

Commune de Saint-Mihiel

date de dépôt : 02 septembre 2025

demandeur : SCI Hôtel de la Gare, représentée
par Monsieur PIQUARD Jean Louis

pour : construction d'une salle de petit déjeuner
et couverture d'une terrasse

adresse terrain : 3 Place de la Gare
à Saint-Mihiel (55300)

ARRÊTÉ N° 04/2026-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 02 septembre 2025 par SCI Hôtel de la Gare, représentée par Monsieur PIQUARD Jean Louis demeurant 3 Place de la Gare, Saint-Mihiel (55300) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour construction d'une salle de petit déjeuner et couverture d'une terrasse ;
- sur un terrain situé 3 Place de la Gare, à Saint-Mihiel (55300) ;
- pour une surface de plancher créée de 23 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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

Vu les plans modifiés le 18 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 08/12/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 18 décembre 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 18 décembre 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) ;

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 18 décembre 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 18 décembre 2025 est annexé au présent arrêté ;

A SAINT-MIHIEL, le 07/01/2026

Le Maire,



Pour le Maire,
La conseillère déléguée
Martine KANNENGISSER

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande de permis de construire, le 02 septembre 2025

OBSERVATIONS

- 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.

• 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.

▪ Signalisation

La signalisation verticale respectera l'Instruction Interministérielle sur la Signalisation Routière (IISR), disponible sur internet, notamment l'article 5-3 de la 1^{re} partie, dimensions et conditions d'emploi des panneaux. Les panneaux seront de gamme normale, de rétro-réflexion de classe 2 au minimum. La hauteur sous panneau sera de 2,30 m. Les supports des panneaux doivent laisser une largeur de cheminement de 1,20 m minimum (utiliser au besoin des supports ayant une terminaison en forme de crosse). Seuls les panneaux destinés uniquement aux cyclistes peuvent être de petite gamme. Les bornes et poteaux devront respecter l'arrêté du 18 septembre 2012 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, notamment le contraste visuel.

▪ Construction durable :

S'agissant la couverture de la terrasse existante, cette partie du projet n'est soumise à aucune réglementation thermique et/ou environnementale puisque malgré cette couverture, la terrasse restera non chauffée et ouverte sur l'extérieur.

S'agissant de l'extension de petite surface (< 50 m²) afin de créer une salle de petit déjeuner de 29,99 m², compte tenu de cette surface, de l'activité hôtelière qui s'y déroulera et de la date de dépôt de la demande de permis de construire, cette partie du projet est soumise la réglementation thermique dite : « RT Existant élément par élément ».

Par conséquent, les matériaux mis en œuvre et les performances thermiques finales de l'ensemble des 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.

La notice descriptive (PC04) indique au chapitre 3 : « L'extension est chauffée. Elle sera conforme à la réglementation thermique en vigueur ».

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 très haut débit 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.

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 "Télerecours 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.