

Dossier 147579 - FRM / ISL / ISL  
CHOLET PC NEXITY DU 10 JUILLET 2023 / RIVERAINS  
M241FOND

Le 17 janvier 2024

**Rôle : 2318751**

**CORNET VINCENT  
SEGUREL**

Société d'Avocats  
C.V.S.  
SELARL au capital de  
357.680 Euros  
28 Bd de Launay  
B.P. 58649  
44186 NANTES  
CEDEX 4  
Tél. 02.40.44.70.70  
Fax. 02.40.69.18.48  
cabinet@cvs-  
avocats.com

**V.D.**

**MEMOIRE EN DEFENSE**

**A Mesdames et Messieurs les Président et Conseillers composant  
le Tribunal Administratif de NANTES**

**POUR :**

**La commune de CHOLET**, représentée par son Maire, agissant en vertu d'une délibération de son Conseil Municipal en date du 24 septembre 2021.

Ayant pour Avocat : La SELARL d'Avocats Interbarreaux (Nantes-Paris-Rennes-Lille-Bordeaux-Lyon) **Cornet-Vincent-Ségurel (C.V.S. - Maître Frédéric MARCHAND)**, dont le siège est à NANTES, 28 Bd de Launay BP 58649 44186 NANTES CEDEX 4 - Tél. : 02.40.44.70.70. - Fax : 02.40.69.18.48 - Case N° : 22/23A.

**CONTRE :**

**Monsieur Patrice NEVEU**, demeurant 21 rue Emile Grasset 49300 CHOLET.

**NANTES – PARIS – RENNES – LILLE – BORDEAUX – LYON**

SELARL CVS Interbarreaux (Nantes-Paris-Rennes-Lille-Bordeaux-Lyon) au capital de 357 680 € - RCS Nantes 344 040 647  
28 bd de Launay - B.P.58649 - 44186 Nantes cedex 4 - Case n° 22/23A  
nantes@cvs-avocats.com - T. +33 2 40 44 70 70 - F. +33 2 40 69 18 48  
[www.cvs-avocats.com](http://www.cvs-avocats.com)

## FAITS ET PROCEDURE

---

Nexity a déposé, le 29 décembre 2022, une demande de permis de construire afin d'être autorisé à édifier 100 logements sous la forme d'un ensemble de quatre unités d'habitations collectives, ainsi que deux maisons individuelles, sur un terrain situé 12 rue Auguste Decelle, sur le territoire de la commune de Cholet.

La surface de plancher créée est de 5.666 m<sup>2</sup>.

Le projet s'accompagne de la création de 104 places de stationnement.

Ce permis de construire autorise également la démolition de 3.228 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par arrêté en date du 10 juillet 2023, il a été fait droit à cette demande.

Un recours gracieux a été formé par Monsieur et Madame Neveu le 28 août 2023.

Ce recours gracieux a été expressément rejeté par un courrier du 25 octobre 2023.

Par une requête enregistrée au Greffe le 18 décembre 2023, Monsieur Neveu a entendu obtenir l'annulation de ce permis de construire.

Un seul moyen est invoqué, celui tiré de la violation des articles UA.3-1 et UA.3-2 du règlement du PLU relatifs aux accès.

Cette argumentation appelle, de la part de la commune de Cholet, les observations suivantes.

## DISCUSSION

---

Aux termes de l'article UA 3.1 du PLU « *Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.*

*Les caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente. Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères,...).*

Aux termes de l'article UA 2 du PLU, « *Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité. De même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations peuvent être prescrits, si besoin est, pour améliorer la sécurité* ».

Ce projet a prévu deux accès :

- l'un en entrée seulement par la contre allée du Planty (parallèle à la rue du Planty), qui sera également celui réservé aux pompiers,
- l'autre en entrée et sortie rue Auguste Decelle.

Il est fait état de la dangerosité de la circulation rue Decelle.

La rue Decelle a une largeur de 5 mètres.

Elle est rectiligne.

Il n'existe aucun virage, ni aucune difficulté quant à la visibilité.

Il n'est pas fait état d'accidents qui seraient survenus à cet endroit.

La configuration des lieux permet à cette voie d'absorber le trafic supplémentaire généré par la réalisation de ce projet.

Comme l'admet le syndicat des copropriétaires, le projet s'accompagne également de la création de trottoirs, rue Decelle.

Le trafic est peu important sur ces deux voies.

La rue Auguste Decelle est utilisée par 80 à 150 véhicules par jour.

Il n'existe aucune problématique de sécurité particulière et sa configuration n'est pas accidentogène.

Le tracé est rectiligne.

Il est ici fait état d'une circulation supplémentaire induite par le projet qui mettrait en danger les riverains comme les piétons.

Il ne peut être utilement fait état des conditions générales de circulation dans ce secteur de la ville pour obtenir l'annulation d'un permis de construire :

*« 11. Il ressort des pièces du dossier que la voie de desserte du projet est la voie de la place de la porte de Lyon, laquelle sert d'espace de stationnement. Cette voie à sens unique d'une largeur en tous points supérieure à 3,2 mètres et pouvant atteindre 6 mètres de large permet le passage aisé des véhicules. Par ailleurs, le projet prévoit un accès direct au terrain d'assiette pour les véhicules d'incendie et de secours depuis l'entrée du parc de stationnement public, les véhicules disposant ensuite d'une voie de circulation interne au projet. Dans ces conditions, et alors que les requérants ne peuvent utilement se prévaloir des conséquences du projet, qui prévoit un total de 315 places de stationnement, sur les conditions générales de circulation sur la voie de desserte, le moyen tiré de ce que le permis méconnaît les dispositions du PLU applicables aux voies de desserte et serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme doit être écarté » (CAA Lyon 1<sup>er</sup> juin 2021 n°19LY04237).*

Il ne ressort pas des pièces du dossier que cette voie de desserte serait inadaptée au regard de la configuration des lieux et du flux de véhicules, alors en outre que le caractère accidentogène de ce secteur de la commune n'est pas démontré :

*« 11. D'autre part, le plan de masse localise la sortie du terrain d'assiette du projet et son débouché sur le chemin de Peyssilieu, par les parcelles situées au sud des terrains d'assiette du projet et grevées de cette servitude. Ce chemin dispose, selon les mesures non contestées de la société pétitionnaire, d'une largeur de plus de 6 mètres. Il ne ressort pas des pièces du dossier que cet accès ou les caractéristiques de ce chemin présenteraient un risque particulier pour la sécurité publique, alors même qu'il devra supporter une circulation supplémentaire de poids lourds induite par le projet en litige et que des véhicules seraient stationnés illégalement le long de cette voie » (CAA Lyon 16 mai 2023 n°21LY02153).*

Il appartiendra à Monsieur Neveu de rapporter la preuve du caractère inadaptée de la voirie au regard de l'importance du projet, ce qu'il ne fait pas :

*« 7. D'une part, il ressort des pièces du dossier que le projet sera desservi par la rue Montigny, qui est une voie dont il n'est pas contesté qu'elle est d'une largeur permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte de déchets. Si cette voie est en partie à sens unique et sans trottoir, soit uniquement sur la partie située au sud de l'accès au projet en litige, **il ne ressort pas des pièces du dossier qu'elle ne serait pas adaptée à l'importance et la destination du projet, qui prévoit la création de 60 logements locatifs.** Il ne ressort pas davantage des pièces du dossier qu'existeraient des difficultés en termes de visibilité en sortie de la rue Montigny, celle-ci étant au demeurant à sens unique à gauche de la voie de desserte du projet, aucun véhicule ne pouvant donc provenir de cette direction. Il n'est pas plus établi que l'affluence des piétons et des véhicules sur cette voie serait telle qu'elle ne serait pas adaptée au projet de la société pétitionnaire. Enfin, la circonstance qu'un arrêté du 24 janvier 2023 valant permis de construire s'agissant de la halle située à l'ouest du projet de la société pétitionnaire a été délivré par le maire de la commune de Dieppe, portant création de 23 chambres d'hôtel, est postérieure aux arrêtés contestés et est ainsi sans incidence sur leur légalité » (TA Rouen 6 juillet 2023 n°2204412).*

Le pétitionnaire a prévu, non seulement une desserte par deux accès mais en outre, la création de trottoirs, sur la rue Auguste Decelle alors qu'à ce jour ils en sont dépourvus.

Contrairement à ce qui est soutenu, des véhicules peuvent se croiser.

Au regard de la configuration des lieux et des mesures prises par le pétitionnaire, les accès sont adaptés à ce projet et permettront d'absorber le flux de circulation supplémentaire qu'il engendrera.

Ce moyen ne pourra qu'être écarté :

*« 12. Il résulte de ce qui a été dit au point 8 que la circonstance que le projet d'immeuble génèrera, de par le nombre de logements prévus, une circulation routière plus dense ne saurait suffire à établir l'existence d'un risque pour la sécurité routière. En outre, il ressort des pièces du dossier que l'enfouissement du réservoir de gaz est prévu en dehors de la voie interne du projet sur lesquelles les véhicules pourront circuler. Par ailleurs, il ressort du plan de masse, qu'il est prévu d'aménager sur le terrain d'assiette du projet contesté, une aire de présentation des ordures*

*ménagères directement accessible depuis la rue des Ecoles au droit de l'immeuble à construire. Il ne ressort nullement des pièces du dossier que cette aire serait inaccessible aux engins de ramassage des ordures ménagères. Enfin, si les requérants soutiennent que la voie de desserte du projet ainsi que la voie interne seraient trop étroites pour permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie, d'une part, la voie publique qui dessert le projet est rectiligne et présente une largeur suffisante et, d'autre part, en tout état de cause le plan de masse du projet fait apparaître que la voie interne présente une largeur de cinq mètres et permet donc l'accès des véhicules d'incendie et de secours au plus proche des bâtiments. Dans ces circonstances, les requérants ne sont pas fondés à soutenir qu'en délivrant le permis litigieux le maire a méconnu les dispositions citées au point 11 » (TA Orléans 26 octobre 2023 n°2204132).*

Ou encore :

*«29. Les requérants soutiennent que le permis d'aménager ne pouvait être délivré compte tenu des caractéristiques de la desserte. La notice descriptive prévoit un seul et unique accès au terrain d'assiette du projet, par la rue Ronsard au nord-est d'une largeur de chaussée de 4.90 mètres et un trottoir de 2,35 mètres, permettant de se croiser mais à vitesse réduite, la rue étant par ailleurs parfaitement rectiligne et ne subissant aucune contrainte de visibilité. Le lotissement prévoit 141 logements et 212 places de stationnement. Au vu de ces caractéristiques et alors que la commune fait valoir que des mesures de police sont prévues ainsi qu'il a été dit au point 17, la desserte apparaît suffisante pour permettre la circulation des véhicules induite par le projet » (CAA Nantes 7 janvier 2022 n°20NT01568).*

Monsieur Neveu fait état d'une modification du PLU en cours et qui porterait, notamment, sur la création d'un emplacement réservé ayant pour objet de permettre d'élargir le haut de la rue Decelle.

Selon Monsieur Neveu, cette procédure attesterait du caractère insuffisant de l'accès retenu.

Il n'en est rien.

Comme il a été démontré, ce permis de construire pouvait être légalement accordé au regard de la situation existante à la date à laquelle le permis de construire a été accordé.

A titre tout à fait subsidiaire, comme l'indique Monsieur Neveu, dès avril 2023, c'est-à-dire avant la délivrance du permis de construire considéré, les riverains ont porté à la connaissance des services de la Ville qu'ils souhaitaient une amélioration des conditions de circulation dans ce secteur de la commune.

Le projet contesté ayant prévu la création d'un trottoir, au droit du projet, les services de la Ville ont estimé qu'il apparaissait dès lors opportun, de saisir cette opportunité, pour compléter cette amélioration de la circulation, dans ce secteur, et faire droit aux doléances des riverains, d'envisager la création d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement de la voie.

Pour l'ensemble de ces raisons, la requête ne pourra qu'être rejetée.

Au besoin, il sera fait application des articles L 600-5 et suivants du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la Ville de Cholet sera jugée fondée à réclamer la condamnation de Monsieur Neveu à lui verser la somme de 1.500 €, sur le fondement des dispositions de l'article L 761-1 du Code de justice administrative.

### **PAR CES MOTIFS**

---

Et tous autres à produire, déduire ou suppléer même d'office, il est conclu à ce qu'il plaise au Tribunal de bien vouloir :

- rejeter la requête présentée par Monsieur Neveu et dirigée contre le permis de construire accordé par le Maire de Cholet le 10 juillet 2023 à la société Nexity,
- condamner Monsieur Neveu à verser à la commune de Cholet la somme de 1.500 € sur le fondement des dispositions de l'article L 761-1 du Code de justice administrative,
- décerner acte à la commune de CHOLET de ce qu'elle se réserve la possibilité de faire présenter ses observations orales par la SELARL d'Avocats Interbarreaux (Nantes-Paris-Rennes-Lille-Bordeaux-Lyon) C.V.S., Avocat au Barreau, à l'audience à laquelle cette affaire sera appelée.

Nantes, le 17 janvier 2024

#### **PRODUCTION JOINTE :**

1. Délibération du conseil municipal

<p><b>CORNET VINCENT SEGUREL</b> Société d'Avocats C.V.S. SELARL au capital de 357.680 Euros 28 Bd de Launay B.P. 58649 44186 NANTES CEDEX 4 Tél. 02.40.44.70.70 Fax. 02.40.69.18.48 cabinet@cvs- avocats.com</p>
---