Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de Saint-Mihiel

dossier n° PC 055 463 25 00002

date de dépôt : **19 mars 2025**
demandeur : **MAGEOT Félix et MARON Sarah**
pour : **réhabilitation d'un immeuble existant et aménagement d'un appartement**
adresse terrain : **23ter RUE des Annonciades à Saint-Mihiel (55300)**

ARRÊTÉ N°30/2025-UNB
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 pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 19 mars 2025 par Madame MARON Sarah demeurant 4 AV du Général Pershing, Saint-Mihiel (55300), Monsieur MAGEOT Félix demeurant 4 AV du Général Pershing, Saint-Mihiel (55300) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour réhabilitation d'un immeuble existant et aménagement d'un appartement ;
- sur un terrain situé 23ter RUE des Annonciades, à Saint-Mihiel (55300) ;
- pour une surface de plancher créée de 169 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 les pièces fournies en date du 27 mai 2025 ;

Vu l'avis émis par Enedis – Urbanisme en date du 04 avril 2025 ;
Vu l'avis favorable par Veolia Eau, au titre de l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales en date du 11 avril 2025 ;
Vu les avis favorables avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date des 14 avril 2025 et 08 juillet 2025 ;

Considérant que le projet consiste à la réhabilitation d'un immeuble existant et à l'aménagement un appartement ;
Considérant que les travaux incluent la démolition et la reconstruction de la couverture du bâtiment rue des champs, permettant la création d'une cour intérieure ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre du site patrimonial 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 valant permis de démolir est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2 et 3.

Article 2

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, les prescriptions suivantes sont à prendre en compte :

Toiture

- La couverture en tuiles canal mécaniques en terre cuite présente une densité de 13 unités au m², de teinte rouge à rouge-brun. Il convient de s'orienter vers le modèle GR13, Omega 13 ou équivalent. En effet, en centre ancien, les tuiles présentent des petits moules et la couleur est issue des argiles naturelles.

- Les planches de rives sont en bois, ton bois ou à vieillissement naturel, et non habillées (pas de tuiles de rives à rabat). Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont en zinc.

Ravalement

- L'enduit est traditionnel à base de chaux blanche et de sable (sans adjonction de ciment, ni chaux gris, ni hydrofuge). La couche de finition est teintée dans la masse et d'aspect taloché ou gratté fin

- S'agissant d'une construction traditionnelle, les baguettes d'angles, les appuis en tôle, les trames métalliques ou fibrées sont à exclure.

- Tous les éléments en pierre de taille non peints sont rendus à leur état naturel par lavage et brossage l'eau et à faible pression, ou d'hydrogommage ou microgommage adapté à la nature de la pierre

- Les pierres de remplacement sont de même nature, même teinte et même aspect que celles existantes.

- Les joints sont réalisés au mortier de chaux de même teinte que la pierre, ils sont affleurants ou à fleur de parement, sans retrait. L'emploi de ciment gris ou blanc ou bâtard ainsi que le retrait des joints sont exclus afin de permettre une bonne conservation des façades dans le temps.

Menuiseries

- Rue des annonciades : L'ouverture centrale en rez-de-chaussée est fermée par une grille à barreaudage vertical à deux vantaux (comme figurant dans la pièce PC4 plan des façades et toitures).

- Rue des champs : Chaque vantail de fenêtre est divisé en trois carreaux identiques, à dominante verticale ou carrée, par petits bois assemblés ou rapportés sur le vitrage et non inclus dans le double vitrage. Les fenêtres sont équipées d'un appui arrondi et d'un jet d'eau en forme de doucine.

Article 3

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

A Saint-Mihiel, le 01/08/2025

Le Maire,

Pour le Maire,
La conseillère déléguée
Martine KANNENGIESSER

MAIRIE DE SAINT-MIHIEL (MEUSE)

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la déclaration préalable, le 19 mars 2025

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**

- **Il appartient au demandeur de transmettre une copie de l'avis de Madame l'Architecte des Bâtiments de France, à son maître d'oeuvre ou à son artisan en charge des travaux**

- **Toute découverte de quelqu'ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'Archéologie, site de Metz (6, Place de Chambre – 57045 METZ CEDEX 1 – Tél. 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie et de la Préfecture, en application de l'article L.531-14 du Code du patrimoine. Les vestiges découverts ne doivent pas être détruits. Tout contrevenant serait passible des peines portées à l'article 322-3-1 du Code pénal.**

- **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 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.