

EXPEDITION



PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'an deux mille vingt trois
Et le TRENTE NOVEMBRE à 14h00

DEMANDE DE CONSTAT FORMULEE A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE SAINT PIERRE
11, rue de l'Abbé DENIAU
49300 CHOLET

Représenté par son syndic en exercice
La SARL CITYA IMMOBILIER – S. CHUPIN
Au capital de 40 000 euros
Dont le siège social est situé 45, place Travot
49300 CHOLET

Ayant pour avocat Me CRIQUET Corentin
Avocat au sein de la SCP ANDCO AVOCATS
Espace Performance
1, place Michel-Ange
49300 CHOLET

MOTIFS DU CONSTAT :

Maître CRIQUET m'expose que, dans le cadre d'une procédure judiciaire administrative diligentée contre la Commune de CHOLET, place Jean Moulin, 49321 CHOLET, dont le recours pour excès de pouvoir est remis au présent, dans le cadre d'un vaste programme immobilier entrepris par NEXITY IR PROGRAMMES ATLANTIQUE, il souhaite faire constater l'impact du futur projet sur les riverains, les conditions d'accès et la dangerosité ainsi que l'inadaptabilité vu l'étroitesse du site.

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

Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE SAINT PIERRE C/
COMMUNE DE CHOLET

RECOURS POUR EXCES DE POUVOIR

POUR : Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence Saint Pierre
11, rue de l'abbé Deniau
49300 CHOLET
Représenté par son syndic en exercice la société CITYA IMMOBILIER S
CHUPIN, société à responsabilité limitée au capital de 40.000 Euros, dont le
siège social est 45, Place Travot – 49300 Cholet, immatriculée au RCS
d'Angers sous le numéro 303 862 197

Demandeur
SCP ANDCO AVOCATS
Maître Corentin CRIQUET
Société d'avocats au Barreau d'ANGERS
1 place Michel Ange – 49300 CHOLET

CONTRE : Commune de Cholet
Place Jean Moulin
49321 Cholet

Défenderesse

La résidence Saint Pierre est un ensemble immobilier situé 7, 9, 11, 13, 15 rue de l'abbé Deniau à Cholet (49300) soumis au régime de la copropriété et dont les parties communes sont administrées par le syndicat des copropriétaires de la résidence saint Pierre.

(Pièce 1)

Le mandat de syndic de la société CITYA IMMOBILIER S CHUPIN a été renouvelé pour une durée de 13 mois aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires de ladite résidence en date du 1^{er} Mars 2023.

(Pièce 2)



La société NEXITY IR PROGRAMMES ATLANTIQUE, dont le siège est à Nantes (44262) a déposé le 14 Avril 2023 une demande de permis de construire comprenant des démolitions et portant sur la création de 102 logements, soit 100 logements collectifs et deux logements individuels pour une surface de 5.666 m² sur un terrain d'assiette de 8.338 m² situé 12, rue Auguste Decelle à Cholet (49300) et cadastré section BO n° 170 à 177, 178, 191, 192, 195 à 197, 425 et 536.

(Pièce 3)

Le projet en question, constitué de quatre immeubles collectifs et de deux maisons individuelles, est situé en zone UAb du Plan Local d'Urbanisme approuvé de la commune de Cholet.

Le permis de construire (PC 49099 22 C0243) a été accordé par arrêté n° 2023/2170 du Maire de Cholet en date du 10 Juillet 2023.

(Pièce 4)

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 21 Août 2023 et adressé le 24 Août suivant, Monsieur Bernard MOUCHET, président du conseil syndical de la Résidence Saint Pierre, mandaté pour ce faire par le syndic de copropriété, a formé au nom de la copropriété un recours gracieux à l'encontre de l'arrêté du 10 Juillet 2023 et tendant à son annulation.

(Pièces 5 et 6)

Conformément aux dispositions de l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme, copie de ce recours gracieux a été notifiée à la société NEXITY IR PROGRAMMES ATLANTIQUE par courrier recommandé avec accusé de réception adressé le 24 Août 2023 et dont la société NEXITY IR PROGRAMMES ATLANTIQUE a accusé de réception le 25 Août 2023.

(Pièce 7)

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 05 Septembre 2023 le recours gracieux présenté par le requérant a été rejeté.

(Pièce 8)

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Saint Pierre entend, en conséquence, déférer à la juridiction de céans la décision du 10 Juillet 2023 par laquelle le Maire de la Commune de Cholet a accordé à la société NEXITY IR PROGRAMMES ATLANTIQUE l'autorisation de démolir et de construire dont s'agit ainsi que celle du 05 Septembre 2023 qui a rejeté son recours gracieux tendant à l'annulation de la décision du 10 Juillet 2023.

La Résidence Saint Pierre est composée d'un immeuble collectif de 70 logements sur 7 niveaux outre garages y attenant implantés sur un terrain d'assiette cadastré section BO n° 233 et 683.

(Pièces 9 et 10)

Elle est située au sud des constructions projetées à une distance comprise entre 70 mètres (angle nord-ouest) et 100 mètres de la limite de l'emprise des constructions projetées.

(Pièce 11)

Compte tenu de topologie des lieux, de l'encaissement de la rue Emile Grasset séparant la Résidence Saint Pierre du terrain d'assiette où doivent être réalisées les constructions projetées et de la faible hauteur des maisons individuelles situées rue Emile Grasset, la Résidence Saint Pierre aura un vis-à-vis sur les constructions en projet.

(Pièce 12)

Les résidents de la Résidence Saint Pierre ont un accès direct à la rue Auguste Decelle (aux droits de laquelle se situe le projet contesté) leur permettant de rejoindre directement à pied ou à vélo le quartier commercial des Câlins et le centre ville de Cholet en empruntant un passage piétonnier situé sur les parcelles BO n° 235 et 236.

(Pièce 13)

Les rues Auguste Decelle et Emile Grasset se terminent en impasse et desservent à l'heure actuelle uniquement des maisons d'habitation.

(Pièce 14)

La construction projetée de par son importance et le trafic automobile supplémentaire qu'elle va générer, notamment dans la rue Auguste Decelle, est en conséquence de nature à impacter les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance des copropriétaires de la Résidence Saint Pierre.

Le requérant est fondé à demander l'annulation ensemble de la décision du 10 Juillet 2023 et du rejet de son recours gracieux, pour les raisons suivantes :

I – SUR LA LEGALITE EXTERNE :

L'arrêté du 10 Juillet 2023 accordant le permis de construire valant permis de démolir a été signé au nom du Maire de Cholet, par délégation, par Monsieur Jean-Paul BREGEON.

Il n'est pas justifié de ce que le signataire de l'arrêté du 10 Juillet 2023 accordant le permis de construire ai reçu une délégation régulière et régulièrement publiée de la part du Maire de CHOLET.

II – SUR LA LEGALITE INTERNE :

L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme énonce pour sa part que :

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.

L'article UA 3.1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cholet et commune associée du Puy-Saint –Bonnet prévoit que :

« 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. »

L'article UA 3.2 relatif aux accès précise pour sa part que :

« 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. »

Le projet autorisé par arrêté du 10 Juillet 2023 porte sur la construction d'un ensemble de logements situé dans le quartier du Planty à Cholet, sur un terrain d'assiette longé à l'ouest par la rue Auguste Decelle et se connectant au nord à la contre-allée du Planty.

Le projet porte sur la construction de deux maisons individuelles à l'angle sud-ouest du terrain d'assiette et de quatre bâtiments collectifs implantés sur un axe Est-Ouest en retrait des limites séparatives.

Le projet prévoit 104 places de stationnements sur le terrain d'assiette.

(Pièces 15 et 16)

L'implantation de 102 logements aura un impact évident sur les conditions de circulation dans le quartier qui est jusqu'alors composé de pavillons individuels.

Le projet en question prévoit deux accès principaux pour les véhicules donnant sur la rue Auguste Decelle : le premier accès étant à double sens pour l'entrée et la sortie des véhicules des résidents, le deuxième étant à sens unique réservé à la sortie des véhicules.

La largeur de la chaussée carrossable de la rue Auguste Decelle est de 4,20 mètres, bordée de deux caniveaux.

(Pièce 17)

Il est prévu au droit du projet en secteur Est donnant sur la rue Auguste Decelle la création d'un trottoir d'une largeur d' 1,50 mètres, dont l'assise est comprise sur le terrain d'assiette du projet et longeant la rue Auguste Decelle de la limite Sud du Projet à sa limite Nord.

Le surplus de la rue Auguste Decelle dans sa partie située au Nord du projet, n'est pas et ne sera pourvu de trottoir ou de retrait sur une distance cumulée d'environ 30 mètres sur la droite en remontant la rue vers la rue du Planty.

La partie gauche de la rue Auguste Decelle en remontant la rue n'est pas et ne sera pas pourvue de trottoir ou de retrait sur une distance cumulée d'environ 75 mètres et en sa partie sud est dotée d'un trottoir très étroit d'environ 39 mètres.

(Pièce 18)

Les piétons qui descendent ou remontent la rue Auguste Decelle doivent en conséquence emprunter la chaussée carrossable à ces endroits, sans que la création d'un trottoir sur l'emprise du projet ne leur garantisse une sécurisation sur toute la longueur de la rue.

Aux termes de l'article R 312-10 du Code de la Route, la largeur des véhicules ne peut, sauf exception, dépasser 2,55 mètres.

La largeur des véhicules de tourisme hors tout, rétroviseurs compris, est en moyenne de 2,20 mètres. La largeur des poids lourds est au maximum de 2,55 mètres + rétroviseurs, soit 2,95 mètres.

(Pièces 19 et 20)

Compte tenu de la largeur de 4,20 mètres de la chaussée de la rue Auguste Decelle, un croisement de véhicules s'avèrera difficile, voire impossible.

Les accès principaux prévus par le projet critiqué vont entraîner une augmentation considérable du trafic dans l'impasse Auguste Decelle liée notamment du fait de l'utilisation de leurs véhicules par les futurs résidents mais également de l'usage piétonnier que ceux-ci feront de la rue Auguste Decelle.

Cette augmentation considérable du trafic au vu de la largeur de la rue Auguste Decelle couplée à la quasi-absence d'aménagements piétonniers, à l'exception de celui prévu au droit du projet, est de nature à porter atteinte à la sécurité des usagers.

Il est à noter que l'accès prévu au Nord-Est du terrain d'assiette par la contre-allée du Planty, qui est le seul accès possible par le Nord, ne sera pas de nature à juguler le flux supplémentaire de véhicules dans la rue Auguste Decelle, en ce que cette dernière est à sens unique, que la chaussée de cette contre-allée est étroite (3,65 mètres au point le plus étroit) et qu'elle est bordée d'un côté par une enfilade de places de parking et de l'autre côté par des maisons d'habitation dont les façades et les portes d'entrée donnent directement sur la chaussée en l'absence de tout trottoir ou accotement.

L'afflux de circulation par cette contre-allée est également de nature à porter atteinte à la sécurité de ses usagers.

(Pièce 21)

L'arrêté du 10 Juillet 2023 a méconnu en conséquence ensemble, les dispositions des articles :

- R. 111-2 du Code de l'Urbanisme en ce que qu'il prévoit que le projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- UA 3.1 du Plan Local d'Urbanisme en ce que ce dernier prévoit que pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation.
- UA 3.2 du Plan Local d'Urbanisme en ce que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la commodité de circulation et que ces accès peuvent être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation.

Qu'il sera en conséquence jugé que l'arrêté n° 2023/2170 en date du 10 Juillet 2023 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Qu'il conviendra d'annuler ensemble l'arrêté n° 2023/2170 en date du 10 Juillet 2023 et la décision du 05 Septembre par laquelle le Maire de Cholet a rejeté le recours gracieux tendant à l'annulation de l'arrêté précité.

PAR CES MOTIFS

Il est demandé au Tribunal Administratif de NANTES de :

Dire le Syndicat des copropriétaires de la Résidence Saint Pierre recevable et bien fondé en son recours.

L'y recevant et y faisant droit

Annuler ensemble l'arrêté n° 2023/2170 en date du 10 Juillet 2023 et la décision du 05 Septembre par laquelle le Maire de Cholet a rejeté le recours gracieux tendant à l'annulation de l'arrêté précité.

Condamner la Commune de Cholet au règlement d'une somme de 5.000 Euros sur le fondement de l'article L 761-1 du Code de Justice Administrative.

SOUS TOUTES RESERVES

CHOLET, le 06 Novembre 2023

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Accusé de réception d'un dépôt de requête

Déposé le : 06 novembre 2023 à 18:04

Déposé par : ANDCO

Juridiction : Tribunal administratif de Nantes

Requête : 100356

Requérant : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE SAINT PIERRE

Date de la réclamation :
 Date de la décision : 10 juillet 2023
 Auteur : Maire de la Commune de Cholet
 Numéro : 2023/2170

**Fichier contenant la décision
 attaquée** : 1131447615_4_Arrete_du_Maire_de_Cholet_en_date_d
u_10_juillet_2023.pdf

**Justification de l'absence de
 fichier contenant la décision
 attaquée** :

Matière saisie par le requérant : Urbanisme et aménagement urbain

Urgence choisie par le requérant : Non

Référence de la décision : 2023/2170

Fichier contenant la requête : 1131449596_2023_11_06_RECOURS_EN_EXCES_DE
_POUVOIR.pdf

	1131448582_1_Reglement_interieur_28_12_1965_Acte_rectificatif_21_05_1985_Acte_modificatif_d.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448611_2_Proces-verbal_d_Asemblee_Generale_d_es_coproprietaires_de_la_residence_Saint_P.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448807_3_Demande_de_permis_de_construire_du_14_avril_2023.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448833_4_Arrete_2023_2170_du_Maire_de_Cholet_en_date_du_10_juillet_2023.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448837_5_Recours_gracieux_en_date_du_21_aout_2023.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448843_6_Mandat_donne_par_le_Syndic_a_Monsieur_MOUCHET_pour_exercer_le_recours_gracieux.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448848_7_Accuse_de_reception_du_courrier_recommande_adresse_a_NEXITY_IR_PROGRAMME_ATLAN.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448850_8_Courrier_LR_AR_Commune_de_Cholet_du_5_septembre_2023.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448855_9_Plan_de_situation_parcelles_BO_n_233_et_683.pdf (Pièce jointe requête)
Fichier(s) contenant des pièces :	1131448860_10_Article_Ouest-France_du_1er_aout_2023.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448878_11_Photographies_Google_Earth_avec_mesure_des_distances.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448891_12_Photo_d_ensemble_et_photos_prises_de_la_rue_Emile_Grasset.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449073_13_Photographie_passage_pieton_et_photo_aerienne_centre_Cholet.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449081_14_Photographie_haut_de_la_rue_Decelle.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449093_15_Plans_annexes_au_permis_de_construire.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449097_16_Projet_permis_de_construire.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449100_17_Photo_largeur_de_la_rue_Decelle.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449124_18_Photo_rue_Decelle_sur_absence_de_dégagement_et_de_trottoir.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449143_19_Extrait_site_Ornikar.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449147_20_Extrait_site_Securite_Routiere.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449149_21_Photos_contre-allee_du_Planty.pdf (Pièce jointe requête)
Fichier contenant l'inventaire des pièces :	1131449436_2023_11_06_BORDEREAU.pdf
Fichier contenant le timbre fiscal dématérialisé :	
Justification de l'absence de fichier contenant le timbre fiscal dématérialisé :	
Fichier contenant la décision d'aide juridictionnelle :	

Dates et heures de métropole.

Accusé de réception d'un enregistrement de requête

Numéro Dossier : 2316386 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE SAINT PIERRE

Déposé le : 06 novembre 2023 à 18:04

Déposé par : ANDCO

Juridiction : Tribunal administratif de Nantes

Requête : 100356

Requérant : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE SAINT PIERRE

 Date de la réclamation :
 Date de la décision : 10 juillet 2023
 Auteur : Maire de la Commune de Cholet
 Numéro : 2023/2170

Fichier contenant la décision : 1131447615_4_Arrete_du_Maire_de_Cholet_en_date_d
attaquée : u_10_juillet_2023.pdf

Justification de l'absence de :
fichier contenant la décision :
attaquée

Matière saisie par le requérant : Urbanisme et aménagement urbain

Urgence choisie par le requérant : Non

Référence de la décision : 2023/2170

Fichier contenant la requête : 1131449596_2023_11_06_RECOURS_EN_EXCES_DE
_POUVOIR.pdf

	1131448582_1_Reglement_interieur_28_12_1965_Acte_rectificatif_21_05_1985_Acte_modificatif_d.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448611_2_Proces-verbal_d_Assemblee_Generale_d_es_coproprietaires_de_la_residence_Saint_P.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448807_3_Demande_de_permis_de_construire_du_14_avril_2023.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448833_4_Arrete_2023_2170_du_Maire_de_Cholet_en_date_du_10_juillet_2023.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448837_5_Recours_gracieux_en_date_du_21_aout_2023.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448843_6_Mandat_donne_par_le_Syndic_a_Monsieur_MOUCHET_pour_exercer_le_recours_gracieux.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448848_7_Accuse_de_reception_du_courrier_recommande_adresse_a_NEXITY_IR_PROGRAMME_ATLAN.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448850_8_Courrier_LR_AR_Commune_de_Cholet_du_5_septembre_2023.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448855_9_Plan_de_situation_parcelles_BO_n_233_et_683.pdf (Pièce jointe requête)
Fichier(s) contenant des pièces	: 1131448860_10_Article_Ouest-France_du_1er_aout_2023.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448878_11_Photographies_Google_Earth_avec_mesure_des_distances.pdf (Pièce jointe requête)
	1131448891_12_Photo_d_ensemble_et_photos_prises_de_la_rue_Emile_Grassat.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449073_13_Photographie_passage_pieton_et_photo_aerienne_centre_Cholet.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449081_14_Photographie_haut_de_la_rue_Decelle.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449093_15_Plans_annexes_au_permis_de_construire.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449097_16_Projet_permis_de_construire.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449100_17_Photo_largeur_de_la_rue_Decelle.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449124_18_Photo_rue_Decelle_sur_absence_de_gagement_et_de_trottoir.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449143_19_Extrait_site_Ornikar.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449147_20_Extrait_site_Seurite_Routiere.pdf (Pièce jointe requête)
	1131449149_21_Photos_contre-allee_du_Planty.pdf (Pièce jointe requête)
Fichier contenant l'inventaire des pièces	: 1131449436_2023_11_06_BORDEREAU.pdf
Fichier contenant le timbre fiscal dématérialisé	:
Justification de l'absence de fichier contenant le timbre fiscal dématérialisé	:
Fichier contenant la décision d'aide juridictionnelle	:

C'est pourquoi, déférant à cette requête,

Je, **Eric JOLY**, Commissaire de Justice associé,
agissant au sein de la SELARL Eric JOLY et Gaëlle ROUX
Commissaires de Justice associés,
Titulaire d'un Office à la résidence de CHOLET,
28, boulevard Faidherbe,
soussigné.

Me suis transporté ce jour à CHOLET (49300), résidence SAINT PIERRE, rue de l'Abbé Deniau et aux alentours et là étant, j'ai effectué, photographies à l'appui, les constatations suivantes :

CONSTATATIONS :

Rue de l'abbé Deniau, résidence St Pierre, au n°7.

- **Au 4^e étage, au domicile de Madame DENIS et en sa présence.**

Je me rends dans la partie arrière de cet appartement traversant et depuis la loggia, je surplombe l'éventuel futur site du projet de construction des 102 logements composés de quatre immeubles collectifs et de deux maisons individuelles, l'ensemble situé 12, rue Auguste Decelle à CHOLET et cadastré section BO n°170 à 177, 178, 191, 192, 195 à 197, 425 et 536.

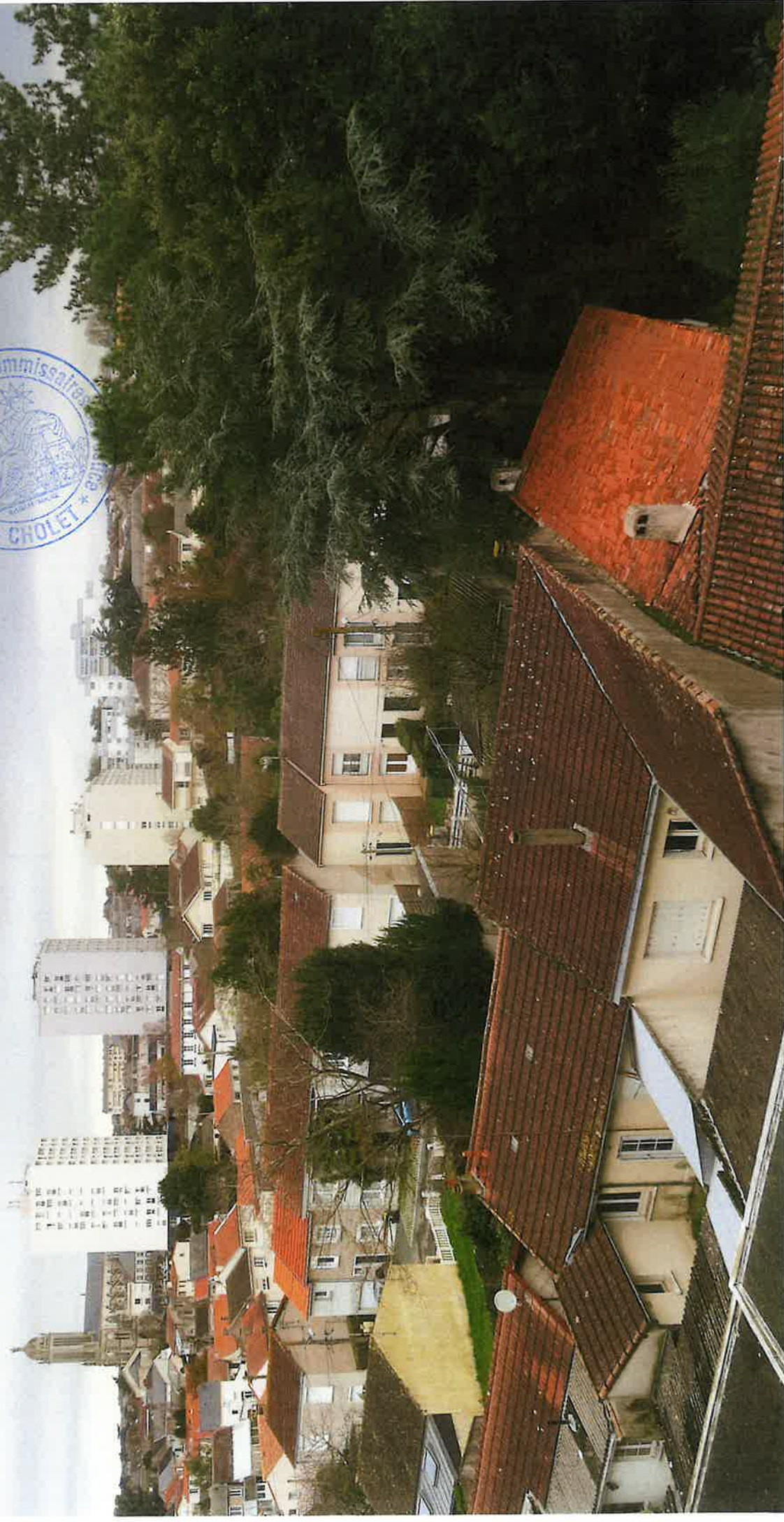
Voir clichés du futur emplacement projeté.

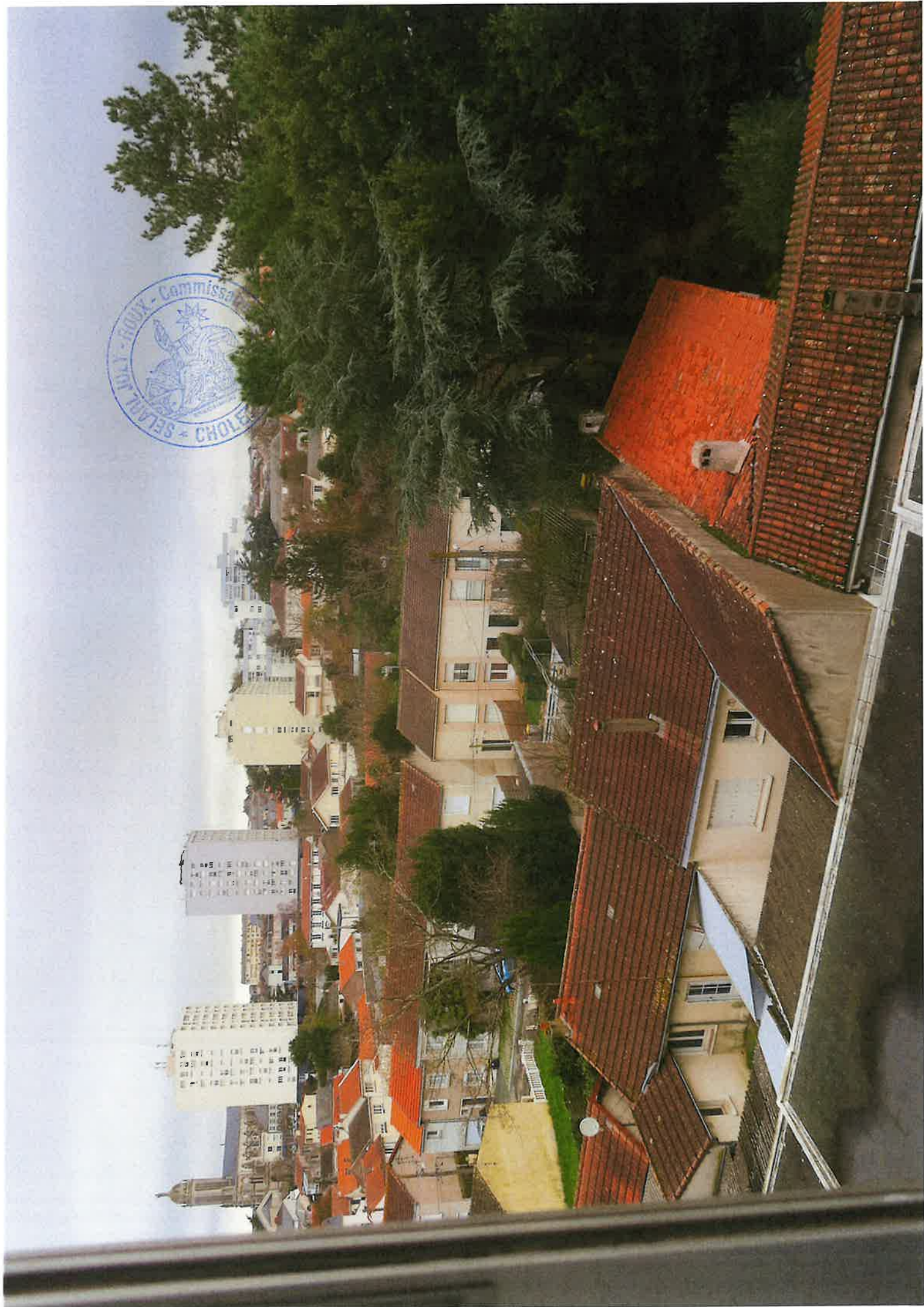




7







Rue de l'Abbé Deniau, résidence St Pierre, n°9.

▪ **Au 3^e étage, chez Madame PROUTEAU, en sa présence.**

Je joins un cliché photographique du même site.

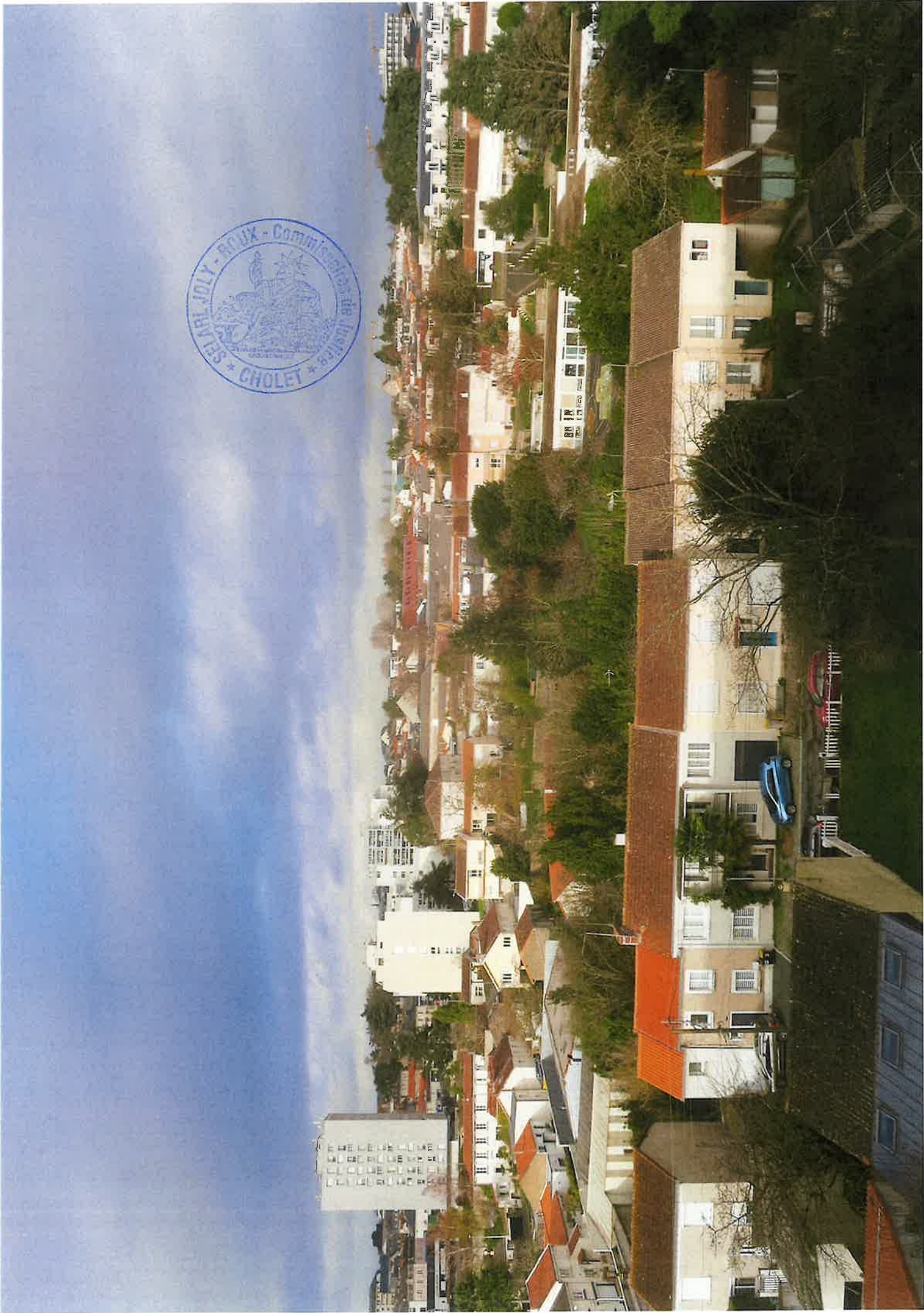


Rue de l'Abbé Deniau, résidence St Pierre, n°11.

▪ **Au 6^e étage, chez Madame CHARIER.**

Je constate que, depuis cet appartement, je surplombe l'intégralité du site envisagé.

Voir clichés.





Rue de l'Abbé Deniau, résidence St Pierre, n°13.

- **Au 3^e étage, chez Monsieur HERAULT, en sa présence.**

Je joins clichés photographiques illustrant le futur vis-à-vis.





Rue de l'Abbé Deniau, résidence St Pierre, n°15.

- **Au 1^{er} étage, au domicile de Madame RICHARD, en sa présence**

Je joins deux clichés photographiques illustrant le futur impact visuel du projet.





- **Au 6^e étage, au domicile de Madame FAZILLEAU, en sa présence.**

J'illustre une vue générale de la future implantation du site avec une vue depuis la loggia située à l'arrière, vue directe sur l'école du Planty qui va être arasée.





Ressortant de la résidence St Pierre, à l'extrémité, après le numéro 15 de cette dernière, entre l'angle et le garage et la zone des garages, un des futurs éventuels passages doit être créé au bout de cette voirie.

Voir clichés.



15





Je constate au sol un bourrelet d'enrobé qui indique la séparation entre la voie privée et la voirie publique, avec desserte de la résidence St Pierre.

La voirie publique est en retrait des garages.

Voir clichés.



SERVITI JOLY - ROUX - Commissaires de Justice

30

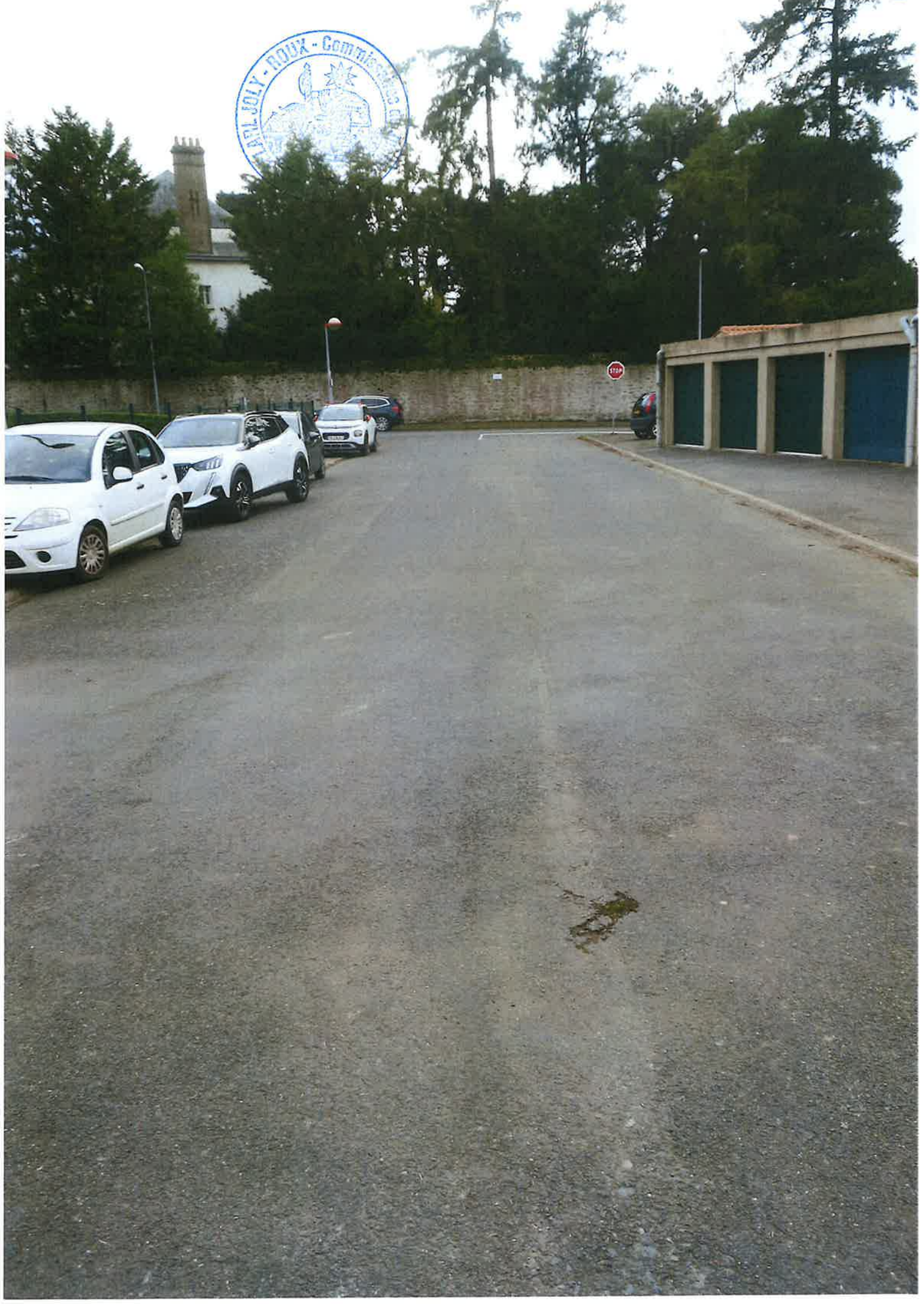


Mais face aux garages, dans la zone de stationnement et de manœuvre de sortie des garages, la voirie est privée.

Je constate actuellement l'existence d'un passage piéton traversant un petit square qui aboutit directement sur les dessertes de la résidence St Pierre ci-dessus mentionnée.

Ce square et cette allée piétonne débouchent sur la rue Emile Grasset.

Voir clichés.











JULY - ROUX - Commissaires
LEVES * CHOLET *



Je joins une contre-vue, à l'angle de cette allée et au droit de la rue Emile Grasset.



Cette rue Emile Grasset est étroite et je constate qu'elle se rétrécit offrant un goulot au centre de cette voirie publique.

Voir clichés dont une vue du carrefour de cet endroit de la rue Emile Grasset qui reçoit la voie piétonne déjà mentionnée, avec accès direct à la résidence St Pierre, côté droit.



Rue
Émile
GRASSET







JURISDICTION CHOLET
1800X - G...
Justice



Effectuant une première mesure, à l'aide d'un mètre à déroulement manuel, je constate que le passage entre le poteau bordant l'accès et le mur privatif situé à l'opposé est de 3.60 m.

Voir cliché.



Depuis cette prise de mesure, je joins une vue qui illustre le sens unique d'où proviennent les véhicules depuis la rue de la Porte Baron.



- **Me rendant au carrefour de la rue Emile Grasset jusqu'à la rue Porte Baron.**

Je constate la présence de traces de chocs, d'éraflures, d'écornements des ouvrages situés à gauche : poteaux électriques et mobiliers urbains ainsi qu'à droite : mur privatif d'habitation ; écornements dans les angles de cet accès étroit de la rue Emile Grasset.

- **En face du carrefour et face au numéro 10 de la rue.**

Je constate, après mesure prise, une largeur de passage d'ouvrage à ouvrage de 3.64 m.

Je joins entre autres un cliché de l'angle rue Porte Baron avec la rue Emile Grasset.



Rue
Emile
GRASSET









SÉANTRY - HAUX - Commissaires de Justice - CHOLET

DD-611-GZ



54

- Revenant sur mes pas, j'emprunte **la rue Auguste Decelle** qui est également directement concernée par l'éventuel futur site du projet.

Je constate que cette voirie est étroite, qu'elle est bordée par des habitations pavillonnaires ainsi que des garages privatifs et une ancienne carrosserie.

Je constate également l'implantation de nombreux poteaux électriques qui bordent le caniveau du côté droit en remontant, au niveau du côté pair de la rue.

- **Au niveau ancienne carrosserie Macquigneau.**

J'effectue une première mesure, depuis la limite intérieure du caniveau jusqu'à la limite intérieure du caniveau situé à l'opposé, de l'autre côté de la voirie.

Je constate, décamètre manuel en main, une largeur de voirie enrobée de 4,21 m, de bord à bord, face au numéro 15.

Voir clichés.





SERGE JILY - ROUX - Commissaires de Justice
CHOLET * 49100 *



CEJAN - NOUX - COMMISSAIRE DE JUSTICE
CHOLET - BUNION





399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426





0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298



Je constate au **numéro 17**, un domicile d'habitation privatif, récemment rénové sur lequel les véhicules stationnent difficilement sur la partie privative, débordant sur la voirie publique, que cela soit côté impair ou en face, côté pair.

Voir clichés.





Je constate également l'absence de tout trottoir sur toutes les voiries précédentes et la voirie Auguste Decelle.

Les garages sont en sortie directe sur la voirie.

Je constate également la présence de gouttières venant en emprise sur cette même voirie.

Voir clichés dont une vue générale, à contre sens.



CENTRAL POLY - NOUX - COMMISSAIRE
CHOLET





Je constate également que les riverains sortent leurs poubelles directement sur la partie goudronnée de la rue, ayant d'autres emplacements extérieurs.

Après une batterie d'une dizaine de garages utilisés par les riverains, je constate la présence d'un trottoir sur lequel des voitures sont déjà en stationnement le long de la résidence qui fait l'angle avec la rue du Planty et la rue Auguste Decelle.

Voir clichés.



Moins jeter









CHOLET - ROUX - COIRVET
CHOLET

BX 2712



▪ **En haut de la rue Auguste Decelle.**

Je constate que le carrefour entre la rue de la Hollande, la rue du Planty et la rue Decelle ainsi que la rue du Vivier est fortement fréquentée, que des immeubles collectifs et privés sont déjà implantés et que la circulation est bordée de nombreux panneaux signalétiques indiquant la dangerosité du site.

A l'angle de la rue Auguste Decelle, en direction du futur site projeté, côté rue du Planty, il existe une contre-allée.

Voir clichés.



LESOTHO
COMMISSARIES DE JUSTICE

STOP

No Right Turn

No Parking

One Way

One Way

No Parking

One Way

White van



Cette contre-allée est utilisée par les riverains. Elle est étroite. Elle dessert également plusieurs garages.

Sa largeur est de 3.57 m, mesure prise au pied de la marche de la maison basse n°10 jusqu'à l'angle en épi du mur situé en face. La mesure prise est de 3.66 m.

L'école du Planty est située en contrebas. Derrière, je constate une vue totale de la résidence St Pierre.

L'accès à l'école du Planty est également étroit et bordé de murs et d'habitations privées.

Voir clichés.





358 359 360 361 362 363 364 365 366 367

Remontant et continuant de parcourir la contre-allée, je joins plusieurs clichés illustrant l'étroitesse du site ainsi que du carrefour de la sortie de l'école anciennement rue du Planty.





10

















COMMISSARIAT DE POLICE - ROUEN - CHOLET

SAUF RIVERAINS

J'illustre également le carrefour de toutes les voiries déjà mentionnées illustrant la complexité actuelle de circulation du site protégé.







- **Redescendant en véhicule cette fois, la rue Auguste Decelle.**

Au volant de mon véhicule et utilisant un second véhicule, j'entreprends une opération de croisement, véhicule montant cette rue et véhicule descendant cette rue.

Voir cliché.



Je constate que les deux véhicules doivent se croiser à très faible allure et s'arrêter afin de vérifier que les rétroviseurs ne s'accrochent pas. Il s'agit de véhicules légers.

Voir cliché.



F GH-779-JX 49
L'Union Européenne et les États-Unis

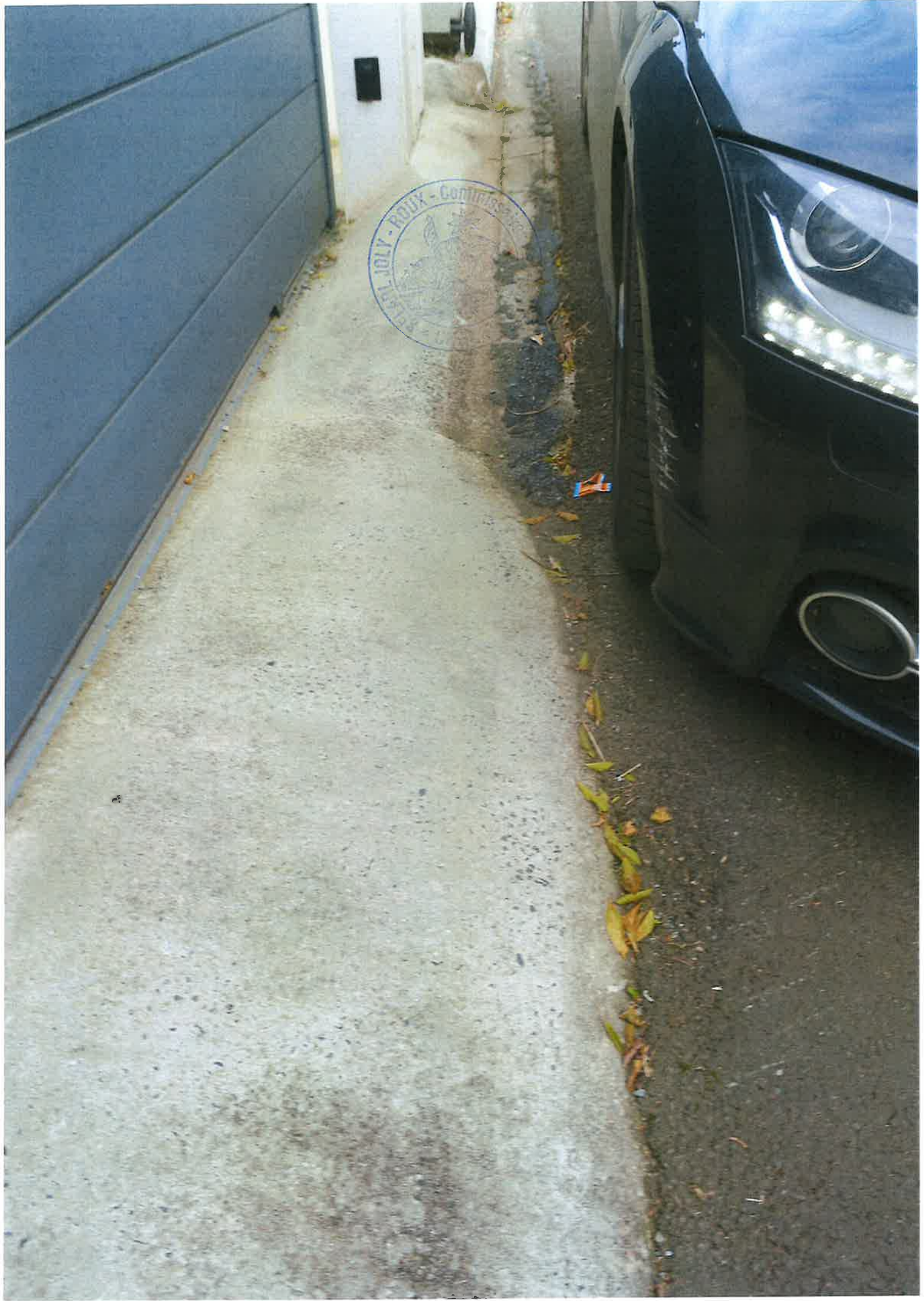
DF-343-TV 49

PEINTURE

CHURCHILL - JOLY - NOIR

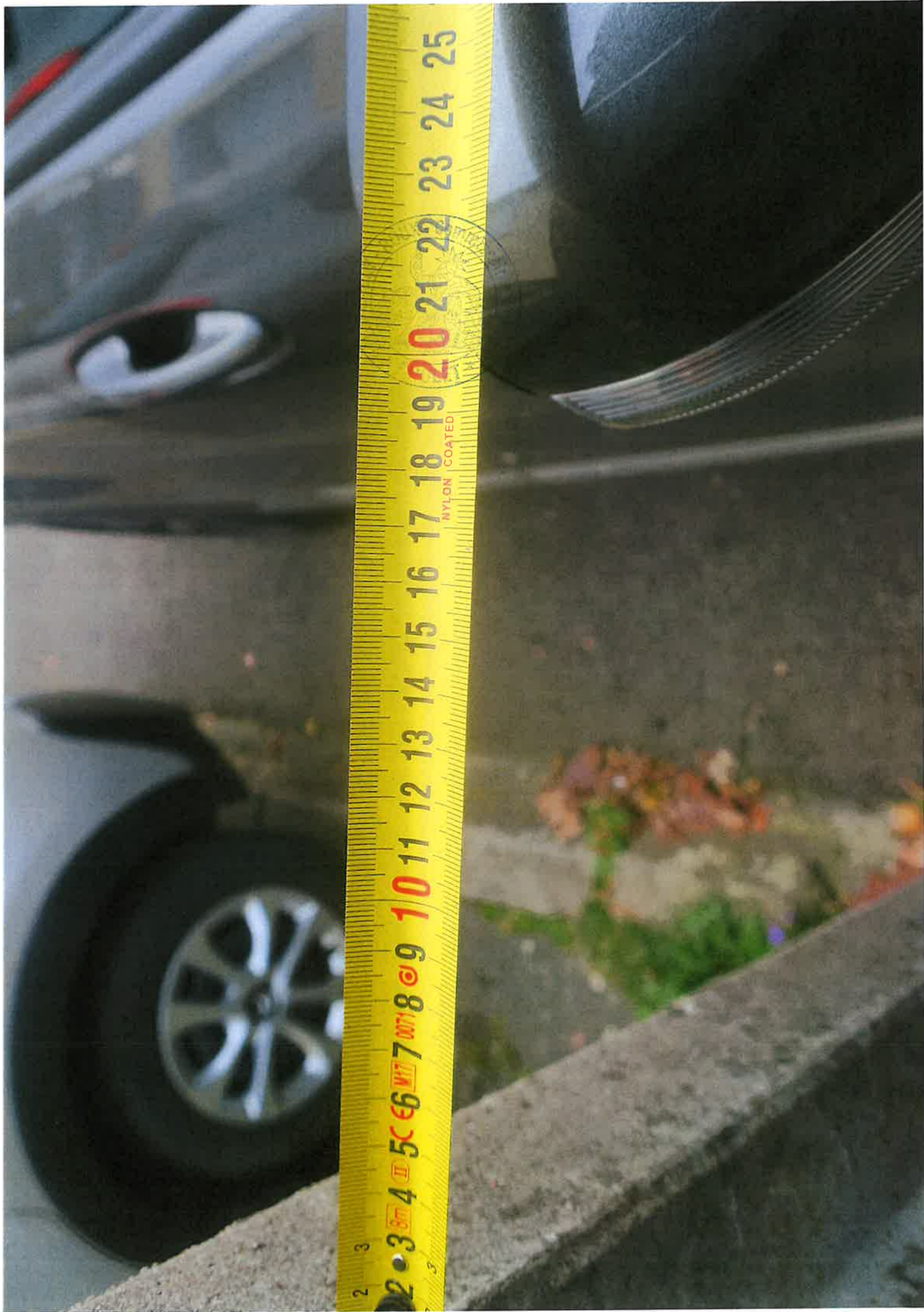
Côté droit ou côté gauche, les pneus et les roues de chacun des véhicules sont en limite extrême de la partie enrobée de la voirie.

Voir cliché.



L'espacement, entre le véhicule montant et le rétroviseur du véhicule descendant, est de 18 cm.

Voir cliché.



2 3

2 3

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

NYLON COATED

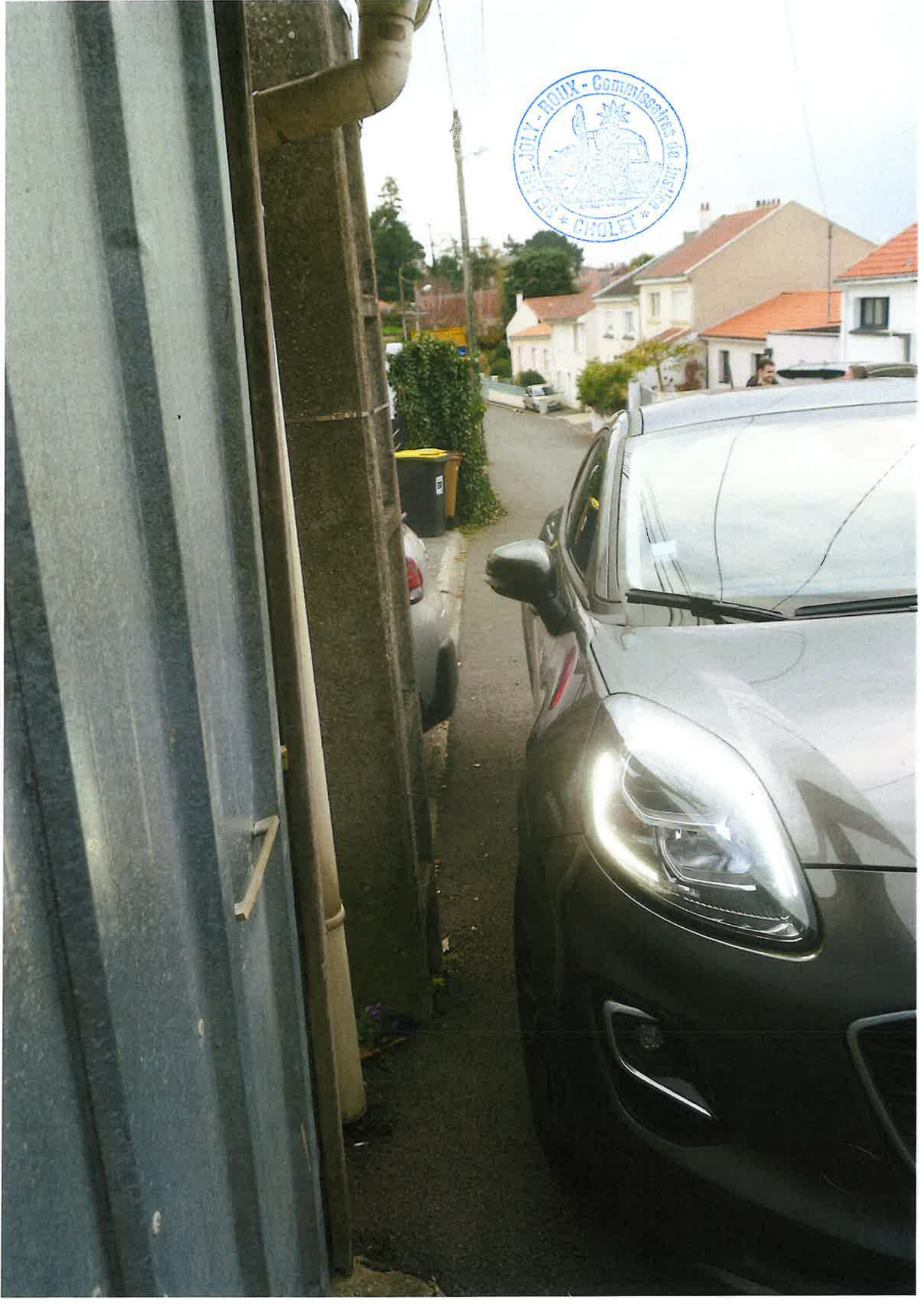
En aplomb au-dessus, une dalle prenant emprise sur la voirie publique est nettement visible.

Voir cliché.



Entre les deux rétroviseurs : véhicule A montant et véhicule B descendant, la mesure prise est de : 15 cm.

Voir clichés.





Alors que les roues frôlent la limite enrobé / caniveau.

La mesure prise est de : 6 cm.

Voir clichés.



ROYAL CANADIAN MOUNTED POLICE
POLICE MONTÉE ROYALE
1843

02
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100





MADE IN U.S.A. - CONFIDENTIAL

2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16

Je joins une illustration des croisements dans cette zone.



Toujours dans la même rue, j'utilise maintenant un véhicule de type utilitaire, moins de 3.5 tonnes, de marque Iveco C35.

Ce véhicule est descendant dans la rue.

Il fait face au véhicule montant de type VL berline.

Je constate que le croisement ne peut se faire sans opérer le rabattage des rétroviseurs.

Voir clichés.

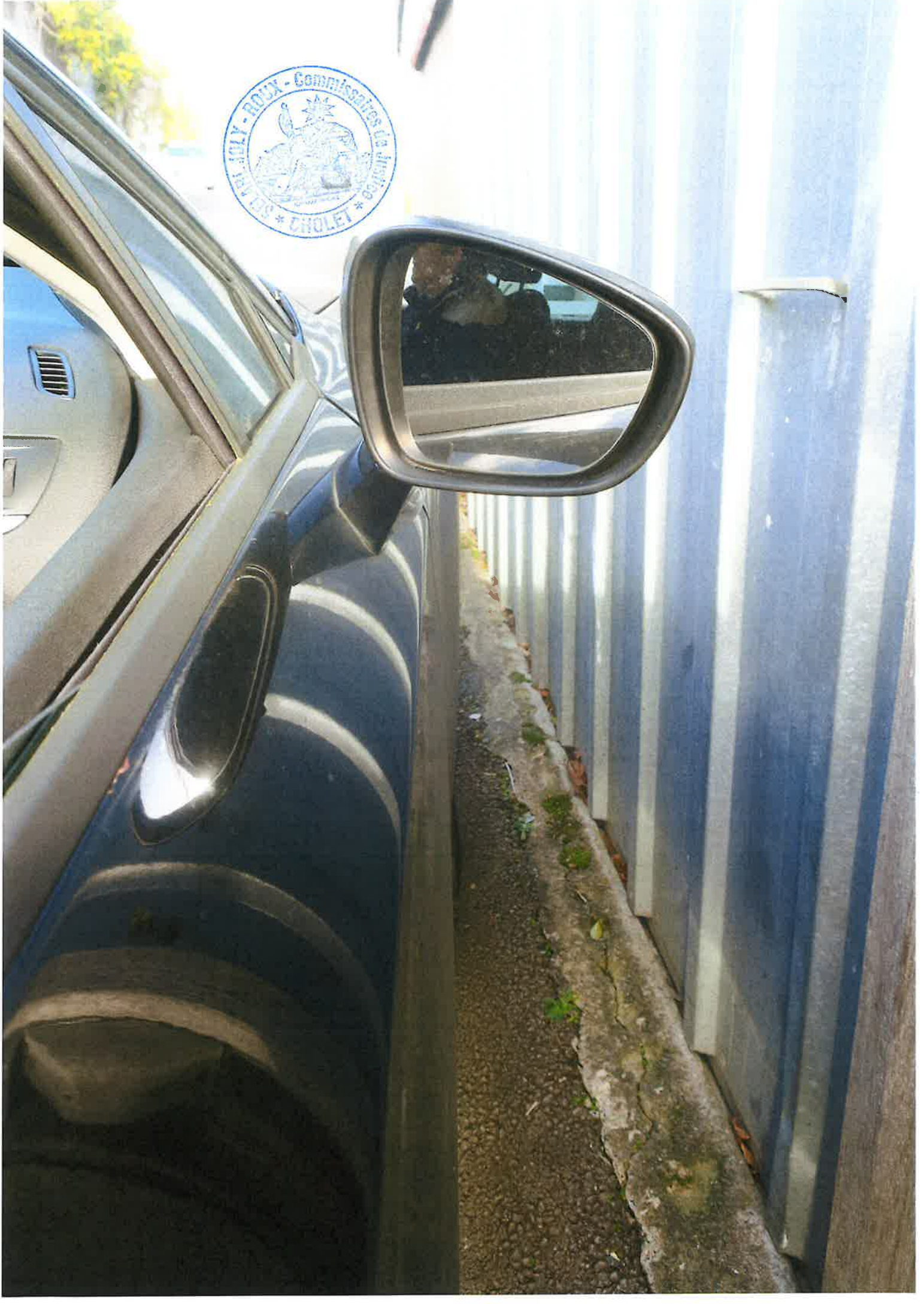




Utilisant un autre véhicule remontant de marque Citroën, de type C5, je constate également que le croisement s'avère périlleux et qu'il faut procéder au repliage du rétroviseur, côté passager afin de pouvoir effectuer cette manœuvre quasiment à l'arrêt.

Voir clichés.





COMMISSARIAT POLICE - ROY - Commissaires de Justice
CHOLET



COMMISSAIRE VAN JUSTITIE
MAGISTRAT
SCHOLEN

IVECO
AH-361-DR

CITROËN
C5
AY-06-EH

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré.

De tout quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal pour valoir et servir ce que de droit.

COÛT DU PROCÈS VERBAL :

Code du commerce

Honoraires art. L 444-1	1 000.00 €
SCT transport art. R 444-3.....	7.67 €

Total H.T.....	1 007.67 €
T.V.A. à 20 % art. R 444-3.....	201.53 €
Photographies (forfait).....	100.00 €

Total T.T.C.....	1 309.20 €

