

COMMUNE DE CHOLET

**DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT
D'UN ESPACE DE PARKING
DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL
RUE SALBERIE A CHOLET**



Vue aérienne du site- Dossier d'enquête page 8

Enquête publique du 22 juillet au 5 août 2026

Arrêté de Madame la Maire de Cholet n°2026/2083 du 29 juin 2026

**RAPPORT D'ENQUETE
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Bernard BEAUPERE Commissaire enquêteur

RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 Présentation du projet

1.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur

Par arrêté n°2026/2083 en date du 29 juin 2026, Madame la Maire de Cholet a désigné Monsieur Bernard BEAUPERE, inspecteur d'académie en retraite, comme commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *La désaffectation et le déclassement d'un espace de parking dépendant du domaine public routier communal rue Salbérie à Cholet en vue de sa cession au promoteur Office Santé pour la construction d'un Pôle santé, intervenant dans le cadre de l'opération Cœur de Ville* ».

Exécutant les dispositions de l'arrêté, Monsieur Bernard BEAUPERE a conduit l'enquête publique du 22 juillet au 5 août 2026, soit pendant 15 jours consécutifs.

1.2 Le dossier mis à l'enquête

Il comprend 24 pages numérotées en continu de 1 à 24 avec un sommaire, 7 pièces et des annexes :

- 1 Délibération du Conseil municipal du 24 juin 2026
- 2 Arrêté de Madame la Maire du 29 juin 2026 nommant le commissaire enquêteur
- 3 Notice explicative :
 - . Objet de l'enquête (Préambule, description du site, règles d'urbanisme)
 - . Contexte réglementaire de la procédure (Rappel de la procédure, déroulement de la procédure)
 - . Localisation du projet
 - . Présentation et justification du projet (Le projet de Pôle santé, incidences sur le stationnement)
- 4 Plan de situation
- 5 Plan des lieux
- 6 Plan de division
- 7 Liste des propriétaires des parcelles riveraines
- Annexes (Avis d'enquête publique, extraits de parutions de l'avis d'enquête dans la presse locale et sur le site Internet de la Ville de Cholet, affichage de l'arrêté à l'hôtel de ville et sur le terrain).

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

- Le 15 mai 2026, les modalités et le calendrier de l'enquête ont été établis avec Madame Clara JAHAN, Responsable d'activité gestion foncière à la Direction Générale de la Ville de Cholet/Agglomération du Choletais et le commissaire enquêteur.
- Le 23 juin 2026, confirmation a été donnée au commissaire enquêteur par Madame JAHAN du déroulement de la préparation de l'enquête.
- Le 8 juillet 2026 le projet de dossier d'enquête a été adressé au commissaire enquêteur par courriel par Madame Pauline PREVOT responsable du service Patrimoine Foncier.
- Le 22 juillet 2026, avant le démarrage de l'enquête, le commissaire enquêteur a visité les lieux : il a constaté la lisibilité de l'affichage réglementaire (**voir en annexe du présent rapport**).

2.2 Publicité de l'enquête

- L'avis d'enquête publique a été affiché à partir du 8 juillet 2026 et pendant toute la durée de l'enquête à l'entrée de l'Hôtel de Ville de Cholet sur les vitres de façon lisible ainsi que sur le site concerné, format de l'affichage A2, fond couleur jaune.
- L'avis a fait l'objet d'une publication dans les éditions du Maine-et-Loire des journaux « Ouest France » et « Le Courrier de l'Ouest » du 8 juillet 2026.
- L'enquête a en outre été annoncée en ligne sur le site Internet officiel de la Ville de Cholet à partir du 8 juillet 2026, dans la rubrique « Actualités » ; la page a été consultée 2469 fois à la clôture de l'enquête.

2.3 La mise à disposition du dossier

Le dossier a été consultable à l'accueil de l'Hôtel de Ville de Cholet du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 , ainsi que par voie dématérialisée sur le site Internet de la ville de Cholet <http://www.cholet.fr> (Rubriques « Chaines thématiques- Urbanisme »).

2.4 Le registre d'enquête

Le registre d'enquête a été ouvert à l'Hôtel de Ville de Cholet le 22 juillet 2026 à 8 h 30 et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30).

Le public a pu également formuler ses observations par voie postale ainsi que par courrier électronique à l'adresse patrimoine@choletagglomeration.fr

2.5 Les permanences

Le commissaire enquêteur a été présent à l'Hôtel de Ville de Cholet :

-Le mercredi 22 juillet 2026, de 9 heures à 12 heures

Le commissaire enquêteur a été accueilli et installé par Madame JAHAN.
Personne ne s'est présenté.

-Le mercredi 5 août 2026, de 14 heures à 17 heures

Le commissaire enquêteur a fait le point de l'enquête avec Madame JAHAN. Personne ne s'est présenté.

2.5 Clôture de l'enquête

Le 5 août 2026, à 17 h 30, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête.

3 Observations recueillies : 3

- Une observation (n°1) a été adressée par courriel le 29 juillet 2026 par Madame COURANT Déborah et agrafée au registre :

« Je vous adresse ce courrier à propos de l'avenir du parking situé rue Salberie.

Travaillant à proximité, j'y stationne quotidiennement.

***Son tarif** accessible aux petits budgets comme le mien ainsi que sa proximité avec le centre-ville de Cholet en font un lieu de stationnement de choix.*

Sa suppression serait préjudiciable à beaucoup d'usagers ».

- Une observation (n°2) a été adressée par lettre en courriel du 31 juillet 2026 (29 pages dont acte notarié) et en doublon en LRAR, par Monsieur PREVENCIN Yves responsable de la Société SBV exploitante de l'Hôtel IBIS, agrafée au registre :

*« ...La société SBV souhaite ainsi rappeler que le parking et son accès sont indissociables de l'exploitation et de la sécurité de l'hôtel, que **l'accès au garage souterrain et aux locaux techniques** (chaufferie, climatisation, etc...) repose juridiquement sur **une servitude** dont l'existence et le maintien effectif doivent être pris en compte dans l'opération de déclassement et de désaffectation, et qu'un équilibre a été recherché avec le maître d'ouvrage privé du projet de maison de santé pour concilier la réalisation de ce projet avec **la continuité et la sécurité d'exploitation de l'établissement hôtelier**, tant **durant la phase de ce chantier qu'en régime permanent** » ;*

*« ...Cet accord prévoit d'une part, l'adaptation de l'assiette de la servitude, afin de permettre **l'implantation du bâtiment projeté**, et, d'autre part, un ensemble de mesures concrètes destinées à garantir, pendant la phase de travaux, puis en phase d'exploitation, **le maintien d'un accès fonctionnel, sûr et lisible au parking de l'hôtel IBIS BUDGET** ».*

- Une observation (n°3) a été adressée par courrier non daté (cachet de la Poste du 28 juillet 2026, reçue le 29 juillet 2026) par Madame PASQUEREAU Michèle de Cholet et agrafée au registre :

« Je souhaite un cabinet médical facile d'accès, de plain -pied,

...qui aide la ville de Cholet à retenir des médecins, des psychiatres, des psychologues, des infirmières ».

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Remarques générales

-1.1 Sur le déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans des conditions tout à fait satisfaisantes : l'accueil du public était prévu au rez-de-chaussée à l'accueil de l'Hôtel-de-Ville de Cholet.

Les formalités de publicité et d'information ont été effectuées de manière réglementaire et en plus sur le site Internet de la Ville. Je considère que l'objectif d'informer a été entièrement respecté.

L'organisation de l'enquête a été assurée très efficacement par le Service Patrimoine/Foncier de la Direction Générale à la Ville de Cholet.

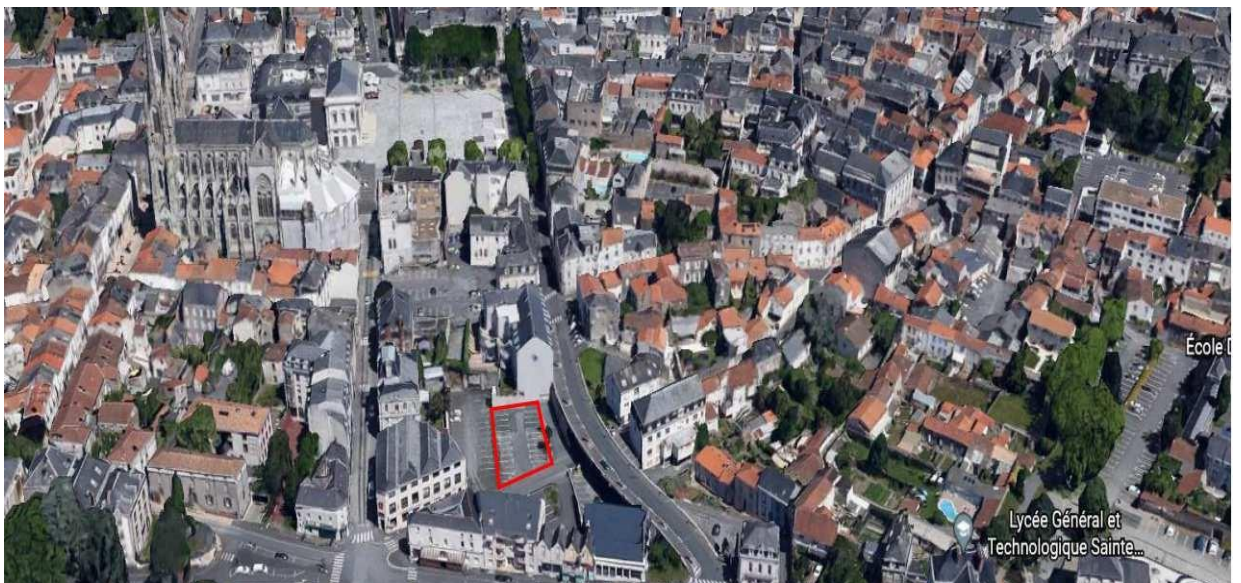
Le commissaire enquêteur souligne la parfaite organisation de l'enquête par Madame Clara JAHAN, responsable d'activité gestion foncière chargée du suivi du dossier.

-1.2 Sur le contenu du dossier mis à l'enquête :

Les documents mis à disposition du public étaient conformes aux dispositions prévues par l'article R161.26 du Code rural et de la pêche maritime.

2 Le projet d'aliénation et sa justification

2.1 Le terrain concerné :

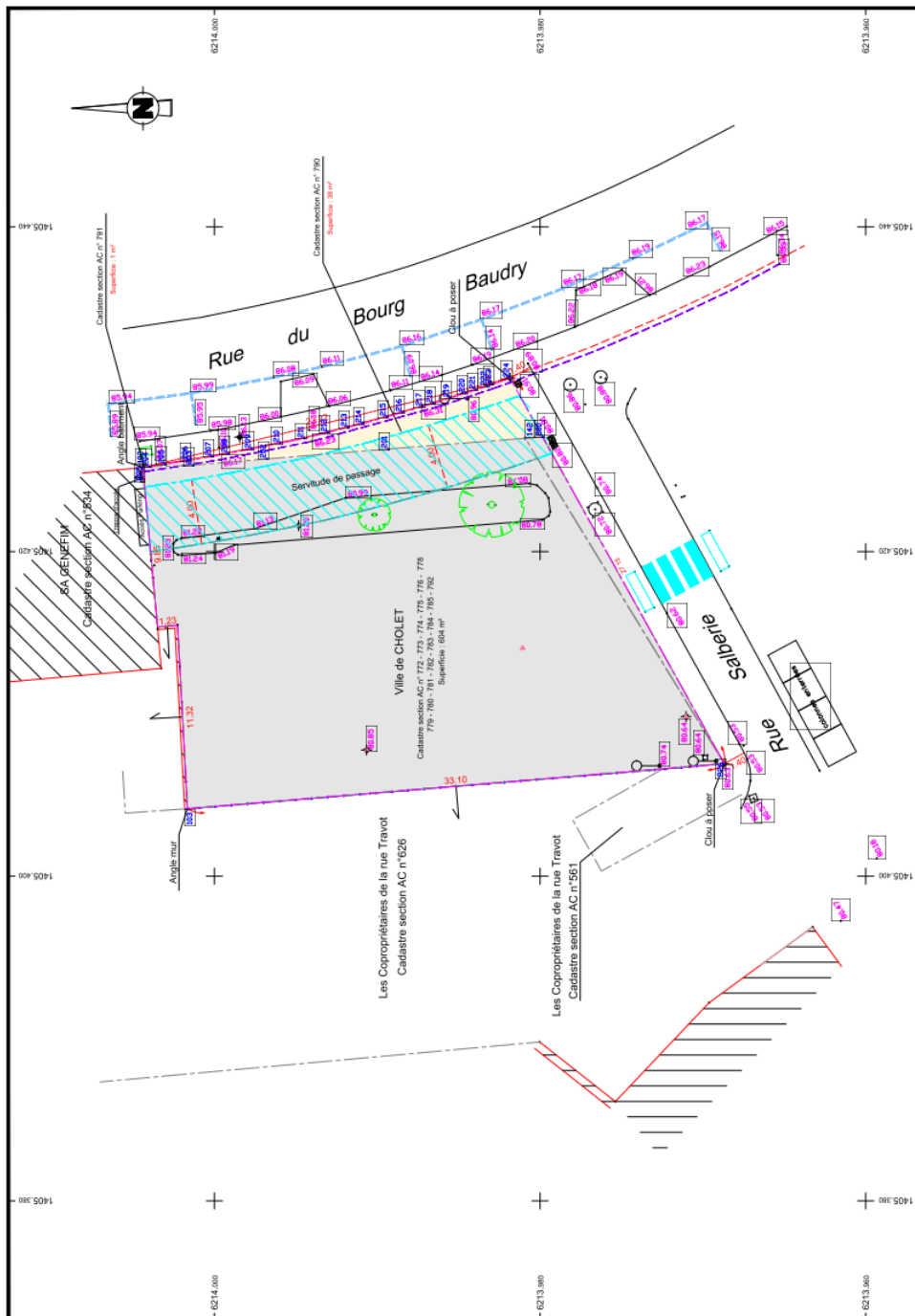


Vue aérienne du site (Dossier p.8)

-Localisation :

Il appartient au domaine public communal et comprend des espaces actuellement à vocation de parking (20 places) situés 9 rue Salbérie à Cholet.

Il comprend des espaces cadastrés section AC N° 772, 773, 774, 775, 776, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785 et 792 pour une superficie totale d'environ **604 m²**.



Plan de division (Dossier p.16)

. Description :

Le terrain objet de l'enquête est situé dans le centre-ville de Cholet, rue Salbérie et dans l'axe du pont de la rue du Bourg Baudry, situé au-dessus.

Il est bordé au Nord par l'hôtel Ibis, à l'est par les fondations du pont de la rue du Bourg Baudry, à l'Ouest par un parking privé utilisé par la banque Caisse d'épargne (riveraine à l'Ouest) et au Sud par la rue Salbérie, dont le tracé reste inchangé, et un espace de stationnement public joignant la rue des Rouettes.

. Emprise foncière et servitude de passage :

L'emprise foncière du projet appartient intégralement à la Ville de Cholet et est occupée pour l'essentiel par un parking de 20 places à destination du public, et pour l'autre partie (**de 94,5m² : 4,50m de large et 21m de long**) **par un accès privatif au bénéfice de l'hôtel Ibis**, riverain du projet et devant être maintenu. Cet accès a fait l'objet d'une servitude de passage régulièrement concédée par la Ville, en date du 15 février 2013, au bénéfice exclusif de l'hôtel Ibis. Son objet est la desserte par la voie publique du parking souterrain dédié à la clientèle de l'hôtel et celle des locaux techniques situés dans ce parking, notamment pour les livraisons.



La servitude de passage de l'Hôtel Ibis (Ici un client de l'hôtel sort du parking souterrain)(Photo commissaire enquêteur)

Dans l'observation n°2, la Société SBV exploitante de l'hôtel rappelle cette servitude, qui s'exerce « **en tout temps et heure et avec tout véhicule** », est l'unique voie d'accès au parking et locaux techniques de l'hôtel, et

est donc un élément essentiel de son exploitation.

Un accord amiable est intervenu entre SBV et le maître d'ouvrage privé OFFICE SANTE (Suivant l'ordonnance de référé du Tribunal Judiciaire d'Angers du 8 juin 2023).

Il concilie la réalisation du projet avec la continuité et la sécurité d'exploitation de l'établissement hôtelier, tant durant la phase de chantier qu'en régime permanent.

. Les riverains du projet :



Implantation des propriétés riveraines (Dossier p.17)

. Désaffectation :

Ce parking public est aujourd'hui toujours accessible et **affecté à l'usage du public**. La désaffectation se matérialisera par la neutralisation des accès et du périmètre du parking au moyen de barrières.

. Règles d'urbanisme :

Ce terrain est classé au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en zone UA (zone urbaine dense correspondant au centre de l'agglomération). Il est situé dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et

paysager.

-2.2 Les motivations du projet de déclassement : le projet de Pôle Santé

La localisation du projet a été volontairement choisie en cœur de ville, dans un secteur facile d'accès et pourvu en stationnements.

Dans le cadre de l'opération Cœur de Ville, la Ville de Cholet souhaite favoriser le développement de services de proximité en centre-ville. Elle a donc décidé de céder une emprise foncière non-bâtie au promoteur « Office Santé », afin qu'il y édifie **un Pôle Santé** dans le périmètre **de l'opération Cœur de Ville**.

Ce pôle santé qui recouvrira une surface bâtie d'environ 814 m², est destiné à accueillir une offre de santé structurante et diversifiée en centre-ville, celle-ci faisant défaut aujourd'hui.

L'observation n°3 d'une Choletaise, qui souhaite un cabinet médical facile d'accès, qui aidera la Ville à retenir des médecins, illustre à sa façon le besoin d'une telle structure.

Ce pôle doit accueillir des professionnels libéraux des secteurs médicaux et paramédicaux



Vue du projet du futur Pôle Santé (Dossier p.12)

Remarque : une précédente enquête publique du 30 août au 14 septembre 2021 avait déjà été organisée préalablement à la désaffectation et au déclassement à cet espace de parking. Le projet n'ayant pas abouti, l'espace a été réaffecté en parking, ce qui explique la nécessité de la nouvelle procédure. Un permis de construire en date du 6 août 2024 est toujours affiché sur le site, il sera prorogé.

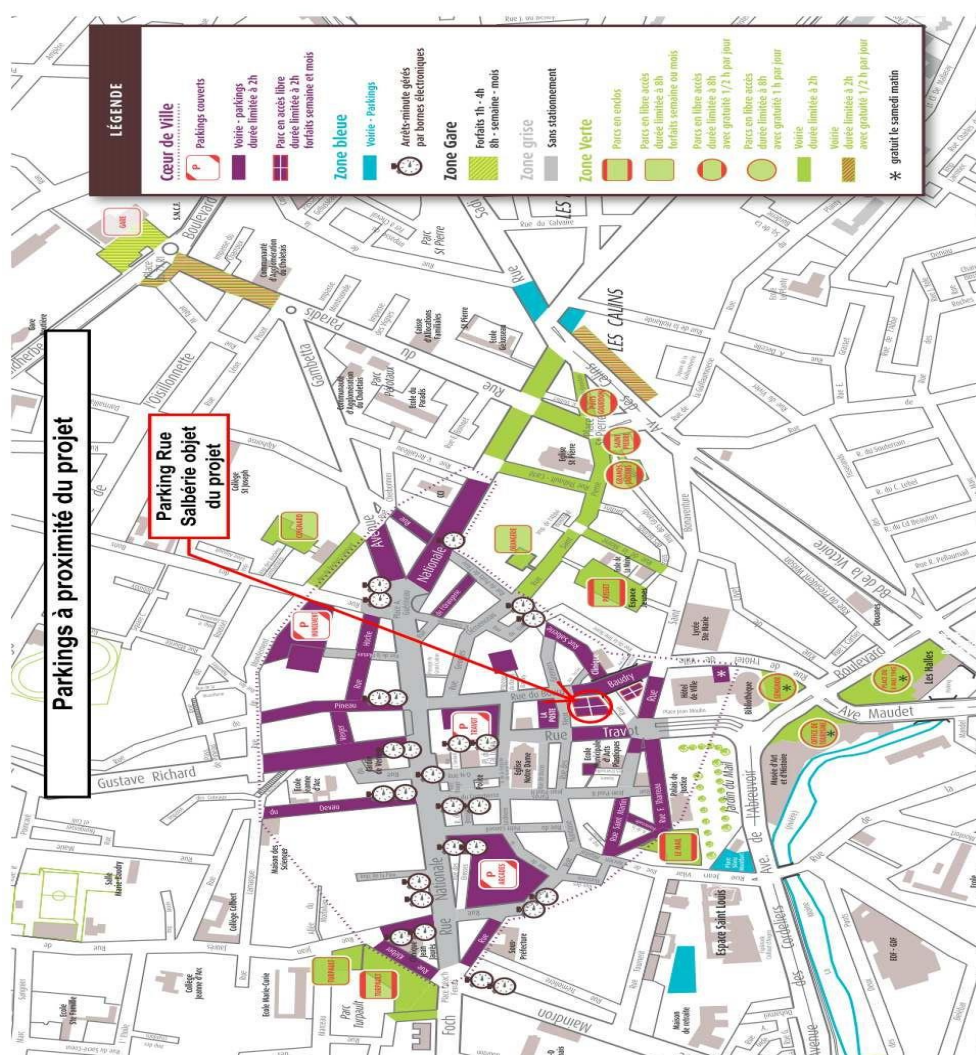
2.3 L'incidence sur les places de stationnement du secteur

L'emplacement retenu tend à supprimer 20 places de stationnement. Cette suppression reste cependant mineure au regard du nombre de places disponibles aux alentours du site.

Une observation (n°1) émane d'un usager qui travaille à proximité et y stationne quotidiennement. Elle considère que le tarif est accessible aux petits budgets et la suppression de ces places serait préjudiciable à beaucoup d'usagers.

-Une offre élevée à proximité :

Comme le montre le plan ci-dessous, compte tenu de la présence d'équipements publics et du positionnement en centre-ville du projet, l'offre de parking à proximité du terrain est élevée et permet d'absorber la suppression des 20 places de stationnement.



Parkings à proximité (Dossier p.13)

- . A côté du parking à céder, parking Salbérie : 36 places restantes
- . Rue Salbérie : 16 places
- . Rue du Bourg Baudry : 17 places, avec la potentielle création de places limitées, 1 à 2 maximum
- . A 50 mètres, parking de la Poste (Parking Boualem Sansal) : 21 places
- . A 125 mètres, parking place Travot : 159 places
- . A 150 mètres, parking Prisset : 114 places.

Soit au total 379 places dans un rayon de 150 mètres.

Le commissaire enquêteur a pu constater que des places demeurent libres facilement à différentes heures de la journée, et que le tarif de ces différents parkings est comparable à celui du parking Salbérie.

Il est à noter que le parking de la place Travot bénéficie de 2 heures gratuites ; celui de la place Prisset de 30 minutes gratuites.

-La création de places dans le projet :

- . Le projet prévoit de recréer **8 places** au niveau du rez-de-jardin donnant rue Salbérie, ainsi qu'une à deux places rue du Bourg-Baudry. Soit en tout environ 10 places, soit la moitié des places supprimées.

Au total, l'incidence peut être considérée comme pratiquement inexistante en termes de stationnement.

3 Conclusion sur le projet

La cession par la Ville de Cholet de ce terrain à la Société « Office Santé » remplit les conditions suivantes :

- Un projet de Pôle Santé répond à un besoin de médecins et en professions médicales de ce secteur.*
- Un tel projet s'inscrit dans le cadre de l'opération nationale « Cœur de ville » visant à redonner aux habitants du centre-ville des services et des commerces.*
- Les capacités de parking du centre-ville ne sont quasiment pas modifiées : la suppression des places de stationnement est très mineure au regard du nombre de places disponibles aux alentours du site.*
- Les droits des riverains ne devront pas être affectés : en particulier la servitude de passage de l'hôtel est maintenue.*

Cette servitude a été garantie par la Ville de Cholet sous acte notarié du 15 février 2013 et précisée par accord amiable de conciliation entre la société exploitante de l'hôtel et le maître d'ouvrage privé du projet à la suite de l'ordonnance de référé du Tribunal Judiciaire d'Angers du 8 juin 2023.

Elle doit s'exercer « en tout temps et heure et avec tout véhicule », cette servitude étant l'unique voie d'accès au parking et locaux techniques de l'hôtel.

La réalisation du projet doit respecter la continuité et la sécurité d'exploitation de l'établissement hôtelier, tant durant la phase de chantier qu'en régime permanent.

J'en conclus que rien ne s'oppose à la désaffectation et au déclassement de ce parking public, tels que figurant dans le projet : sur une emprise foncière de 604 m² environ, sous réserve du maintien d'une servitude de passage au profit de l'hôtel voisin sur une surface de 94,5 m² (4,50m de large et 21 m de long) à l'est du projet, tant dans la phase de chantier que de manière permanente.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu les articles L141-3, L141-4 et L141-12 du Code de la voirie routière applicables pour l'enquête publique préalable au classement et au déclassement du domaine public routier communal,

Vu l'arrêté de Madame la Maire de Cholet n°2026/2083 en date du 29 Juin 2026, décidant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la désaffectation et au déclassement de l'espace de parking situé rue Salbérie à Cholet

Considérant les conditions et les résultats de l'enquête publique qui a eu lieu du 22 juillet au 5 août 2026,

Considérant les observations présentées lors de cette enquête,

Me référant aux conclusions que j'ai développées plus haut,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE au projet de désaffectation et de déclassement de l'espace de parking situé rue Salbérie à Cholet sur une surface de 604 m² environ, tel qu'il est décrit dans le dossier mis à l'enquête publique, **avec la réserve suivante :**

Le maintien d'une servitude de passage au profit de la société exploitante de l'hôtel voisin sur une surface de 94,50 m² (4,50m de large et 21 m de long) à l'est du projet, telle qu'elle a été garantie par la Ville de Cholet sous acte notarié du 15 février 2013 et précisée par accord amiable de conciliation entre la société exploitante de l'hôtel et le maître d'ouvrage privé du projet à la suite de l'ordonnance de référé du tribunal Judiciaire d'Angers du 8 juin 2023.

Il est rappelé que cette servitude doit s'exercer « en tout temps et heure et avec tout véhicule », car elle est l'unique voie d'accès au parking et locaux techniques de l'hôtel.

La réalisation du projet devra impérativement respecter la continuité et la sécurité d'exploitation de l'établissement hôtelier, tant durant la phase de chantier qu'en régime permanent, sous la forme d'un accès fonctionnel, sûr et lisible au parking de l'hôtel.

Angers, le 6 août 2026

Le commissaire enquêteur



Bernard BEAUPERE

Annexe



Affichage sur le site

Photo commissaire enquêteur, le 22 juillet 2026 à 8h30