

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LYON**

N° 2408833

M. H et autre

Mme Océane Viotti
Rapporteure

Mme Anne-Lise Eymaron
Rapporteure publique

Audience du 10 février 2026
Décision du 3 mars 2026

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Lyon

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 31 mars 2022, 4 janvier 2023, 17 février 2023 et 9 mars 2023, initialement sous le n° 2202471, l'Association Environnement Patrimoine Saint-Laurent, l'Association de sauvegarde Soufflot et du patrimoine Mâconnais, M. H. et M. P., représenté par Me Petit, ont demandé au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 31 janvier 2022 par lequel le maire de Saint-Laurent-sur-Saône a accordé à la société Saint-Martin un permis de construire en vue de l'édification, « par extension et réhabilitation d'un bâtiment existant », d'un hôtel de catégorie quatre étoiles, sur un terrain situé place de la République ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Laurent-sur-Saône et de la société Saint-Martin le versement de la somme de 5 000 euros chacune au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutenaient que :

- leur requête est recevable, dès lors qu'ils justifient d'un intérêt leur donnant qualité pour agir et, s'agissant des associations, de l'habilitation de leur représentant pour agir en justice ;

- le dossier de permis de construire est incomplet, dès lors que la description de l'état initial du terrain et des partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement, contenue dans le projet architectural, est lacunaire, que le plan de masse ne

fait pas apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées, que le profil du terrain avant et après travaux du sol n'est pas représenté sur les documents produits, que les documents d'insertion paysagère transmis n'ont pas permis au service instructeur d'apprécier l'impact visuel du projet et, enfin, qu'aucune pièce n'atteste de la réalisation d'une étude devant obligatoirement être réalisée en vertu du plan de prévention des risques inondations ;

- le projet, devant être qualifié de « construction nouvelle », n'est pas mis en œuvre dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et comporte des remblais prohibés, sans mesures de transparence hydraulique ni compensation par des mouvements de terre, en méconnaissance du règlement du plan de prévention des risques d'inondations applicable en zone violette, lequel doit être interprété à la lumière des dispositions du plan de gestion des risques d'inondation approuvé les 7 décembre 2015 et, pour la période 2022-2027, le 21 mars 2022 ;

- il génère, en cas d'inondation, des risques pour la sécurité publique, proscrits par l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, alors que la place de la République est identifiée comme un « espace de refuge » en cas d'inondation par le plan communal de sauvegarde ;

- l'accord de l'architecte des bâtiments de France est entaché d'illégalité, dès lors que le projet est de nature à porter atteinte à l'intérêt patrimonial du pont de Saint-Laurent, classé à l'inventaire des monuments historiques et de l'ancien hôtel des ducs de Savoie ;

- le projet ne respecte pas l'article UAI 11 du règlement du plan local d'urbanisme et l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il ne respecte pas les prescriptions applicables à la volumétrie des constructions, à leur couverture ainsi qu'à leurs façades.

- le projet méconnaît les prescriptions de l'article UAI 12 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux obligations en matière de stationnement, dès lors que le nombre de places de stationnement prévu n'est pas en adéquation avec les besoins du projet, que les parcs de stationnement ouverts au public sont situés à plus de 200 mètres, que les places situées sur la voie publique ne peuvent être comptabilisées et qu'il n'est pas justifié de la conclusion d'une convention de longue durée entre la société pétitionnaire et la commune, conformément à l'article R. 431-26 du code de l'urbanisme.

- les obligations d'aménagement des espaces libres prescrites par l'article UAI 13 du règlement du plan local d'urbanisme sont méconnues.

Par des mémoires en défense enregistrés les 15 novembre 2022, 24 janvier 2023 et 9 mars 2023, la commune de Saint-Laurent-sur-Saône, représentée par Me Chaussade, a conclut au rejet de la requête, à titre subsidiaire à ce que le tribunal fasse application des articles L. 600-5 ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme pour permettre la régularisation du permis en litige, et en tout état de cause à ce que soit mise à la charge des requérants la somme de 1 500 euros chacun au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle faisait valoir que :

- la requête est irrecevable, dès lors que l'identité des représentants des associations requérantes n'est pas précisée ; que l'autorisation donnée au président l'association de Sauvegarde de Soufflot et du patrimoine Mâconnais pour agir en justice n'est pas régulière ; que les requérants, qui agissent comme « prête-nom » pour un concurrent hôtelier, ne justifient pas d'un intérêt leur donnant qualité pour agir ; que les associations et M. H. n'ont pas versé aux débats, pour les premières, leur récépissé attestant de leur déclaration en préfecture, pour le second, son titre de propriété, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme ; et, enfin, que les formalités de l'article R. 600-1 du

code de l'urbanisme n'ont pas été accomplies par les requérants eux-mêmes mais par un tiers ;

- aucun des moyens invoqués n'est fondé.

Par des mémoires en défense enregistrés les 14 décembre 2022, 25 janvier 2023, 26 janvier 2023 et 20 février 2023, la société Saint Martin, représentée par Me Morel-Raget, a conclu au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de l'Association Environnement Patrimoine Saint-Laurent la somme de 5 000 euros, à la charge de M. H. la somme de 2 500 euros et à la charge de l'Association de sauvegarde de Soufflot et du Patrimoine Mâconnais ainsi de M. P. la somme de 1 500 euros chacun, en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle faisait valoir que :

- la requête est irrecevable, dès lors que les formalités de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'ont pas été accomplies, que l'Association Environnement Patrimoine Saint-Laurent agit en réalité pour le compte d'une association qui regroupe des hôteliers concurrents, qu'elle ne démontre pas avoir déposé ses statuts en préfecture au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande de permis de construire, conformément à l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme, que l'Association de sauvegarde de Soufflot et du patrimoine Mâconnais ne justifie pas d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, que M. H., trésorier de l'Association Protection Patrimoine Saint-Laurent, doit justifier que son action est personnelle, que ni M. H. ni M. P. ne démontrent disposer d'un intérêt pour agir à l'encontre du permis de construire en litige ;

- les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Des mémoires ont été enregistrés les 12 décembre 2022 et 10 mars 2023 pour la société Saint-Martin et n'avaient pas été communiqués.

Des notes en délibéré ont été enregistrées les 30 novembre et 4 décembre 2023 respectivement pour les requérants et la société Saint-Martin.

Par un jugement n° 2202471 du 12 décembre 2023, le tribunal a rejeté la requête.

Par un arrêt n° 24LY00417 du 4 septembre 2024, la cour administrative d'appel de Lyon a annulé ce jugement en tant qu'il a rejeté les conclusions présentées par MM. H. et P. et renvoyé, dans cette mesure, l'affaire au tribunal.

Procédure devant le tribunal après renvoi :

Par des mémoires enregistrés les 4 octobre 2024 et 24 octobre 2025, M. H. et M. P., représentés par Me Petit, persistent dans leurs conclusions et leurs moyens, en demandant également l'annulation du jugement n° 2202471 rendu le 12 décembre 2023.

Par des mémoires en défense enregistrés les 12 novembre 2024 et 17 novembre 2025, la commune de Saint-Laurent-sur-Saône, représentée par Me Chaussade, conclut au rejet de la requête, à titre subsidiaire à ce que le tribunal fasse application des articles L. 600-5 ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme pour permettre la régularisation du permis en litige, et en tout état de cause à ce que soit mise à la charge *in solidum* des requérants la somme de 6 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable, dans la mesure où les requérants ne justifient pas d'un intérêt leur donnant qualité pour agir en leur nom propre et que les formalités de notification de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'ont pas été correctement accomplies ;
- les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense enregistré le 19 décembre 2024, la société Saint-Martin, représentée par Me Morel-Raget, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants le versement de la somme de 2 500 euros chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par courrier du 4 décembre 2025, les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative, de la période à laquelle il était envisagé d'appeler l'affaire à l'audience et de la date à partir de laquelle l'instruction était susceptible d'être close dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article R. 613-1 et le dernier alinéa de l'article R. 613-2 du code de justice administrative.

La clôture immédiate de l'instruction est intervenue le 8 janvier 2026 par une ordonnance du même jour.

Par un courrier du 3 février 2026, les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, que le jugement à intervenir était susceptible d'être fondé sur un moyen d'ordre public relevé d'office, tiré de l'incompétence du tribunal pour statuer sur les conclusions tendant à ce qu'il annule le jugement n° 2202471 du 12 décembre 2023.

Une réponse à ce moyen d'ordre public a été enregistrée le 5 février 2026 pour les requérants.

Par un courrier du 3 février 2026, les parties ont été informées que le tribunal était susceptible de faire application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer sur la requête dans l'attente de la régularisation de l'illégalité tenant à l'incomplétude du dossier de demande de permis de construire, faute de plan de coupe représentant le profil du terrain naturel et du terrain fini, ce vice ne permettant pas au tribunal d'exercer son contrôle sur le respect des dispositions des articles 4.1 et 6 du règlement du plan de prévention des risques d'inondation et de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, ainsi que tenant à la méconnaissance de l'article UAi 12 du règlement du plan local d'urbanisme, faute pour le pétitionnaire d'avoir justifié à l'appui de sa demande d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

Des observations ont été présentées respectivement pour la société Saint-Martin, la commune de Saint-Laurent-sur-Saône et les requérants les 6 et 9 février 2026.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code du patrimoine ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Viotti, première conseillère,
- les conclusions de Mme Eymaron, rapporteure publique,
- les observations de Me Louis, représentant les requérants, celles de Me Pereira-Chevallier, représentant la commune de Saint-Laurent-sur-Saône et celles de M. Moret, représentant la société Saint-Martin.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 31 janvier 2022, le maire de Saint-Laurent-sur-Saône a accordé à la société Saint-Martin un permis de construire en vue de l'édification, par extension et réhabilitation d'un bâtiment existant, d'un hôtel de catégorie quatre étoiles, sur un terrain situé place de la République. L'Association Environnement Patrimoine Saint-Laurent, l'Association de sauvegarde Soufflot et du patrimoine Mâconnais, M. H. et M. P. ont demandé au tribunal d'annuler ces décisions. Par un jugement n° 2202471 du 12 décembre 2023, le tribunal a rejeté leur requête. Par un arrêt n° 24LY00417 du 4 septembre 2024, la cour administrative d'appel de Lyon a annulé ce jugement en tant qu'il a rejeté les conclusions présentées par MM. H. et P. et renvoyé, dans cette mesure, l'affaire au tribunal.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la compétence du tribunal :

2. Il n'appartient pas au tribunal d'annuler le jugement n° 2202471 qu'il a rendu le 12 décembre 2023, de sorte que de telles conclusions doivent être rejetées comme portée devant une juridiction incompétente pour en connaître.

En ce qui concerne la recevabilité :

3. En premier lieu, aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas (...) de recours contentieux à l'encontre (...) d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, (...) l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. / La notification prévue au précédent alinéa doit*

intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. / La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux ».

4. Les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme font obligation à l'auteur d'un recours gracieux de notifier une copie du texte intégral de son recours à l'auteur ainsi qu'au bénéficiaire du permis attaqué. La production du certificat de dépôt de la lettre recommandée suffit à justifier de l'accomplissement de cette formalité lorsqu'il n'est pas soutenu devant le juge qu'elle aurait eu un contenu insuffisant au regard de l'obligation d'information qui pèse sur l'auteur du recours.

5. Contrairement à ce que soutiennent la commune de Saint-Laurent-sur-Saône et la société Saint-Martin, la seule circonstance que le courrier de notification du recours contentieux adressé à la commune mentionne une société tierce en objet est dépourvue d'incidence sur la régularité de cette notification, dès lors que ce courrier, déposé aux services postaux dans le délai imparti, mentionne expressément et sans ambiguïté les noms des deux associations et des deux particuliers contestant le permis de construire du 31 janvier 2022, tandis que la commune ne conteste pas avoir effectivement reçu en copie la requête alors enregistrée sous le n° 2202471 et présentée par ces mêmes requérants. Par suite, la fin de non-recevoir opposée à ce titre en défense doit être écartée.

6. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme : « *Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant (...)* ».

7. M. H. et M. P. ont respectivement produit un titre de propriété notarié et le contrat de bail permettant d'établir le caractère régulier de la détention et de l'occupation de leur bien. Ils ont, dès lors, satisfait aux exigences de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme, de sorte que cette fin de non-recevoir doit également être écartée.

8. En dernier lieu, il résulte de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble

des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

9. MM. H. et M. P. sont respectivement propriétaires et locataires de biens situés à une distance comprise entre 60 et 90 mètres environ de l'hôtel projeté, de l'autre côté de la place de la République. Ils ne peuvent, dans ces conditions, être regardés comme voisins immédiats au sens du principe rappelé au point précédent. Pour justifier de leur intérêt pour agir, ils se prévalent de la qualité patrimoniale du quartier dans lequel ils résident et des pertes de vue qu'engendrera le projet. Ainsi qu'il a été dit, le permis de construire permet l'édification d'un hôtel de catégorie quatre étoiles « par extension et réhabilitation » de l'ancien hôtel des Ducs de Savoie, édifice du XVI^e siècle qui avait été transformé en immeuble collectif d'habitation, construit place de la République. D'une ampleur conséquente, ce projet, qui s'inscrit dans un réaménagement plus global du centre bourg, crée une surface de plancher de 1 822 mètres carrés et prévoit la construction d'un immeuble en R+3+attique culminant à quinze mètres de haut, avec une architecture contemporaine que la notice paysagère décrit elle-même comme étant « en rupture avec l'existant », d'aspect traditionnel. Implantée dans un environnement patrimonial protégé, à proximité immédiate du Pont Saint-Laurent, classé monument historique, et en bordure des quais de Saône, dont la rive située du côté de Mâcon est classée comme site patrimonial remarquable, la construction projetée entraîne des modifications substantielles de l'hôtel des Ducs de Savoie et, plus globalement, de son environnement immédiat. Il ressort des pièces du dossier, notamment des différentes photographies produites par les parties, qu'en l'absence de toute construction intermédiaire susceptible de faire écran, les requérants auront, notamment en période hivernale, une vue significative sur le projet, lequel aura en outre pour effet de réduire les vues dont ils disposent sur les rives de la Saône ainsi que sur les immeubles protégés de la ville de Mâcon. Les photographies produites par la commune de Saint Laurent-sur-Saône et la société Saint Martin ne permettent pas d'établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de toute réalité. Si la commune de Saint-Laurent-sur-Saône et la société Saint-Martin soutiennent que M. H. est également secrétaire de l'association Environnement Patrimoine Saint-Laurent, laquelle a eu recours à un don participatif auquel ont participé des concurrents du secteurs hôteliers, pour en déduire qu'il ne serait qu'un prête-nom, il ne ressort pas des pièces du dossier que sa requête ne viserait qu'à poursuivre la défense d'intérêts étrangers, notamment ceux de l'association Environnement Patrimoine Saint-Laurent ou ceux de concurrents du secteur hôtelier. Il ne ressort pas plus des pièces du dossier que M. P. n'aurait pas agi en son nom propre alors qu'en outre, il ne saurait être exigé des requérants de produire des attestations sur l'honneur justifiant agir en cette seule qualité. Par suite, et ainsi que l'a jugé la cour administrative d'appel dans son arrêt du 4 septembre 2024, MM. H. et P. doivent être regardés comme apportant des éléments suffisamment étayés justifiant que le projet en litige est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien. La fin de non-recevoir opposée en défense, tirée du défaut d'intérêt pour agir des requérants, doit dès lors être écartée.

En ce qui concerne la légalité du permis de construire en litige :

S'agissant de la complétude du dossier de demande :

10. En premier lieu, d'une part, aux termes de l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire comprend : / a) Les informations mentionnées aux articles R. 431-5 à R. 431-12 ; / b) Les pièces complémentaires mentionnées aux articles R. 431-13 à R. 431-33-1 ; / c) Les informations prévues aux articles R. 431-34*

et R. 431-34-1. / Pour l'application des articles R. 423-19 à R. 423-22, le dossier est réputé complet lorsqu'il comprend les informations mentionnées au a et au b ci-dessus. / Aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente ». En vertu de l'article R. 431-7 du même code : « Sont joints à la demande de permis de construire : / a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ; / b) Le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12 ». L'article R. 431-8 de ce code dispose : « Le projet architectural comprend une notice précisant : / 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; / 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : / a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; / b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; / c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; / d) Les matériaux et les couleurs des constructions ; / e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; / f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ». L'article R. 431-9 de code dispose : « Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu. (...) ». Enfin, aux termes de l'article R. 431-10 dudit code : « Le projet architectural comprend également : (...) b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; / c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; / d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ».

11. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis voire inexacts, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire que dans le cas où ces omissions, inexactitudes ou insuffisances ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

12. La société Saint Martin a joint à sa demande de permis de construire un plan de situation, une vue aérienne des lieux, un plan de masse, plusieurs plans de coupe et de façade précisant les couleurs et les matériaux, une notice descriptive, plusieurs photographies de l'environnement proche et lointain, ainsi qu'un photomontage des constructions projetées. L'ensemble de ces éléments ont permis au service instructeur d'appréhender de manière satisfaisante les caractéristiques patrimoniales du quartier dans lequel s'implante le projet, de même que son impact visuel, y compris vis-à-vis du Pont Saint-Laurent, l'architecte des bâtiments de France ayant d'ailleurs été consulté durant l'instruction. En outre, si le plan de masse ne fait pas apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées, une telle omission n'a pas, dans les circonstances de l'espèce et au regard de ce qui sera dit au point 31,

été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative, alors au demeurant que cette végétation apparaissait sur les photographies produites à l'appui de la demande. Toutefois, le plan en coupe se borne à représenter le terrain fini, alors qu'il ressort des attestations établies les 12 janvier 2023 et 16 avril 2024 par l'architecte de la société Saint Martin, auxquelles ont été jointes des plans modifiés faisant apparaître le terrain naturel et le terrain fini, qu'une adaptation de 0 à 40 centimètres sera réalisée le long de la rue Jean-Jaurès grâce à un système de dallage porté au rez-de-chaussée, sans remblais. Ces éléments n'ont pas été produits à l'appui de la demande de permis de construire, de sorte que le maire de Saint-Laurent-sur-Saône ne disposait pas des informations nécessaires pour se prononcer, notamment, sur les risques engendrés ou aggravés par l'éventuelle réalisation de remblais en zone d'inondation exposées à un aléa fort. Les requérants sont dès lors seulement fondés à soutenir que le dossier de demande de permis de construire est incomplet sur ce point.

13. En second lieu, aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme : *« Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...) f) Lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (...) à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception ; (...) »*.

14. Le terrain d'assiette du projet se situe en zone violette du plan de prévention des risques « Inondation de la Saône et de ses affluents » sur les communes de Replonges et de Saint-Laurent-sur-Saône, approuvé le 14 septembre 2016. Toutefois, ce plan ne subordonne pas l'obtention d'un permis de construire à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation. Dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions est dépourvu de toute portée utile.

S'agissant des risques pour la sécurité publique :

15. En deuxième lieu, d'une part, aux termes de l'article 4.1 du règlement du plan de prévention des risques d'inondation, relatif aux interdictions dans la zone violette, laquelle correspond aux zones d'aléa fort en centre urbain, dispose : *« Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : / - les constructions nouvelles, à l'exception de celles qui sont mises en œuvre : / - dans le cadre d'opération de renouvellement urbain s'inscrivant dans la continuité de service et de vie, / - ou après démolition et sous réserve de mise en place de mesures de limitation de la vulnérabilité, / - ou dans les espaces dits "dents creuses" / (...) les remblais sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures autorisées, dans le respect des prescriptions des articles 4.2 et 6 (...) »*. L'article 4.2 prévoit, s'agissant des projets admis en zone violette : *« (...) Les travaux et aménagements réalisés doivent répondre aux prescriptions suivantes : / - les constructions sont sans sous-sol (pas de niveau de plancher sous le terrain naturel) ; - dans le cadre d'une construction nouvelle, les planchers habitables et fonctionnels sont placés au-dessus de la cote de référence* sauf : / - les bâtiments techniques agricoles et les installations nécessaires aux exploitations, les hangars, serres, tunnels, silos... / - les annexes à un bâtiment existant, – les constructions destinées au stationnement de véhicules, – les constructions liées au fonctionnement des aires de jeux, de loisirs et des espaces ouverts de plein air ; / La cote altimétrique de ces constructions est optimisée* en fonction des conditions d'exploitation. Le maître d'ouvrage justifie toutefois le choix d'implantation sous le niveau de la cote de référence. Il prend également les mesures*

nécessaires pour limiter la vulnérabilité des biens et des personnes jusqu'à la cote altimétrique de référence ; / - dans le cadre d'une extension, d'un changement de destination ou d'un changement d'affectation : / - les planchers habitables sont placés au-dessus de la cote de référence, / - les terrasses couvertes et vérandas peuvent être placées au niveau du plancher du bâtiment existant, / - les planchers fonctionnels peuvent être placés sous le niveau de la cote de référence et au-dessus de la cote de la crue centennale, sous réserve de mettre en place des mesures de limitation de la vulnérabilité des biens et des personnes jusqu'à la cote de référence, / - Les planchers destinés au stationnement automobile peuvent être implantés sous le niveau de la cote altimétrique de la crue de référence, sous réserve de mettre en place des mesures de limitation de la vulnérabilité des biens et des personnes jusqu'à la cote de référence et que le niveau du premier plancher soit optimisé (...) ».

L'article 6.1 de ce même règlement dispose : « (...) d) Prévenir les dommages sur les infrastructures et limiter leur impact sur la zone inondable / • Lors de leur construction ou de leur réfection, les chaussées en zones inondables sont, dans la mesure où cela est techniquement possible et économiquement viable, conçues et réalisées avec des matériaux peu ou pas sensibles à l'eau. Elles sont équipées d'ouvrages permettant la transparence face aux écoulements (ouvrage de décharge par exemple), et protégées contre les érosions. / • Les remblais réalisés dans le cadre d'un aménagement autorisé le sont avec la plus grande transparence hydraulique et avec compensation, cote pour cote modulée, conformément à la note de méthode sur les remblais en zone inondable approuvée par le Préfet de bassin Rhône-Méditerranée le 14 septembre 2007. / • Lorsqu'ils sont inévitables, les remblais sont limités au strict minimum (emprise de la construction et accès), et compensés par des mouvements de terre sur l'emprise parcellaire ou tènement situé dans la zone inondable ». Les prescriptions 17 et 18, prévues à la page 28 du règlement, précisent, s'agissant des remblais : « Surface soustraite $\geq 400\text{m}^2$: les remblais doivent être réalisés avec la plus grande transparence hydraulique et compensés en volume, cote pour cote modulée, conformément à la note de méthode sur les remblais en zone inondable approuvée par le préfet de bassin le 14 septembre 2007 – Déclaration ou Autorisation au titre de la loi sur l'eau. 18. / Surface soustraite $< 400\text{m}^2$: les remblais doivent être limités au strict minimum (emprise de la construction et accès), et compensés par des mouvements de terre sur l'emprise parcellaire ou tènement situé dans la zone inondable ». Le glossaire du règlement définit le renouvellement urbain comme « une forme d'évolution de la ville qui vise à renforcer l'armature urbaine existante, notamment les centres-villes et les pôles urbains prioritaires. La croissance de la ville se fait sur le tissu urbain existant. Le renouvellement urbain est une alternative à l'étalement urbain, il permet de reconquérir des terrains laissés en friche, restructurer des quartiers d'habitat social, rétablir l'équilibre de la ville, engager des opérations de démolition/reconstruction, investir des dents creuses, etc ».

16. D'autre part, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « 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 ».

17. D'une part, lorsque le règlement d'un plan de prévention des risques d'inondation ne précise pas, comme il lui est loisible de le faire, si la notion d'extension d'une construction existante, lorsqu'il s'y réfère, comporte une limitation quant aux dimensions d'une telle extension, celle-ci doit, en principe, s'entendre d'un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci. Il en va ainsi dans le cas du plan de prévention des risques d'inondation

de la Saône et de ses affluents sur les communes de Replonges et de Saint-Laurent-sur-Saône, applicable au terrain d'assiette du projet.

18. L'hôtel des Ducs développe une surface de plancher de 1 147 mètres carrés, tandis que le permis de construire en litige autorise la création d'un hôtel de catégorie quatre étoiles d'une surface de plancher de 1 875 mètres carrés. Eu égard à ses dimensions, qui ne sont pas inférieures à celles de l'hôtel des Ducs, la construction projetée ne saurait être regardée comme une extension au sens des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation de Saint-Laurent-sur-Saône, mais constitue, dès lors, une construction nouvelle au sens de ce règlement. Ce projet s'inscrit dans une opération d'ensemble de requalification du centre-bourg de la commune, visant notamment à améliorer la sécurité routière, à réaménager les espaces de vie afin de promouvoir les modes de déplacement dits « doux », à accroître l'attractivité communale par la création de capacités de stationnement, à requalifier la place de la République et à revitaliser le tissu économique local. La réalité et la continuité de cette démarche sont établies, en particulier, par la production d'un courrier du maire adressé à l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Saône-et-Loire le 5 mars 2021, du mandat d'études confié à la société SEMA Mâconnais Val de Saône Bourgogne du Sud le 13 avril 2021, du compte-rendu de réunion du 15 juin 2021 entre la commune et trois bureaux d'étude, ainsi que l'étude préalable à la restructuration de l'entrée de ville, datée de juillet 2021, laquelle fait expressément état du projet hôtelier. La restructuration de l'entrée de ville, qui participe au renforcement du centre-ville de Saint-Laurent-sur-Saône par une logique de reconstruction de la ville sur elle-même, doit ainsi être regardée comme une opération de renouvellement urbain au sens des dispositions précitées. Si les requérants soutiennent que le projet de la société Saint-Martin ne répond pas aux exemples mentionnés par le glossaire du plan de prévention des risques, ces illustrations ne présentent pas un caractère exhaustif et n'épuisent pas l'intégralité des formes que peut revêtir le renouvellement urbain.

19. D'autre part, si la commune de Saint-Laurent-sur-Saône et la société Saint-Martin font valoir que le projet ne comporte aucun remblai dans la mesure où l'hôtel sera réalisé sur un système de fondations en pieux et longrines avec dallage porté au rez-de-chaussée, ces éléments ne figuraient pas, ainsi qu'il a été dit au point 12 du présent jugement, dans le dossier de permis de construire, le pétitionnaire s'étant borné à présenter le profil du terrain fini. L'incomplétude du dossier de demande de permis de construire ne permet pas, dès lors, au tribunal d'exercer son contrôle sur l'appréciation portée par l'administration quant à la conformité du projet aux dispositions précitées du règlement du plan de prévention des risques d'inondation relatives aux remblais et à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

S'agissant de l'insertion des constructions dans leur environnement :

20. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 621-30 du code du patrimoine : « I.- Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. / La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. / II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. / En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible

du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. / La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé ». L'article L. 621-32 de ce code dispose : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. / L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. / Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1 (...) ». En vertu de l'article L. 632-2 du même code : « I. - L'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est, sous réserve de l'article L. 632-2-1, subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. A ce titre, ce dernier s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Il s'assure, le cas échéant, du respect des règles du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. (...) Le permis de construire (...) tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du présent code si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent I (...) ». Enfin, aux termes de l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme : « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire (...) tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées (...) ».

21. Par ailleurs, aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, anciennement l'article R. 111-21, reproduit dans l'article 11 de l'annexe 1 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». L'article 11 du règlement, applicable à la zone Uai, dispose : « (...) Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics. / En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Saint Laurent (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures). / Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de recomposition d'une façade que la situation ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, d'une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site. (...) Les prescriptions décrites à l'annexe 1 s'appliquent, toutefois des normes différentes pourront être imposées ou acceptées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient. / Volumétrie / Les constructions édifiées à l'alignement sur la limite du domaine public devront respecter la volumétrie des constructions voisines par le rythme des façades, en cas de regroupement de parcelles, et par leur hauteur. La pente des toits sera comprise entre 35 et 45 % et la hauteur à l'égout du toit

devra respecter celles des constructions riveraines, une tolérance de 1,50 mètres en plus ou en moins sera acceptée. / Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans en section courante de rue. Les bâtiments d'angle ne devront pas laisser leur pignon apparent mais présenter une croupe ou un retour de versement sur l'alignement perpendiculaire. Les pignons sur rue sont interdits. / Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume (constructions, annexes, garages, remises ...) s'appuyant contre un mur ou un bâtiment plus haut. / Les toitures terrasses seront tolérées comme élément de liaison entre deux bâtiments plus importants. / Couverture / Les toits à faible pente seront couverts de tuiles romanes à emboîtement ou à grande onde (ou tuile ou canal traditionnelle), dont la couleur devra se conformer aux échantillons déposés en mairie. / Dans tous les cas, la couleur devra se conformer aux échantillons déposés en mairie (...) / Façades / D'une manière générale, les façades neuves seront simples et planes, sans élément ostentatoire inutile. / Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées en conformité avec les indications portées à l'étude de coloration annexée au présent document. (...) ».

22. Les dispositions précitées de l'article 11 de l'annexe 1 du règlement du plan local d'urbanisme ont le même objet que celles, invoquées par les requérants, de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres. Ainsi, c'est à leur égard que doit être appréciée la légalité de la décision attaquée en ce qui concerne son insertion dans le paysage environnant.

23. Si les constructions projetées portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, l'autorité administrative compétente peut s'opposer au projet ou assortir son autorisation de prescriptions spéciales. Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il lui appartient d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Les dispositions de cet article excluent qu'il soit procédé, dans le second temps du raisonnement, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux mentionnés par cet article et, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme de la commune. Pour apprécier aussi bien la qualité du site que l'impact de la construction projetée sur ce site, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, de prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents et notamment, le cas échéant, la covisibilité du projet avec des bâtiments remarquables, quelle que soit la protection dont ils bénéficient par ailleurs au titre d'autres législations.

24. En outre, le juge de l'excès de pouvoir exerce un contrôle normal sur la légalité de l'accord donné par l'architecte des bâtiments de France en application de l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme, au permis de construire un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.

25. Le permis de construire en litige autorise la société Saint-Martin à réhabiliter l'ancien hôtel des Ducs de Savoie, précédemment transformé en logements, en lui adjoignant, en continuité de sa façade sud, un hôtel au style contemporain, développé en R+3+attique. Le terrain d'assiette du projet se situe, ainsi qu'il a été rappelé, en tête d'îlot de la place de la République, aux abords immédiats du pont Saint-Laurent, édifié au XI^e siècle et classé au titre des monuments historiques par un arrêté du 6 juillet 1987, ainsi qu'en bordure des quais de Saône, la rive mâconnaise étant incluse dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. Contrairement à ce que soutiennent MM. H. et P. , il n'apparaît pas, au vu des

photographies versées aux débats, que le débouché du pont Saint-Laurent sur la place de la République s'inscrirait dans une perspective monumentale à laquelle le projet en litige porterait atteinte. Il ressort au contraire des pièces du dossier que la place de la République, largement ouverte, ne présente pas de composition bâtie particulièrement structurante, ni de point focal architectural marqué. S'agissant plus particulièrement de l'ancien hôtel des Ducs de Savoie, qui ne fait l'objet d'aucune protection patrimoniale, la commission régionale du patrimoine et de l'architecture a émis un avis défavorable à la demande des requérants de protection de cet hôtel au titre des monuments historiques, motivé par l'absence de « qualités architecturales suffisantes » et de décor particulier, ainsi que par la forte dénaturation du corps de bâtiment Est. Ainsi, si les requérants font valoir que l'ancien hôtel des Ducs de Savoie est porteur d'une certaine histoire et participe au paysage bâti de la commune, il ressort des pièces du dossier que son aspect est déjà fortement dégradé, notamment par les devantures commerciales implantées sur ses façades sud et est. Ses éléments architecturaux, qui, sans être dépourvus d'intérêt, ne revêtent pas un caractère exceptionnel, relèvent, pour l'essentiel, d'une esthétique globalement comparable à celle des constructions environnantes, à l'exception de ses toits mansardés et de sa tour surmontée d'un toit en pavillon, laquelle constitue un repère visuel très ponctuel dans la silhouette urbaine de la commune. A cet égard, la construction projetée, construite en retrait par rapport à l'édifice existant, sera reliée à lui par un atrium vitré, dont la hauteur a été pour l'essentiel limitée à un étage, permettant ainsi de conserver des vues, bien que restreintes, sur la façade sud de l'ancien hôtel des Ducs. En outre, la façade ouest de l'édifice, qui participe à la continuité du font bâti de la rive Bouchacourt, de même que sa tour, resteront pleinement visible depuis le Pont Saint-Laurent et le site patrimonial remarquable de Mâcon. La notice architecturale souligne par ailleurs que « les éléments remarquables de la façade seront conservés et restaurés, ou refaits à l'identique ». Bien que l'hôtel des Ducs de Savoie ne sera plus visible depuis la route départementale 51, un tel axe visuel était déjà particulièrement affecté par la présence d'immeubles collectifs édifiés en bordure de la Saône. Du reste, si la réalisation d'une construction à l'expression architecturale contemporaine devant l'ancien hôtel des Ducs de Savoie entraîne nécessairement une évolution sensible du paysage urbain, notamment depuis la place de la République, cette transformation ne peut, dans les circonstances de l'espèce, être regardée par elle-même comme constitutive d'une dégradation de celui-ci, ni comme portant atteinte au Pont Saint-Laurent.

26. Les requérants font également valoir que l'hôtel projeté ne respecte pas les prescriptions de l'annexe 1 de l'article 11 du règlement du plan local d'urbanisme, relatives à la volumétrie des constructions, l'inclinaison des toitures, les matériaux utilisés pour la couverture et au caractère « simple et proportionné » des façades. Il ressort des pièces du dossier que les dimensions d'ensemble de l'hôtel à édifier ne sont pas disproportionnées par rapport à l'existant et s'insèrent, sans rupture marquée, dans le gabarit du tissu urbain, lequel présente des hauteurs et des largeurs de façade hétérogènes. En revanche, le rythme des façades, qui comportent un atrium, un rez-de-chaussée entièrement vitré, trois étages en débord avec un revêtement dit « double peau » en résille métallique en laiton avec des ouvertures équipées de brise-soleil, ainsi qu'un attique entièrement vitré, ne peut être regardé comme respectant celui des immeubles voisins, caractérisé par des fronts bâtis simples et planes, organisés autour de percements traditionnels à volets battants, sans recours à des dispositifs vitrés en façade, à l'exception de quelques vérandas sur le quai Bouchacourt, construites devant la devanture des immeubles et associées aux commerces et restaurants. Enfin, ainsi que le font valoir MM. H. et P. , l'aspect des façades du projet ne peut être qualifié de « simples » au sens du règlement du plan local d'urbanisme communal et la toiture

de l'hôtel, recouverte de zinc ton gris argent, présente une pente comprise entre 12 et 20 %, alors que le plan local d'urbanisme impose des pentes comprises entre 35 et 45 %.

27. La commune de Saint-Laurent-sur-Saône et la société Saint-Martin se prévalent néanmoins des dispositions de l'article 11 du règlement du plan local d'urbanisme, lesquelles permettent ou imposent l'application de « *normes différentes (...) pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie* ». La commune de Saint-Laurent-sur-Saône fait valoir que le projet procède d'une rupture architecturale assumée destinée à conférer une identité visuelle marquée à l'entrée de ville et permettant la création d'une nouvelle perspective « en proue » du front de berge. Ainsi qu'il a été dit, la place de la République, située en entrée de ville, ne présente pas de marqueur visuel affirmé et l'amélioration de la « lisibilité » architecturale de cette place constitue un des axes du réaménagement du centre-bourg, dans lequel s'insère le projet de la société Saint-Martin. Il s'ensuit que si le projet s'écarte des prescriptions de l'annexe 11 du règlement applicable aux façades, la rupture architecturale revendiquée par le projet procède d'un motif d'urbanisme, à savoir la mise en valeur de l'entrée de ville, laquelle se trouve justifiée par le contexte bâti du site, caractérisé par une faible lisibilité urbaine et une grande homogénéité du tissu urbain. Du reste, la commune comme le pétitionnaire font valoir que le faible degré d'inclinaison des toitures, choisi sur recommandation de l'architecte des bâtiments de France, permet de marquer la présence du toit-terrasse panoramique tout en conservant une vue sur la tour de l'hôtel des Ducs, ce qui n'est pas sérieusement remis en cause par les requérants. Ce motif doit être considéré comme un motif d'architecture, justifié par le respect du site. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments et de la marge d'appréciation que les dispositions de l'article 11 du règlement du plan local d'urbanisme confèrent à l'autorité administrative, c'est sans commettre d'erreur d'appréciation que le maire a pu légalement estimer que la construction projetée, bien que présentant une architecture différente de celle des bâtiments voisins, pouvait s'insérer dans le tissu urbain existant, sans porter atteinte à leur intérêt ou à la conservation d'un monument historique. Pour les mêmes motifs, l'accord sans réserve de l'architecte des bâtiments de France, lequel a été consulté durant l'élaboration du projet, n'est pas entaché d'illégalité. Enfin, contrairement à ce que soutiennent les requérants, les documents joints à la demande de permis de construire suffisaient, à eux seuls, pour mettre en œuvre ces règles sans que le pétitionnaire ait été tenu d'expliquer en quoi il pût bénéficier de l'application de ces règles. Le maire s'étant borné à appliquer les règles figurant dans le plan local d'urbanisme de la commune, il n'était pas non plus tenu de motiver le permis de construire sur ce point.

S'agissant du stationnement :

28. Aux termes de l'article UAi 12 du règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Laurent-sur-Saône : « *1) Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. / (...) 3) En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis : / - Soit l'aménagement des places de stationnement manquant sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres. / Leur réalisation doit être prévue dans les délais de mise en service des constructions. / Soit la justification d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement pour les places manquantes* ».

29. Il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit quinze places de stationnement à réaliser sur le domaine public, dont cinq « dépose-minute », pour trente-quatre chambres. Si

l'avis émis par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité fait état d'un effectif maximal de 173 personnes, ce maximum, pris en compte pour déterminer les obligations applicables en vertu de la réglementation relative aux établissements recevant du public, n'apparaît pas représentatif de la fréquentation habituelle de l'hôtel. Par ailleurs, le projet se situe en plein cœur du centre bourg de Saint-Laurent-sur-Saône, commune d'à peine 3 500 habitations, dont il n'est pas contesté qu'elle est desservie par les transports collectifs. Si les requérants font valoir que l'usage des places de stationnement situées place de la République est limité à une durée d'une heure et demie, cette seule circonstance ne suffit pas, par elle-même, à démontrer que le taux d'occupation des parkings publics existants au sein de la commune, dont le périmètre urbanisé s'inscrit dans un rayon inférieur à 500 mètres, ferait obstacle à toute possibilité effective de stationnement. Dans ces conditions, compte tenu des besoins nouveaux induits par le projet en litige, la création de quinze places de stationnement dont cinq « dépose-minute » n'apparaît pas insuffisante. En revanche, à la date de délivrance du permis de construire, la société Saint-Martin ne justifiait pas d'une concession à long terme portant sur les places à créer sur le domaine public, la délibération autorisant le maire à signer la convention correspondante étant intervenue postérieurement, le 15 février 2023. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que le projet méconnaît l'article UAI 12 du règlement du plan local d'urbanisme dans cette seule mesure.

S'agissant des espaces libres :

30. Aux termes de l'article UAI 13 du règlement du plan local d'urbanisme communal : « 1) *Obligation de planter et de réaliser des espaces communs : / * pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. / * les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. / Lorsqu'une construction ou un ensemble de constructions est réalisé sur un tènement de superficie supérieure ou égale à 400 m², 10 % au moins de cette superficie, non compris les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces libres, communs et plantés. / * les espaces libres y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 50 m² / * des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les dépôts de véhicules. / 2) Toutefois, des dispositions moins contraignantes quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter peuvent être admises dans le seul cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants ».*

31. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est contigu à un espace vert public existant, implanté le long de la rue de la Levée. La société Saint Martin pouvait dès lors bénéficier des dispositions du 2) de l'article UAI 13 du règlement précité, dont les termes permettent que des aménagements implantés dans la contiguïté d'espaces verts existants soient exonérés tant de l'obligation de prévoir des espaces libres que de celle relative aux plantations. Par suite, en se bornant à soutenir que ces dispositions ne pouvaient libérer le pétitionnaire de toute obligation en la matière, M. H. et M. P. ne démontrent pas que le permis de construire serait illégal sur ce point.

Sur les conséquences des illégalités retenues :

32. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du même code : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire (...) estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du*

délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé ».

33. Il résulte de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme que lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée sont susceptibles d'être régularisés, le juge doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il invite au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer, d'une part, si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, d'autre part, si le bénéficiaire de l'autorisation lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation.

34. Un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

35. Le vice retenu au point 12, qui concerne l'incomplétude du dossier de demande de permis de construire, faute de plan de coupe représentant le profil du terrain naturel et du terrain fini, ainsi que le vice retenu au point 29, tiré de la méconnaissance de l'article UAi 12 du règlement du plan local d'urbanisme, à défaut pour la société pétitionnaire d'avoir justifié d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement à l'appui de sa demande, sont susceptibles d'être régularisés sans apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. En outre, les moyens tirés de la méconnaissance des articles 4.1 et 6 du règlement du plan de prévention des risques d'inondation en ce qui concerne les remblais et de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ne peuvent être écartés à la date du présent jugement en raison du vice mentionné au point 12 et demeurent susceptibles de l'être après régularisation du dossier.

36. Les parties ont été invitées à présenter leurs observations sur l'éventuelle mise en œuvre des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme. Par suite, et alors que la société Saint-Martin, ne s'est pas expressément opposée à la mise en œuvre de ces dispositions, il y a lieu de surseoir à statuer pendant un délai de cinq mois à compter de la notification du présent jugement, dans l'attente de l'intervention éventuelle d'une mesure de régularisation propre à remédier aux illégalités retenues.

D É C I D E :

Article 1^{er} : Il est sursis à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sur la légalité du permis de construire di 31 janvier 2022 dont bénéficie la société Saint-Martin en vue de l'édification, « par extension et réhabilitation d'un bâtiment existant », d'un hôtel de catégorie quatre étoiles, jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la notification du présent jugement pour lui permettre de notifier au tribunal une mesure de régularisation des vices mentionnés aux points 12 et 29 du présent jugement.

Article 2 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Patrice H., à M. André P. , à la commune de Saint-Laurent-sur-Saône et à la société Saint-Martin.

Délibéré après l'audience du 10 février 2026, à laquelle siégeaient :

M. Hervé Drouet, président,
Mme Océane Viotti, première conseillère,
Mme Léa Lahmar, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 3 mars 2026.

La rapporteure,

Le président,

O. Viotti

H. Drouet

La greffière,

A. Villain

La République mande et ordonne à la préfète de l'Ain en ce qui la concerne et à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
La greffière,