

Commune de Saint-Mihiel

date de dépôt : 01 juin 2026
demandeur : NARMAN Mehmet et Ozlem
pour : démolition et reconstruction d'une maison individuelle
adresse terrain : 36 RUE des Abasseaux
à Saint-Mihiel (55300)

ARRÊTÉ N° 31/2026-VLB
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 01 juin 2026 par Monsieur NARMAN Mehmet demeurant 1191 AV du Général Bigeard, Toul (54200), Madame NARMAN Ozlem demeurant 1191 AV du Général Bigeard, Toul (54200) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour démolition et reconstruction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé 36 RUE des Abasseaux, à Saint-Mihiel (55300) ;
- pour une surface de plancher créée de 173 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les articles L. 621-30, L. 621-32 et L. 632-2 du code du patrimoine ;

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

Vu les pièces fournies en date du 09 juillet 2026 ;

Vu l'avis favorable du Maire en date du 18 juin 2026, au titre de la servitude INT1, servitude liée à la proximité du cimetière ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 22 juin 2026 ;

Considérant que le projet consiste à démolir une maison et à construire une nouvelle maison individuelle ;

Considérant que le volume principal présente une forme rectangulaire avec toit à deux versants égaux dont le faîtage est parallèle à la rue, recouvert de tuiles de terre cuite rouge, à côte ;

Considérant que la façade sur rue présente trois travées, avec fenêtres alu RAL à deux vantaux et porte en bois RAL 8011 (récupération au moment de la démolition), et volets battants en acier peint (RAL 3011) ;

Considérant que le pignon possède 2 travées avec des menuiseries alu RAL 7039 à deux vantaux, la maçonnerie est réalisée en parpaings enduits (016), avec des encadrements réalisés enduit (212) ;

Considérant que la partie contemporaine à l'arrière présente un toit plat végétalisé dont la hauteur est située sous la gouttière de la construction principale, que sur le pignon, il y a deux travées de fenêtres à deux vantaux alu RAL 7039 et à l'arrière les fenêtres sont à un vantail excepté la baie vitrée, alu RAL 7039 ;

Considérant que le toit est végétalisé, que la clôture est modifiée pour accueillir deux portails droits, en acier RAL 8022 (plein en partie basse et à barreaudage en partie haute) ;

Considérant que le projet se situe en abords de l'Eglise Saint-Etienne, classée monument historique ;

Considérant que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou des abords et qu'il peut cependant 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.

Article 2

Cette nouvelle construction prend place dans un environnement bâti constitué de constructions traditionnelles.

Afin de ne pas perturber l'environnement immédiat, et s'intégrer au mieux à l'existant, les prescriptions ci-après sont à prendre en compte. Celles-ci permettront de préserver les abords du monument historique, en proposant une cohérence générale en terme de matériaux de finition.

- **Toiture**

Les toitures concourent à l'identité des paysages et participent à la préservation d'une unité, formant un ensemble homogène et cohérent aux abords du monument historique susmentionné. Ainsi, il est demandé pour ce projet, de mettre en oeuvre une tuile de plus petit moule (13 tuiles minimum au m²), de terre cuite à emboîtement de type PV 13, H14, Tradi 12, GR13, Oméga 13, ou équivalent, de teinte rouge à rouge-brun. La tuile Belmont présente un format trop important (10 unités au m²), et ne permet pas à ce projet de s'insérer harmonieusement.

Les planches de rives et dégout sont en bois à vieillissement naturel ou lasuré ton bois foncé.

Les gouttières et les descentes d'eau sont en zinc naturel.

Afin de conserver un bas de toiture fin, les sous faces débordantes des rives d'égout sont traitées sobrement à simples chevrons visibles débordants et à voliges en planche de bois situées sur les chevrons. Les habillages (ou capotages) en tôle ou en frisettes sont à exclure.

- **Enduit**

L'enduit se rapproche le plus possible d'un enduit traditionnel. La couche de finition est teintée dans la masse et d'aspect taloché fin ou gratté fin.

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

Les encadrements sont réalisés par surépaisseur d'enduit lissé.

- **Menuiseries**

Les fenêtres en aluminium de la construction principale sont composées de deux vantaux, chacun divisé en trois carreaux verticaux ou carrés par petits bois extérieurs ou / divisés au tiers supérieur par un petit bois.

- **Le sol de la cour et du stationnement**

Il est perméant, de couleur beige ou avec des pavés enherbés type evergreen ou équivalent

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 29/07/2026

Le Maire,



Pour le Maire,
L'adjoint délégué
Laurent LECLERC

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt du permis de construire : 01 juin 2026
--

OBSERVATIONS

- L'architecte des bâtiments de France sera averti du démarrage du chantier et informé de son déroulement. Les échantillons et teintes de matériaux et peintures lui seront soumis préalablement à toute mise en oeuvre.
- 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. Votre projet est susceptible d'avoir une incidence fiscale (taxe foncière, d'aménagement et/ou taxe d'archéologie préventive).

Aussi, n'oubliez pas de déclarer les éléments constitutifs de votre construction dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux sur le site www.impot.gouv.fr, rubrique "biens immobiliers". Plus d'information sur le site : www.service-public.gouv.fr

Cette procédure ne se substitue pas au dépôt en Mairie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

- Toute découverte de quelque 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 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.
- Le terrain étant soumis à l'aléa moyen retrait-gonflement moyen, la construction devra suivre les recommandations d'une étude géotechnique de type G2 conforme à l'arrêté n°2019476A du 22 juillet 2020 ou respecter les dispositions particulières de constructions mentionnées à l'arrêté n°2021179A du 22 juillet 2020.

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.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.

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.