

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE NANTES**

N° 24NT02379

M. Emmanuel VACHER

M. Romain Dias
Rapporteur

Mme Cécile Ody
Rapporteuse publique

Audience du 27 août 2026
Décision du 15 septembre 2026

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La cour administrative d'appel de Nantes
(5^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. Emmanuel Vacher a demandé au tribunal administratif de Nantes d'annuler l'arrêté du 10 juillet 2023 par lequel le maire de Cholet (Maine-et-Loire) a délivré à la société Nexity IR Programmes Atlantique un permis de construire quatre immeubles collectifs pour 100 logements et deux maisons individuelles, valant permis de démolir sur les parcelles cadastrées à la section BO sous les n^{os} 170 à 177, 179, 191, 192, 195, 196, 197, 425 et 536, situées 12 rue Auguste Decelle.

Par un jugement n° 2315723 du 20 juin 2024, le tribunal administratif de Nantes a rejeté sa demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 26 juillet et 18 décembre 2024, M. Emmanuel Vacher, représenté par Me Buffet, demande à la cour :

1°) d'annuler ce jugement du tribunal administratif de Nantes ;

2°) d'annuler l'arrêté du 10 juillet 2023 du maire de Cholet ainsi que la décision rejetant le recours gracieux formé contre cet arrêté ;

3°) de mettre à la charge solidaire de la commune de Cholet et de la société Nexity IR Programmes Atlantique une somme de 4 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

M. Vacher soutient que :

- le permis de construire est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et méconnaît l'article UA 3.1 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Cholet ; les voies de dessertes ne sont pas dimensionnées pour recevoir une augmentation du trafic ; l'aire de retournement de la voie interne n'est pas adaptée pour les manœuvres des véhicules des services de secours et de ramassage des ordures ménagères ;

- le projet méconnaît l'article UA 12 du règlement du plan local d'urbanisme ; aucune étude de stationnement n'a été réalisée pour déterminer les besoins propres de l'opération ;

- il méconnaît l'article UA 6.2 du règlement du PLU ; les deux habitations individuelles sont en recul de 3,3 mètres de l'emprise publique, alors qu'elles devraient être soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres ;

- il méconnaît l'article UA 7.2 du règlement du plan local d'urbanisme ; le pignon nord du bâtiment A n'est pas implanté en limite séparative, mais avec un retrait par rapport à celle-ci inférieur à deux mètres ;

- il méconnaît l'article UA 8.2 du règlement du PLU ; la distance entre les bâtiments A et B est inférieure à la hauteur totale du bâtiment B ;

- il méconnaît l'article UA 13.1 du règlement du PLU ; la notice paysagère ne permet pas d'établir qu'un nombre suffisamment d'arbres de haut jet est prévu au regard du nombre de places de stationnement.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 13 novembre 2024 et 7 janvier 2025, la commune de Cholet, représentée par Me Marchand, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. Vacher une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par M. Vacher ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés les 25 novembre 2024 et le 3 janvier 2025, la société Nexity IR Programmes Atlantique, représentée par la SCP ALEO, conclut au rejet de la requête, et à ce qu'il soit mis à la charge de M. Vacher une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par M. Vacher ne sont pas fondés.

Par courrier du 12 août 2026, les parties ont été informées de ce que la cour était susceptible, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, de surseoir à statuer pour permettre la régularisation du vice tiré de ce que l'implantation des deux maisons projetées méconnaît les dispositions de l'article UA 6.2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Cholet.

La société Nexity IR Programmes Atlantique a présenté ses observations sur le courrier de la cour, par un mémoire enregistré le 17 août 2026, qui a été communiqué.

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 M. Dias,
- les conclusions de Mme Ody, rapporteure publique,
- les observations de Me Cavalier, substituant Me Buffet, représentant M. Vacher, de Me Léon substituant Me Marchand, représentant la commune de Cholet, et de Me Lainé substituant Me Leraisable, représentant de la société Nexity IR Programmes Atlantique.

Considérant ce qui suit :

1. La société Nexity IR Programmes 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 à la section BO sous les n°s 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 cette société le permis de construire sollicité. Le 31 juillet 2023, M. Vacher, propriétaire, sur la parcelle n°387, d'une maison d'habitation, sise 20 rue du Planty, a formé un recours gracieux contre cet arrêté, qu'il a notifié le même jour à la société pétitionnaire et qui a été expressément rejeté, le 24 août 2023. M. Vacher relève appel du jugement du 20 juin 2024 par lequel le tribunal administratif de Nantes a rejeté sa demande contre l'arrêté du 10 juillet 2023 délivrant un permis de construire à la société Nexity IR Programmes Atlantique.

Sur le bien-fondé du jugement attaqué :

2. En premier lieu, d'une part, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : *« 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. »*. D'autre part, aux termes de l'article UA 3.1 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. / (...) / 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, (...)). »*.

3. Il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit deux accès au terrain d'assiette du projet, l'un au nord, sur la contre-allée de la rue du Planty, l'autre à l'ouest, sur la rue Auguste Decelle et que les deux accès sont raccordés par une voie de circulation interne à double sens d'une largeur de cinq mètres.

4. D'une part, il ressort des pièces du dossier et notamment du constat établi le 26 février 2024 par le commissaire de justice mandaté par la commune de Cholet, que la rue Auguste Decelle est une voie ouverte à la circulation automobile, peu fréquentée du fait qu'elle est en impasse depuis la rue du Planty, et qu'à l'endroit où elle est le plus étroite sa largeur est de 4,44 mètres permettant aux véhicules automobiles de s'y croiser à vitesse réduite, et aux véhicules d'incendie et de secours d'accéder sans difficulté au terrain. Si, pour l'essentiel, la rue n'est pas équipée de trottoirs, le projet prévoit d'en créer un sur l'emprise du projet, de sorte que seul un tronçon de la rue, d'une longueur d'une douzaine de mètres n'en sera pas doté, sans toutefois que cette circonstance soit de nature à présenter un risque effectif pour les piétons ou les cyclistes, compte tenu du tracé rectiligne de cette partie de la voie, de la bonne visibilité qu'elle y permet et de la nécessaire vitesse réduite qu'impose la configuration des lieux. La circonstance que postérieurement à la délivrance du permis un emplacement réservé n° 80 ait été prévu rue Auguste Decelle dans le cadre d'une modification du plan local d'urbanisme, pour y permettre la réalisation du trottoir prévu par le projet n'est pas de nature à établir l'insuffisance alléguée des conditions de desserte du projet par cette voie. Par ailleurs, il ne ressort pas des pièces du dossier que les véhicules sortant de l'emprise du projet et se dirigeant vers l'intersection avec la rue du Planty ne pourraient voir les véhicules arrivant par la gauche, sur la rue du Vivier, quelques mètres avant cette intersection. Si le projet prévoit la création de cent quatre places de stationnement sur le terrain d'assiette, un autre accès est prévu par une autre voie située au nord, de sorte qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que la desserte du projet par la rue Auguste Decelle ne serait pas adaptée à la nature et à l'importance du projet.

5. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que la contre-allée du Planty qui dessert l'accès nord du projet et une vingtaine d'habitations existantes, n'est ouverte à la circulation automobile que dans un seul sens, pour les riverains seulement, et que le stationnement des véhicules y est interdit. Le projet contesté prévoit que cette voie ne sera utilisée que dans le sens de l'entrée des véhicules, sur une centaine de mètres, du début de la contre-allée jusqu'à l'accès à la résidence. Il ressort des pièces du dossier que cette voie, parallèle à la rue du Planty et en contrebas de celle-ci, ne dispose pas de trottoirs, de sorte que la chaussée longe directement les sorties de garages et les portes d'entrée des habitations qu'elle dessert. Toutefois, il ressort des constats du commissaire de justice mandaté par la commune de Cholet que la largeur de la contre-allée varie entre 5,62 mètres et 3,66 mètres, que sur la portion où la contre-allée est plus étroite, la voie dispose de larges dégagements sur la gauche et qu'hormis un très léger virage, elle suit, sur ce tronçon, un tracé quasi rectiligne offrant une bonne visibilité, de sorte qu'il n'apparaît pas que, compte tenu de la configuration des lieux, la circulation automobile supplémentaire engendrée par le projet serait de nature à présenter un risque significatif pour les riverains, piétons et cyclistes. Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve du droit des tiers, la circonstance alléguée par M. Vacher, que la circulation des véhicules qui emprunteront cette voie de desserte est susceptible d'engendrer des nuisances sonores accrues pour les riverains, reste sans incidence sur la légalité du permis de construire contesté.

6. En outre, il ressort des pièces du dossier que la voie interne de circulation à double sens qui desservira les quatre immeubles de logements collectifs reliera les accès nord et ouest, depuis la rue Auguste Decelle et la contre-allée du Planty, de sorte que cette voie n'est pas en impasse. Il en résulte que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UA 3.1 du règlement du plan local d'urbanisme applicables aux voies nouvelles en impasse, est inopérant. Par ailleurs, il ne ressort pas des pièces du dossier que compte tenu de sa proximité avec l'accès sur la rue du Planty, l'aire de retournement prévue par le projet serait de nature à présenter un risque pour la sécurité publique.

7. Il s'ensuit que les moyens pris en toutes leurs branches, tirés de ce que le projet méconnaît les dispositions de l'article UA 3.1 du règlement du plan local d'urbanisme et celui tiré de ce que les voies de dessertes du projet présentent un risque pour la sécurité publique, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, doivent être écartés.

8. En deuxième lieu, aux termes de l'article UA 6.2 du règlement du plan local d'urbanisme relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans les secteurs UAb non concernés par la servitude ZPPAUP : « *Les constructions doivent être implantées : / - soit à l'alignement des voies et emprises publiques, / - soit à l'alignement des constructions implantées sur les parcelles limitrophes ou, en cas d'extension, à l'alignement des constructions existantes, / - soit en retrait de l'alignement à condition que la continuité bâtie soit assurée par des constructions, des clôtures, ou par les deux. / Un retrait de 5 mètres minimum peut également être autorisé pour permettre la réalisation d'une place de stationnement sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement. / (...)* ».

9. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est classé par le plan local d'urbanisme de la commune de Cholet dans un secteur urbanisé UAb non concerné par la servitude ZPPAUP. Il ressort du plan de masse du projet joint au dossier de demande de permis de construire que les maisons individuelles M1 et M2, ne sont pas à l'alignement de la rue Auguste Decelle qui les borde, mais implantées en recul de 3,30 mètres par rapport à celle-ci. Toutefois, il ressort des pièces du dossier et notamment du plan de masse du projet que la construction existante implantée sur la parcelle cadastrée n° 535, qui jouxte la partie nord du terrain d'assiette du projet, est également en recul par rapport à l'alignement, de même que la maison individuelle existante, située sur la parcelle cadastrée n° 194, qui borde, au sud, le terrain d'assiette du projet rue Emile Grasset. Compte tenu de la courbure des voies qui longent le projet, de l'implantation des constructions projetées, ainsi que des distances comparables de recul par rapport à l'alignement des constructions implantées sur les parcelles limitrophes, les deux maisons individuelles litigieuses doivent être regardées comme étant à l'alignement de ces constructions existantes. Le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UA 6.2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Cholet doit, par suite, être écarté.

10. En troisième lieu, aux termes de l'article UA 7.2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Cholet, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « *Les constructions doivent être implantées : / - soit en limite séparative, / - soit avec un retrait de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à 2 mètres. / (...)* ».

11. Il ressort des mesures effectuées sur le plan de masse joint au dossier de demande de permis de construire rapportées à l'échelle de ce plan que le point le plus proche du bâtiment A par rapport à la limite séparative se situe à une distance de plus de 2,80 mètres par rapport à celle-ci, supérieure à la distance minimale de deux mètres fixée à l'article UA 7.2 du règlement du plan local d'urbanisme. Le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions doit, par suite, être écarté.

12. En quatrième lieu, aux termes de l'article UA 8.2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Cholet : « *Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus haute avec un minimum de 4 m, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies **. / (...) ». Par ailleurs, selon le schéma explicatif figurant à la suite de ces dispositions, la hauteur totale de la construction se mesure sur la façade en vis-à-vis, du sol à l'égout de toiture.

13. Il ressort des pièces du dossier que la façade est du bâtiment A et la façade ouest du bâtiment B sont en situation de vis-à-vis, qu'elles comportent des baies, et que leurs hauteurs respectives qui s'élèvent à 11,68 et 11,71 mètres, sont inférieures à la distance de 13,70 mètres qui sépare ces deux façades, conformément aux dispositions de l'article UA 8.2 du règlement du plan local d'urbanisme. Le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions doit, par suite, être écarté.

14. En cinquième lieu, aux termes de l'article UA 12 du règlement du plan local d'urbanisme de Cholet, relatif aux obligations imposées en matière d'aires de stationnement : « (...) *Pour les logements collectifs : / - 1 place de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher et 2 places par logement de plus de 80 m². / Pour les opérations de 10 logements et plus, ces obligations peuvent être adaptées en fonction des besoins. Dans ce cas, une étude devra justifier les besoins en stationnement propres au projet en tenant compte : / - de la proximité de la desserte en transports collectifs, / - des capacités de stationnements publics à proximité, / - de la création de stationnement pour les véhicules deux roues et vélos, / - de la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en auto-partage. (...) ».*

15. Il résulte de ces dispositions que l'obligation de justifier les besoins en stationnement propres au projet par la réalisation d'une étude ne s'impose que dans le cas où le pétitionnaire fait le choix d'adapter l'obligation de création de places de stationnement aux besoins propres de l'opération plutôt que d'appliquer la règle forfaitaire imposant la création d'une place de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à quatre-vingt mètres carrés de surface de plancher et deux places par logement de plus de quatre-vingt mètres carrés. Il ressort de la notice architecturale jointe au dossier de demande de permis de construire que pour déterminer à cent quatre le nombre de places de stationnement à créer, la société pétitionnaire s'est fondée sur ce que le projet prévoyait la création de cent logements de moins de quatre-vingt mètres carrés et de deux maisons individuelles de plus de quatre-vingt mètres carrés, et qu'elle a ainsi strictement appliqué la règle forfaitaire prévue à l'article UA 12 pour les logements collectifs. Dans ces conditions, la réalisation d'une étude destinée à justifier les besoins en stationnement propres au projet n'était pas requise. Le moyen tiré de ce qu'une telle étude n'a pas été réalisée en méconnaissance de la disposition précitée doit, par suite, être écarté comme inopérant.

16. En sixième et dernier lieu, aux termes de l'article UA 13.1 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Cholet : « *Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au minimum pour 4 places de stationnement. / (...).* ».

17. Il ressort du plan de masse joint au dossier de demande de permis de construire que le projet compte huit aires de stationnement groupé, dont deux disposent de plus de dix places de stationnement. Il ressort des pièces du dossier que l'une de ces deux aires de stationnement groupé de plus de dix places est située le long de la voie de circulation interne, au sud de celle-ci, et compte vingt-deux places de stationnement, engendrant une obligation de planter cinq arbres de haut jet. L'autre aire de stationnement groupé de plus de dix places se situe à proximité de l'accès sur la contre-allée du Planty, à l'extrémité de la voie interne et compte treize places de stationnement, engendrant ainsi une obligation de planter trois arbres de haut jet. Il ressort du plan de masse du projet qu'il est prévu de planter six arbres de haut jet sur l'aire de stationnement groupé qui longe la voie de circulation interne et cinq sur celle située à proximité de la contre-allée du Planty. Le moyen tiré de ce que le projet méconnaîtrait les dispositions du premier alinéa de l'article UA 13.1 du règlement du plan local d'urbanisme doit, par suite, être écarté.

18. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les fins de non-recevoir opposées à la demande de première instance, que M. Vacher n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nantes a rejeté sa demande.

Sur les frais liés au litige :

19. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Cholet et la société Nexity IR Programmes Atlantique qui n'ont pas la qualité de parties perdantes, versent à M. Vacher une somme que celui-ci réclame au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens.

20. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. Vacher les sommes que la commune de Cholet et la société Nexity IR Programmes Atlantique demandent au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de M. Vacher est rejetée.

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

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. Emmanuel Vacher, à la commune de Cholet et à la société Nexity IR Programmes Atlantique.

Délibéré après l'audience du 27 août 2026, à laquelle siégeaient :

- M. Rivas, président de la formation de jugement,
- M. Dias, premier conseiller,
- M. Hannoyer, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 15 septembre 2026.

Le rapporteur,

Le président de
la formation de jugement,

R. DIAS

C. RIVAS

Le greffier,

C. GOY

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