

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES**

N° 2318751

M. Patrice NEVEU

Mme Beyls
Rapporteure

Mme Diniz
Rapporteure publique

Audience du 30 mai 2024
Décision du 20 juin 2024

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Nantes

(6^{ème} Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 18 décembre 2023 et le 9 avril 2024, M. Patrice Neveu demande au tribunal d'annuler l'arrêté du 10 juillet 2023 par lequel le maire de Cholet a délivré à la société Nexity IR Programme Atlantique un permis de construire quatre immeubles collectifs de 100 logements et deux maisons individuelles et valant permis de démolir sur les parcelles cadastrées section BO n° 170 à 177, 179, 191, 192, 195, 196, 197, 425 et 536, situées 12 rue Auguste Decelle.

Il soutient que le projet méconnaît les articles UA3.1 et UA3.2 du règlement du plan local d'urbanisme de Cholet.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 17 février 2024 et le 12 mars 2024, la commune de Cholet, représentée par Me Marchand, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 1 500 euros soit mise à la charge de M. Neveu au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés par M. Neveu ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 12 mars 2024, la société Nexity IR Programme Atlantique, représentée par Me Leraisnable, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge de M. Neveu au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable, dès lors qu'il ne justifie pas de l'occupation régulière de son bien en méconnaissance de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme
- les moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés.

Par un courrier du 27 mai 2024, les parties ont été informées en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, de ce que le tribunal était susceptible de surseoir à statuer sur les conclusions en annulation afin de mettre à même les défendeurs de régulariser les vices résultant de la méconnaissance des articles UA3.1 et UA3.2 du règlement du plan local d'urbanisme et les a invités à présenter leurs observations.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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 Beyls,
- les conclusions de Mme Diniz, rapporteure publique,
- les observations de M. Neveu ;
- les observations de Me Angibaud, substituant Me Marchand, avocat de la commune de Cholet ;
- et les observations de Me Le Pallabre, substituant Me Leraisnable, avocat de la société Nexity IR Programme Atlantique.

Une note en délibéré, enregistrée le 11 juin 2024, a été présentée par la société Nexity IR Programme Atlantique.

Considérant ce qui suit :

1. La société Nexity IR Programme Atlantique a déposé le 5 août 2022 une demande de permis de construire valant permis de démolir afin d'édifier quatre immeubles collectifs comportant 100 logements ainsi que deux maisons individuelles sur les parcelles cadastrées section BO n° 170 à 177, 179, 191, 192, 195, 196, 197, 425 et 536, situées 12 rue Auguste Decelle sur le territoire de la commune de Cholet. Par un arrêté du 10 juillet 2023, le maire de Cholet a délivré à la société Nexity IR Programme Atlantique le permis de construire sollicité. M. Patrice Neveu demande au tribunal d'annuler cet arrêté.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article UA3.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Cholet, relatif aux conditions de desserte des terrains par la voirie : « *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. (...)* ». Aux termes de l'article UA3.2 du même règlement, relatif aux accès : « *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. ».

3. Il ressort des pièces du dossier que le projet est desservi par deux accès, le premier situé rue Auguste Decelle à l'ouest du projet, le deuxième situé sur la contre-allée de la rue des Planty au nord du projet. Ces deux accès seront reliés par une voie de circulation interne à double sens, d'une largeur de 5 mètres, desservant les quatre immeubles collectifs ainsi que leurs places de stationnement. La rue Auguste Decelle, voie publique à double sens de circulation, présente une largeur oscillant entre 4 et 5 mètres selon les emplacements. Ainsi qu'il ressort des constats d'huissier produits par le requérant, par la commune de Cholet et par la société pétitionnaire, la largeur de cette voie, peu fréquentée, suffit à permettre le croisement de véhicules. Le tracé rectiligne de la rue assure une bonne visibilité à ses usagers. La sécurité des piétons est garantie par la création d'un trottoir d'1,5 mètre de large le long de cette voie de desserte du projet. Par suite, alors que cet accès ne sera utilisé seulement par une partie des futurs habitants des constructions projetées, le requérant n'est pas fondé à soutenir que le projet n'est pas desservi par des voies de circulation de caractéristiques proportionnées à son importance. Par ailleurs, pour accéder au projet par le nord, les futurs résidents emprunteront la contre-allée de la rue du Planty puis tourneront à droite sur la voie desservant l'ancienne école. Il ressort des pièces du dossier que cette contre-allée est une voie à sens unique qui présente une largeur d'environ 4 mètres et est dotée de plusieurs espaces de dégagement en sa partie gauche. L'accès à cette contre-allée est d'ailleurs réservé aux riverains et le stationnement y est interdit. Situé à un endroit où la contre-allée présente un caractère rectiligne et est à sens unique, le croisement avec la voie desservant l'ancienne école, qui permet l'accès au terrain d'assiette du projet, offre une visibilité satisfaisante en entrée comme en sortie. Dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance des articles UA3.1 et UA3.2 du règlement du plan local d'urbanisme de Cholet doit être écarté.

4. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les fins de non-recevoir opposées en défense, que les conclusions à fin d'annulation présentées par M. Neveu doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

5. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. Neveu les sommes demandées par la commune de Cholet et par la société Nexity IR Programme Atlantique au même titre.

D E C I D E :

Article 2 : Les conclusions de la commune de Cholet et de la société Nexity IR Programme Atlantique présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Patrice Neveu, à la commune de Cholet et à la société Nexity IR Programme Atlantique.

Délibéré après l'audience du 30 mai 2024, à laquelle siégeaient :

M. Giraud, président,
Mme Beyls, conseillère,
M. Huet, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 20 juin 2024.

La rapporteure,

Le président,

M. BEYLS

T. GIRAUD

La greffière,

C. GENTILS

La République mande et ordonne au préfet de Maine-et-Loire en ce qui le concerne ou 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,