

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE NANCY**

N° 22NC01511

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme C...

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Christophe Wurtz
Président

La Cour administrative d'appel de Nancy

Mme Sandra Bauer
Rapporteure

(3^{ème} chambre)

M. Eric Meisse
Rapporteur public

Audience du 11 septembre 2025
Décision du 2 octobre 2025

C

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

Mme E... A..., épouse C..., et M. D... C... ont demandé au tribunal administratif de Strasbourg d'annuler l'arrêté du 24 décembre 2019 par lequel le maire de la commune de Colmar a accordé à la société Maison Albar Hôtels Le Chasseur un permis portant sur la division parcellaire d'un terrain situé 6, rue du Chasseur, la démolition partielle de bâtiments et la création d'un hôtel comprenant 71 chambres, de deux restaurants, d'un bar, d'un salon de thé et d'un spa, pour une surface de plancher de 7 444,44 mètres carrés, ainsi que la décision du 14 avril 2020 par laquelle le maire a rejeté leur recours gracieux.

Par un jugement n° 2003198 du 14 avril 2022, le tribunal administratif de Strasbourg a rejeté leur demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 10 juin 2022 et le 21 avril 2023, M. et Mme C..., représentés par Me Deleau, demandent à la cour :

1°) d'annuler ce jugement du 14 avril 2022 ;

2°) d'annuler l'arrêté du 24 décembre 2019 par lequel le maire de la commune de Colmar a accordé à la société Maison Albar Hôtels Le Chasseur un permis de construire, ainsi que la décision du 14 avril 2020 par laquelle le maire a rejeté leur recours gracieux ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Colmar une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

4°) de rejeter la demande indemnitaire de la société Maison Albar Hôtels Le Chasseur au titre de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme.

Ils soutiennent que :

- ils justifient d'un intérêt à agir en leur qualité de voisins immédiats du projet ; leurs conditions d'occupation, de jouissance et d'utilisation de leur bien seront durablement atteintes ;

- le permis de construire est illégal en raison de l'absence de caractère définitif de l'avis rendu par l'architecte des bâtiments de France ; alors qu'il a sollicité la réalisation d'un prototype du complexe bardage bois / menuiseries / garde-corps, il ne peut être regardé comme ayant validé l'aspect extérieur des constructions contemporaines ;

- le permis de construire est illégal en raison de l'illégalité du plan de sauvegarde des monuments historiques (PSMV) modifié de la commune de Colmar, cette modification étant entachée d'erreur manifeste d'appréciation et de détournement de pouvoir ; préalablement à la modification adoptée le 6 décembre 2019, le terrain d'assiette de l'opération était situé en zone EC3 du PSMV qui limitait, dans cette zone, la hauteur au faîtage des constructions à 14 mètres; le commissaire-enquêteur a assorti son avis favorable à la modification d'une réserve estimant que la règle de hauteur à R+2+ combles fixée pour la rue du Chasseur pouvant aller jusqu'à 19 mètres au faîte était trop importante et pouvait nuire, par un effet d'écrasement, à la mise en valeur de la maison du Chasseur, élément patrimonial remarquable du site ; une telle hauteur revient par ailleurs à supprimer tout cadre de vue sur la façade du pôle média culture à proximité ; par ailleurs, cette procédure de modification du PSMV est entachée de détournement de pouvoir dès lors qu'elle a été conduite spécifiquement pour autoriser le projet en cause ; la volonté affichée par la commune de développement économique et touristique local ne figure pas dans les objectifs de modification du PSMV indiqués dans le rapport de présentation ; la commune de Colmar accueille déjà un nombre important d'établissements étoilés pour une ville de taille moyenne et il n'est pas établi qu'elle ait un réservoir de main d'œuvre qualifiée suffisante à disposition ;

- le permis de construire méconnaît les règles relatives au nombre de places de stationnement prévues par l'article 12 C du PSMV ; la création de 36 emplacements de stationnement est très éloignée des besoins en matière de stationnement du projet alors que la notice d'établissement recevant du public fait état d'une capacité d'accueil et d'un effectif théorique maximal de 1 085 personnes, répartis entre 1 005 personnes et 80 employés ; il ne peut être retenu que la clientèle attendue serait essentiellement internationale, alors que certaines parties du complexe sont librement accessibles à une clientèle extérieure à celle de l'hôtel ; la clientèle de l'agglomération de Colmar est très largement nationale et se déplace très majoritairement en voiture, la clientèle étrangère venant par ailleurs principalement d'Allemagne, de Suisse et de Belgique ; enfin, l'utilisation d'un véhicule personnel reste encore le mode de déplacement privilégié des salariés pour effectuer le trajet domicile/travail ; le réseau de bus de l'agglomération de Colmar ne dessert d'ailleurs pas toutes les communes les plus prisées du sud de l'Alsace ; il ne peut être tenu compte du parking souterrain à proximité dès lors que le PSMV prévoit que les aires de stationnement pour les véhicules doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 28 juillet 2022 et le 28 août 2023, la commune de Colmar, représentée par la SELARL D4 avocats associés, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable, les requérants ne justifiant pas d'un intérêt à agir ; la propriété des requérants est en face du terrain d'assiette du projet dont elle est éloignée de 8 mètres ; ils ne justifient pas d'une perte d'ensoleillement supérieure à celle résultant de la présence initiale d'un commissariat ; par ailleurs, la zone se situe à proximité immédiate de nombreux commerces ou restaurants, la réalité de nuisances supplémentaires n'est donc pas établie ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés le 26 juillet 2022, le 4 novembre 2022 et le 4 septembre 2023, la société Maison Albar Hôtels Le Chasseur, représentée par Me Pernet et Me Vital-Durand, conclut au rejet de la requête et à la condamnation solidaire des requérants à lui verser, d'une part, une somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, d'autre part, une somme de 6 779 161 euros assortie des intérêts moratoires au taux légal et de leur capitalisation, en application de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme.

Elle soutient que :

- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés ;
- la requête traduit un comportement abusif dans le seul but de retarder le démarrage du chantier voire d'en provoquer l'abandon, alors que les moyens soulevés ne sont pas pertinents ; elle a subis un préjudice total à hauteur de 6 779 161 euros du fait de la hausse des coûts de construction, de la renégociation des devis de travaux, de la perte liée au retard d'ouverture et des charges financières supplémentaires et, enfin, du préjudice d'image et de réputation pour le groupe auquel appartient la société.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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 Bauer,
- les conclusions de M. Meisse, rapporteur public,
- et les observations de Me Metzger pour M. et Mme C..., F... pour la commune de Colmar et de Me Vital-Durand pour la société Maison Albar Hôtels Le Chasseur.

Considérant ce qui suit :

1. Le 30 août 2019, la société Maison Albar Hôtels Le Chasseur a déposé une demande de permis de construire en vue de la démolition partielle d'un immeuble existant et la création d'un hôtel 5 étoiles comprenant 71 chambres, un restaurant gastronomique, une brasserie, un bar, un salon de thé, un spa avec piscine et fitness, sur un terrain sis 6 rue du Chasseur à Colmar pour

une surface de plancher de 7 444,44 mètres carrés. Par un arrêté du 24 décembre 2019, le maire de la commune de Colmar a délivré le permis sollicité. Le 18 février 2020, M. et Mme C... ont formé un recours gracieux, rejeté par une décision du 14 avril 2020 du maire de Colmar. Par la présente requête, M. et Mme C... relèvent appel du jugement du 14 avril 2022 par lequel le tribunal administratif de Strasbourg a rejeté leur demande d'annulation de ces décisions.

Sur le bien-fondé du jugement attaqué :

2. En premier lieu, aux termes de l'article R. 423-54 du code de l'urbanisme : *« Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, l'autorité compétente recueille l'accord ou, pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. »* L'article L. 632-2 du code du patrimoine dispose que : *« 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. Tout avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France rendu dans le cadre de la procédure prévue au présent alinéa comporte une mention informative sur les possibilités de recours à son encontre et sur les modalités de ce recours. Le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue à l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code 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. En cas de silence de l'architecte des Bâtiments de France, cet accord est réputé donné. (...) ».*

3. Si, conformément aux dispositions de l'article L. 632-2 du code du patrimoine, l'architecte des bâtiments de France peut assortir son accord de prescriptions motivées, ni ces dispositions ni aucune autre disposition législative ou réglementaire ne permettent à cette autorité, à laquelle il incombe de donner ou de refuser son accord dans les délais prescrits par le code de l'urbanisme, de réserver son accord en vue de contraindre le pétitionnaire à lui soumettre des propositions complémentaires ou plus détaillées sur tout ou partie du projet ou en vue de contrôler la manière dont le pétitionnaire mettrait en œuvre l'autorisation d'urbanisme.

4. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que, dans son avis du 23 décembre 2019, l'architecte des bâtiments de France, après avoir relevé que les constructions et la réhabilitation de la maison du Chasseur répondaient aux objectifs de sauvegarde et de mise en valeur du site tout en étant coordonnées avec le projet, à l'arrière, de parc paysager de la Montagne Verte en cours de création, a expressément donné son accord au projet en assortissant cet accord, comme l'y autorisent les dispositions précitées, de prescriptions que devra respecter le pétitionnaire. S'il a de plus sollicité, avant réalisation, la confection d'un prototype du « complexe bardage bois/menuiseries/garde-corps », il s'est ainsi borné à exercer son rôle de concertation et de conseil dans le but d'assurer la meilleure insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant et la mise en valeur de la maison du Chasseur, sans remettre en cause l'accord donné à titre définitif à la réalisation du projet tel qu'il lui a été présenté par le pétitionnaire et sans soumettre ce dernier à une autorisation supplémentaire. L'avis de l'architecte des bâtiments de France, en tant qu'il sollicite cet élément complémentaire, ne peut ainsi être regardé comme ne

se prononçant pas sur le projet et donc comme irrégulier au regard de l'article L. 632-2 précité du code du patrimoine. Il s'ensuit que le moyen tiré de l'irrégularité de cet avis doit être écarté.

5. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme : « I.- Un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie du site patrimonial remarquable créé en application du titre III du livre VI du code du patrimoine. Sur le périmètre qu'il recouvre, il tient lieu de plan local d'urbanisme (...) VI.- Sous réserve que la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié par l'autorité administrative, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France, après avis de la commission locale du site patrimonial remarquable et après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement. ».

6. Aux termes de l'article 10.C du règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Colmar : « Côté rue du Chasseur et rue de la Cigogne:/ la hauteur des constructions est limitée : / le long de la rue du Chasseur : à 10 mètres à l'égout du toit / le long de la rue de la Cigogne : à 12 mètres à l'égout du toit/ La hauteur au faîtage ne peut dépasser de plus de 9 mètres la hauteur à la gouttière définie ci-dessus. Elle est limitée : / à 19 mètres pour les constructions implantées le long de la rue du Chasseur ; / à 21 mètres pour les constructions implantées le long de la rue de la Cigogne. / La hauteur hors tout d'une galerie éventuelle reliant des constructions neuves à la maison du Chasseur est limitée : / à 7 mètres (R+1) pour la « galerie » implantée à l'Ouest de la maison du Chasseur. Cette hauteur peut être augmentée pour tous les autres ouvrages de la liaison/ à 4,5 mètres (R) pour la « galerie » implantée à l'Est de la Maison du Chasseur (...) ».

7. Les requérants doivent être regardés comme soutenant que les dispositions de l'article 10.C du règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Colmar, issues de la modification n° 2 approuvée le 6 décembre 2019 et relatives à la hauteur des constructions dans la zone C du secteur de la Montagne Verte, sont entachées d'une erreur manifeste d'appréciation et que la modification du règlement, réalisée dans le seul but de permettre l'implantation du projet d'hôtel en litige, procède d'un détournement de pouvoir.

8. D'une part, il résulte des dispositions du PSMV antérieures à sa modification que la hauteur maximale des constructions rue du Chasseur était fixée à 14,10 mètres du sol au faîtage, dans le but de préserver les volumes existants, l'article 10 C précité dans sa version issue de la modification de décembre 2019 portant désormais cette hauteur à 19 mètres au faîtage des constructions. Dans son rapport à l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a estimé que cette nouvelle règle de hauteur pourrait nuire, par un effet d'écrasement, à la maison du Chasseur. Toutefois, outre que son avis ne lie pas l'autorité administrative, il ressort du rapport de présentation de la modification du PSMV que ses auteurs ont souhaité, tout en préservant la particularité de la maison du Chasseur, recréer un ensemble bâti au nord du secteur de la Montagne Verte, les anciennes emprises constructibles, de par leurs formes et leurs dimensions, ne permettant qu'une réalisation partielle des constructions, alors même que la réalisation d'un front bâti sur les rues du Chasseur et de la Cigogne avaient été initialement recherchées. L'objectif des nouvelles règles définies est ainsi de permettre une couture urbaine et de rétablir un gabarit de centre ancien et, partant des hauteurs du bâti existant aux différentes extrémités de la zone constructible, de relier les points hauts afin d'harmoniser le site tout en préservant les vues, notamment sur le pôle média-culture et le chœur Saint-Mathieu. Il est constant que la commission locale du site patrimonial remarquable a émis un avis favorable à l'unanimité à cette modification le 7 juin 2019, cette

dernière ayant par ailleurs été approuvée par un arrêté préfectoral du 6 décembre 2019. Il ne résulte dès lors pas des pièces du dossier que les règles de hauteur ainsi modifiées porteraient atteinte à l'économie générale du PSMV en nuisant à la mise en valeur et à la préservation des éléments de patrimoine remarquables, alors au demeurant que la conservation des perspectives visuelles est exigée pour tout projet de construction nouvelle. Les requérants ne sont dès lors pas fondés à soutenir que l'article 10 C tel que modifié serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

9. D'autre part, il ressort du rapport de présentation que les objectifs de la modification du PSMV visaient notamment, par la redéfinition du sous-secteur d'aménagement de la Montagne Verte, l'augmentation des espaces verts et la mise en valeur du patrimoine, à renforcer l'attractivité de la ville dans une perspective de développement économique et touristique, le projet d'accueil d'un hébergement hôtelier sur le site étant par ailleurs expressément mentionné. Un tel objectif, alors même qu'il permet la réalisation d'un projet privé, caractérise un but d'intérêt général, sans qu'y fasse obstacle la circonstance, à la supposer établie, que les modifications auraient été initiées dans le seul but d'en permettre la mise en œuvre.

10. Il en résulte que le moyen, invoqué par la voie de l'exception, tiré de l'illégalité du règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur doit être écarté en toutes ses branches.

11. En troisième lieu, aux termes de l'article 12 C du règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Colmar : « *Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques. / (...) Pour les constructions neuves destinées à l'habitation : il devra être prévu une place de stationnement par logement/ pour les constructions destinées aux commerces : Pour tout commerce d'une surface de plancher inférieure à 10 m², il n'est pas fixé d'obligation / Au-delà de 10 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 40m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, à partir de 11 m² de surface de plancher. Toutefois, ce seuil de 10 m² est porté à 20m² lorsque la surface de plancher est créée dans le cadre de travaux destinés à la mise en conformité des établissements au titre de l'accessibilité. Une place de stationnement doit alors être créée à partir de 21 m² de surface de plancher. / Pour les constructions destinées à un autre usage : Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article* ».

12. Aux termes du VI de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 visé ci-dessus : « *Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. (...) / Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. (...). Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1^{er} janvier 2016* ». En vertu de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme cité au point 2, le plan de sauvegarde et de mise en valeur tient lieu de plan local d'urbanisme.

13. Il ressort des pièces du dossier que le projet ne comporte pas de construction d'aires de stationnement en propre mais qu'une convention de concession de 36 places réservées à la clientèle du futur complexe hôtelier dans le parking souterrain de la Montagne Verte adjacent a été conclue avec la ville de Colmar. Si les époux C... soutiennent que ce nombre est insuffisant,

elles sont à rapporter aux 71 chambres de l'hôtel. Il ressort par ailleurs des pièces du dossier que le complexe, situé au centre-ville, sera accessible pour la clientèle extérieure à l'hôtel et le personnel par les transports en commun ou des modes de déplacements doux, la ville de Colmar ayant par ailleurs pris le parti de décourager l'usage des véhicules individuels dans son centre historique. *Il convient par ailleurs de tenir compte des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité, le parking de la Montagne Verte disposant, indépendamment de la concession susmentionnée, d'une capacité d'accueil de 690 places sur trois niveaux.* Dans ces conditions les aires de stationnement prévues par le projet doivent être regardées comme correspondant aux besoins des occupations générées par le projet, au sens des dispositions de l'article 12 C du règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Colmar doit être écarté.

14. Il résulte de tout ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la fin de non-recevoir soulevée en défense, les requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation du jugement du 14 avril 2022 par lequel le tribunal administratif de Strasbourg a rejeté leur demande d'annulation de l'arrêté du 24 décembre 2019 et de la décision du 14 avril 2020 rejetant leur recours gracieux.

Sur les conclusions indemnitaires reconventionnelles présentées par la société Maisons Albar Hôtel Le Chasseur sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme :

15. Aux termes de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui traduisent un comportement abusif de la part du requérant et qui causent un préjudice au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel* ».

16. Il ressort des pièces du dossier que les moyens soulevés par les requérants, qui sont voisins immédiats du projet litigieux, ne présentent pas un caractère dilatoire. Dans ces conditions et nonobstant la circonstance qu'ils réitérent les moyens présentés en première instance, l'exercice par les époux C... du recours en appel ne peut être regardé comme traduisant un comportement abusif de leur part au sens des dispositions précitées de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme.

Sur les frais liés au litige :

17. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Colmar, qui n'est pas la partie perdante, la somme que les requérants demandent au titre des frais liés au litige.

18. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. et Mme C... le paiement des sommes sollicitées au même titre par la commune de Colmar et la société Maison Albar Hôtels Le Chasseur.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de M. et Mme C... est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la société Maison Albar Hôtels Le Chasseur sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme sont rejetées.

Article 3 : Les conclusions présentées par la société Maison Albar Hôtels Le Chasseur relatives à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Colmar relatives à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié à M. D... C..., à Mme E... C..., à la société Maison Albar Hôtels Le Chasseur et à la commune de Colmar.