **la porte de garage est en bois ou en métal, à lames verticales**. En effet, la porte de type industriel à panneaux sectionnels ne sont pas autorisées car leur aspect horizontal entre en contradiction avec l'ordonnancement vertical de l'architecture industrielle de cet immeuble. **Aussi, cette porte sectionnelle ne peut pas être installée.**
- La porte d'entrée est équipée d'un soubassement plein, dans la continuité de celui prévu sur la baie vitrée. Celui-ci permet de créer un rapport au sol.
- Les gonds des menuiseries (portes, fenêtres, verrières type atelier) ne sont pas visibles de l'extérieur afin de ne pas alourdir visuellement les menuiseries et conserver un profil fin sur toute la structure.
- Les caissons de volets roulants sont installés derrière les linteaux afin de ne pas être visibles en façade.
L'ensemble des menuiseries est de tonalité **gris chaud** (RAL 7013 gris brun ; RAL 7022 gris terre d'ombre ; ou équivalent). La teinte gris anthracite est une teinte trop froide, issue du tissu pavillonnaire, et qui confère un caractère banalisant à l'architecture sur laquelle elle s'applique : pour ces raisons, elle est inadaptée au contexte bâti traditionnel environnant. **Par conséquent, le gris anthracite est à exclure.**
- L'enduit est traditionnel à base de chaux et de sable (sans adjonction de ciment). La couche de finition est teintée dans la masse (à choisir dans le nuancier de l'UDAP) et d'aspect taloché, gratté fin, permettant de former un ensemble cohérent avec le bâti existant.

A SAINT-MIHIEL, le 13/05/2025

Le Maire,

Pour le Maire,
La conseillère déléguée
Martine KANNENGIESSER



OBSERVATIONS

- Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France en application des articles L. 462-2 et R.462-7 du code de l'urbanisme
- La surface taxable créée à l'occasion du projet, ainsi que le cas échéant les installations et aménagement créés, constituent l'assiette du versement de :
 - la Taxe d' Aménagement :
 - part départementale (bénéficiaire : le département),
 - part communale (bénéficiaire : la commune),
 - la Redevance d'Archéologie Préventive (bénéficiaire : l'Institut National de Recherche en Archéologie Préventive).

Les conditions de versement de ces taxes et redevance vous seront précisées ultérieurement.

• La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être accompagnée d'un document établi par l'une des personnes habilitées, telles que mentionnées à l'article R.111-20-4 du code de la construction et de l'habitation, attestant la prise en compte de la réglementation thermique par le maître d'œuvre ou par le maître d'ouvrage, selon les cas prévus par l'article R.111-20-3 du même code (article R.462-4-1 du code de l'urbanisme). L'attestation doit être établie sur un formulaire conforme aux prescriptions de l'arrêté du 11 octobre 2011- Utilisation de l'outil informatique mis à disposition sur le site internet : www.rt-batiment.fr.

I - Obligations réglementaires :

Le projet doit respecter les décrets n°2006-1657, n°2006-1658 ainsi que l'arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées, l'aménagement en agglomération et hors agglomération, des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publique et des zones de stationnement.

- **Construction Durable**

S'agissant d'un bâtiment existant dont une partie change de destination par transformation d'usage, le projet est soumis à la réglementation thermique dite « RT Existant élément par élément ». Les travaux devront être conformes à l'arrêté du 3 mai 2007 modifié par l'arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants ainsi qu'aux décrets n° 2016-711 du 30 mai 2016 et n° 2017-919 du 09 mai 2017 relatifs aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façades, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

Afin de lutter contre la pollution lumineuse, les éclairages extérieurs et intérieurs devront respecter l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

II – Analyse du projet :

- **Construction durable**

S'agissant de l'Aménagement Numérique du Territoire, en regard des enjeux portés par le Plan France Très Haut Débit adopté le 28 février 2013, le projet n'est soumis à aucune obligation relative aux dispositions de la loi n° 2015-990 du 06/08/2015 pour la croissance, l'activité & l'égalité des chances économiques (article 118-Titre II) ainsi qu'à l'article L.113-10 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Pour autant et si cela n'est pas encore le cas, il est conseillé de profiter des travaux programmés pour prévoir le raccordement du bâtiment au réseau fibre optique selon la norme NF C 15-100.

Conformément à la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (article 14 – titre VI), le projet devrait favoriser la mise en œuvre de matériaux biosourcés.

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

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.