

## **Motif de la requête**

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 (voir 1\_Arrêté).

Un recours gracieux a été formé par Monsieur Neveu, le 28 août 2023 (voir 2-Recours, 3-AR-Mairie, 4-AR-Nexity).

Le 25 octobre 2023, ce recours gracieux a été rejeté (voir 5-Rejet).

Le programme immobilier Nexity rue Decelle à Cholet, prévoit la construction de quatre immeubles pour 100 logements dans un espace qui aura un accès rue Decelle pour les véhicules des logements concernés. Ce programme immobilier posera de réels problèmes de congestion des flux et de sécurité pour tous, riverains comme piétons dont je fais partie.

- Le permis de construire valant permis de démolir n° PC 49099 22 C0243 méconnaît les dispositions de l'article UA 3-1 et UA 3-2 du règlement du PLU relatives aux accès

Aux termes de cette disposition

« ARTICLE UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

UA 3.1 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.

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, ...).

UA 3.2 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. »

## **Rappel des intervenants**

Requérant pour : Patrice NEVEU - 21 rue Emile Grasset 49300 Cholet.

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

Bénéficiaire : NEXITY IR programme atlantique NEXITY Promotion Atlantique 9, rue Françoise Giroud 44262 Nantes Cédex 2

## Arguments

Le programme immobilier Nexity de quatre immeubles pour cent logements (voir 6-Localisation des rue, 7-Plan de situation, 8-Plan du projet) prévoit un accès pour les véhicules des logements concernés par la rue Decelle.

En 2021, au lancement du projet immobilier, la ville de Cholet avait envisagé quatre accès. Un par le parking de l'hotel des impôts, un par la résidence du Parc, un par la rue du Planty et un par la rue Decelle. L'accès par l'hotel des impôts a été refusé par l'état Français, celui de la résidence du Parc a été refusé par le syndic des copropriétaires de la résidence. L'accès par la rue du Planty pour les véhicules de premiers secours sera compliqué car la structure de la chaussée dans la contre-allée et sa dangerosité (voie donnant directement sur les portes d'entrée des maisons – voir photo 14-Planty contre-allée) ne permettent pas une circulation en continue de véhicules. Pour le quotidien, il ne reste donc plus qu'un accès, celui par la rue Decelle. Cette voie très étroite et sans trottoir (voir photos 9-Decelle, 10-Decelle2, 11-Decelle3) relie la rue du Planty avec en son début un goulet d'étranglement (où deux véhicules de tourisme ne peuvent pas se croiser) constitué par des murs de propriétés privées et se poursuit vers le sud jusqu'à la rue Emile Grasset (voir photo 12-Emile Grasset3) qui est une impasse vers l'est et en sens unique vers l'ouest (rue porte Baron). La rue Decelle est empruntée par les riverains et les piétons de la résidence St Pierre qui se rendent vers la zone commerciale des Câlines.

Ce programme immobilier posera de réels problèmes de congestion des flux et de sécurité pour tous, riverains comme piétons. Les rues citées sont calquées sur des chemins de circulation datant de plus d'un siècle au temps où le bourg Saint Pierre était ici constitué de parcelles agricoles desservies par des venelles.

C'est seulement depuis avril 2023, suite à la mobilisation massive du collectif des riverains du Planty, que la ville de Cholet a pris conscience de la dangerosité de la circulation rue Decelle. En juillet 2023, La ville de Cholet, juste avant d'accorder le permis de construire, a alors effectué un changement à la "Modification n°18 du PLU" pour créer un emplacement réservée n°80 (voir 13-Modification n°18 du PLU \_Emplacement réservé n°80) permettant d'élargir le haut de la rue Decelle. L'article suivant a été ajouté :

### « 1.3.8 Création de l'emplacement réservé n° 80

La voirie et les abords de la Rue Auguste Decelle ne sont pas suffisamment larges et dimensionnés pour le passage de véhicules et de piétons.

Ainsi, il est proposé de créer un emplacement réservé sur toute la partie est de la rue, afin de retravailler l'aménagement et la sécurisation de cette rue et de permettre à la collectivité d'élaborer un projet d'aménagement sécurisant la rue en question. Ainsi, il est proposé la création d'un emplacement réserve d'une largeur de 5 m, qui démarre à partir de l'axe de la rue Auguste Decelle.» (Notice de présentation - Modification n°18 du PLU - 07/07/2023).

Par la création de cette zone réservée n°80, la ville de Cholet reconnaît une erreur évidente d'appréciation, les quatre immeubles de cent logements projetés vont nécessairement induire rue Decelle une circulation non négligeable, s'ajoutant à celle générée par les habitants actuels qui l'empruntent quotidiennement.

De plus ce nouveau plan de circulation ne s'est trouvé assorti d'aucune précision quant à son calendrier de réalisation et à ses modalités de mise en œuvre. Dans le dossier du permis de construire, il n'est jamais fait mention d'un aménagement de circulation autour du projet. Rien n'a été anticipé ni planifié par la vile de Cholet concernant les accès au projet immobilier.

Nous sommes inquiets des conséquences de ce programme pour la circulation des engins de chantier durant les travaux puis, après la construction des logements, nous ne pouvons qu'imaginer un flux disproportionné- par rapport au calibre de la rue Decelle - d'automobiles des nouveaux habitants et de leurs visiteurs provoquant des embouteillages et aggravant la congestion de la rue de la Hollande vers le nord, rue où la circulation se fait déjà avec grande difficulté dans les deux sens.

Nous estimons que si le projet tel que présenté se réalise il mettra en danger tous les riverains du quartier.

Le tribunal administratif de Marseille a rendu des décisions sur les droits des piétons et leur protection par le droit de l'urbanisme :

« En l'espèce, d'une part, il ressort des pièces du dossier que la rue de Septèmes desservant le projet a une largeur minimale de 3,5 mètres, oscillant autour de 4 mètres au niveau du projet. Elle est à double sens, ne comporte pas de trottoirs et est bordée de murs de façade ou murets de clôture diminuant les possibilités de manœuvres et d'évitement, notamment des engins de lutte contre l'incendie. Une telle largeur ne permet pas le croisement de ces engins avec d'autres véhicules. Cette rue dessert un secteur à majorité pavillonnaire déjà densément construit, la parcelle voisine de celle du projet accueillant en outre un immeuble collectif de dimensions similaires à la construction projetée. Si la commune fait valoir que le pétitionnaire a prévu de céder au gestionnaire de la voirie une bande de terrain d'une largeur de deux mètres sur toute la longueur de sa parcelle permettant l'élargissement de la voie, cette simple hypothèse, qui ne repose pas sur un emplacement réservé, ne s'est trouvée assortie d'aucune précision quant à son calendrier de réalisation et à ses modalités de mise en œuvre et ne concerne en outre qu'une portion minime de la rue de Septèmes. Elle ne peut donc être prise en compte pour l'appréciation du caractère suffisant de la voirie existante. Dans ces conditions le projet, qui permet d'accueillir 30 véhicules supplémentaires, n'est pas desservi par une voirie permettant de satisfaire aux besoins de l'opération et de satisfaire aux exigences de sécurité en ce qui concerne le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours. Le moyen tiré de l'erreur d'appréciation est donc fondé sur ce point. »

(TA Marseille, 7 novembre 2019)

« Il ressort des pièces du dossier, complétées par la consultation du site Géoportail accessible tant au juge qu'aux parties, que l'impasse des Marronniers est la voie publique qui, partant du boulevard Louis Villecroze et enjambant les voies ferrées, sinue jusqu'au terrain d'assiette du projet, avant d'aboutir à la traverse des Marronniers, qui dessert les bâtiments de la résidence requérante. Contrairement à ce qu'affirme la commune de Marseille, il ne ressort pas des pièces du dossier que cette impasse des Marronniers, qui est à double sens et dont les pétitionnaires elles-mêmes disent qu'elle « fait environ 5 mètres », présenterait sur la totalité de son tracé, et notamment sur le pont au-dessus des voies ferrées se trouvant juste avant le terrain d'assiette du projet en venant du boulevard Villecroze, un gabarit de 5 mètres de chaussée roulante, et des trottoirs ou accotements permettant une circulation sans risque des piétons.

Alors que l'immeuble de trente logements projeté va nécessairement induire sur cette voie une circulation non négligeable, s'ajoutant à celle générée sans nul doute par la partie des nombreux habitants de la résidence requérante qui l'empruntent – même s'ils disposent aussi de la traverse des Marronniers pour leur desserte -, les caractéristiques présentées par cette voie de desserte externe ne satisfont pas aux besoins des constructions et aux exigences en matière de sécurité routière. Ces caractéristiques ne permettent pas de la regarder comme répondant aux exigences de l'article UC12 précité, ni comme compatible avec l'OAP « Qualité d'aménagement et des formes urbaines », et le syndicat requérant est donc fondé à soutenir qu'en délivrant le permis de construire en litige, le

maire de Marseille a méconnu ces dispositions. »  
(TA Marseille, 2e ch., 20 octobre 2022, n° 2109001)

### **Conclusion**

Nous portons à votre attention le fait que notre recours, s'il est déposé individuellement est soutenu par un collectif de plus de cent riverains du projet immobilier. De plus, huit recours gracieux ont été déposés à la mairie de Cholet, qui ont tous été rejetés sans aucune concertation ou argumentation. Et enfin, deux autres recours administratifs contre ce même permis de construire sont en cours d'instruction auprès de votre tribunal.

Il résulte de tout ce qui précède que nous vous demandons de bien vouloir annuler le permis de construire valant permis de démolir n° PC 49099 22 C0243 délivré au bénéfice de la société Nexity en date du 10 juillet 2023.

Fait à Cholet le 18 décembre 2023

Monsieur Patrice Neveu,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the end, positioned below the name 'Monsieur Patrice Neveu'.