VILLE DE CHOLET

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DESAFFECTATION ET AU DECLASSEMENT D'UN ESPACE DE STATIONNEMENT DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL 21 RUE DE LA TUILERIE A CHOLET



Enquête publique du 19 octobre au 3 novembre 2026

Arrêté de Madame la Maire de Cholet n°2026/ 2939 du 28 septembre 2026

RAPPORT D'ENQUETE

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Bernard BEAUPERE Commissaire enquêteur

Sommaire

RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 Cadre de l'enquête…… 2
-1.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur…… 2
-1.2 Le dossier soumis à l'enquête…… 2

2 Déroulement de l'enquête……. 3
- 2.1 Organisation de l'enquête…… 3
- 2.2 Publicité de l'enquête …..……. 3
- 2.3 Le dossier mis à l'enquête……... 3
- 2.4 La mise à disposition du registre d'enquête…… 3
-2.5 Les permanences……. 4
-2.6 La clôture de l'enquête…… 4

3 Observations recueillies……. 5
-3.1 Les observations écrites sur le registre…… 5
-3.2 Les observations adressées par courriels…… 6
-3.3 Les observations reçues en mairie par la voie postale…… 12

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Remarques générales ……. …… 13

2 L'objet de l'enquête…… 13
- 2.1 La parcelle concernée par le projet…… 13
- 2.2 Les motivations du projet de désaffectation et de déclassement……... 17

3 Analyse des observations et conclusions motivées……. 19
- 3.1 Analyse des observations……. 19
- 3 .2 Conclusions motivées……. 21

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Annexes
Affichage sur le site et devant l'Hôtel de Ville

[Couverture : extrait de la parution sur le site Internet de la ville de Cholet]

RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 Cadre de l'enquête

1.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur

Par arrêté n°2026/2939 en date du 28 septembre 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 stationnement dépendant du domaine public routier communal, situé 21 rue de la Tuilerie à Cholet ».*

Exécutant les dispositions de l'arrêté, Monsieur Bernard BEAUPERE a conduit l'enquête publique du 19 octobre au 3 novembre 2026, soit pendant 16 jours consécutifs.

1.2 Le dossier soumis à l'enquête

Le dossier de 22 pages comprend 5 parties :

1 La délibération n°3.8 du Conseil municipal en date du 22 septembre 2026 de mise à enquête publique

2 L'arrêté n°2026/2939 de Madame la Maire en date du 28 septembre 2026 d'ouverture de l'enquête

3 Une notice explicative

- I Objet de l'enquête
  - A Préambule
  - B Description du site
  - C Règles d'urbanisme
- II Contexte réglementaire de la procédure
  - A Rappel de la procédure
  - B Déroulement de la procédure
- III Localisation du projet
- IV Présentation et justification du projet
  - A Le projet de la Ville
  - B Le projet du Groupe Gambetta
  - C Incidences sur le stationnement
- D Réunion de présentation du projet et de concertation organisée par le Groupe Gambetta avec les riverains

4 Le plan de situation

5 Le plan des lieux

Des annexes : . Avis d'enquête publique

. Extraits de parutions de l'avis d'enquête sur le site Internet de Cholet.fr et dans la presse locale

. Affichage de l'avis d'enquête et de l'arrêté à l'Hôtel de ville et sur le terrain

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

-Le 11 août 2026, les modalités et le calendrier de l'enquête ont été établis avec Madame Noémie PRIOLEAU, Responsable d'activité Affaires Foncières au Service Patrimoine-Foncier de la Direction Générale à la Commune de Cholet.
-Ces modalités ont été modifiées le 15 septembre 2026 en raison d'un incident technique entraînant le report du conseil municipal du 14 au 22 septembre 2026.
-Le 2 octobre 2026 les modalités de l'enquête ont été confirmées au commissaire enquêteur.
-Le 15 octobre 2026, le projet de dossier finalisé a été adressé au commissaire enquêteur par courriel.
-Le commissaire enquêteur a visité les lieux le mardi 6 octobre 2026, à 17h30 : il s'est rendu rue de la Tuilerie et a constaté que l'affichage réglementaire de l'arrêté d'organisation et de l'avis au public était bien en place.

2.2 Publicité de l'enquête

-L'avis d'enquête publique a été affiché à partir du 1er octobre 2026 et pendant toute la durée de l'enquête à l'entrée de la Mairie de Cholet (portes vitrées de l'accueil) ainsi que sur les lieux concernés (format de l'affichage A2, fond couleur jaune).
-L'avis a fait l'objet d'une publication dans l'édition du Maine-et-Loire des journaux « Ouest France » et « Le Courrier de l'Ouest » du 3 octobre 2026
-L'enquête a en outre été annoncée en ligne sur le site Internet officiel de la Ville de Cholet : http://www.cholet.fr (Rubrique « actualités ») à partir du 1er octobre 2026.
A l'ouverture de l'enquête l'annonce a été consultée 2 281 fois ; à la fin de l'enquête, elle a été consultée 4 712 fois.

2.3 La consultation du dossier

Le dossier a été consultable à l'Hôtel de Ville de Cholet, ainsi que par voie dématérialisée sur le site http://www.cholet.fr.

2.4 La mise à disposition du registre d'enquête

Le registre d'enquête a été ouvert à l'Hôtel de Ville de Cholet le lundi 19 octobre, à 9 heures 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 12h15 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@choletagglomération.fr

2.5 Les permanences

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

-Lundi 19 octobre 2026, de 9 heures à 12 heures, dans un box à l'accueil

Il a été installé par Madame PRIOLEAU, du service Patrimoine-Foncier, avec qui il s'est entretenu des conditions de la désaffectation et du déclassement.

Deux personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur :

. Monsieur SEGUIN, demeurant rue Corneille, qui souligne les difficultés de stationnement dans sa rue en période scolaire. Des voitures sont fréquemment stationnées à cheval sur les trottoirs.

. Madame MOREAU, demeurant également rue Corneille, qui au-delà de la question du stationnement, souhaiterait qu'un plan de circulation préserve la sécurité des usagers à certains moments de la journée : elle cite par exemple des trottinettes à contre-sens, des sorties du parking par le sens interdit, des bus scolaires stationnant en attente.

-Mardi 3 novembre 2026, de 14 heures à 17 heures, dans un box à l'accueil

Cinq personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur :

. Monsieur et Madame MANCEAU, demeurant rue de la Tuilerie, qui ont déposé au registre sur les difficultés de circulation et de stationnement aux abords de la rue de la Tuilerie.

. Monsieur Julien SUREAU, journaliste au Courrier de l'Ouest, qui a consulté l'ensemble des observations déposées depuis le début de l'enquête.

. Madame BILLET et Monsieur BEN-DRIEM, demeurant rue Jules Verne, par ailleurs déposants en ligne (C4 et C5), qui font part précisément des difficultés de stationnement dans le quartier. Ils exposent également les problèmes qu'ils rencontrent au quotidien pour la circulation : bus scolaires empruntant la rue Colbert et stationnant moteurs tournant, vitesse excessive de certains véhicules. Ils font part de leur inquiétude pour la sécurité des enfants.

Ils donnent un exemple de réaménagement réussi rue Saint Louis, où le stationnement se fait d'un côté en épi, de l'autre à cheval sur le trottoir.

Monsieur BEN-DRIEM remet un courrier complémentaire agrafé au registre (R7) sur les véhicules électriques.

2.6 Clôture de l'enquête

Le 3 novembre 2026, à 17 heures, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête.

Il s'est entretenu avec Madame PRIOLEAU et avec Madame Pauline PREVOT chef du service, du déroulement de l'enquête.

3 Observations recueillies

-Nombre :
Les observations sont au nombre de 26.
7 observations ont été portées au registre, 18 observations ont été adressées par courriel et jointes au registre, 1 observation a été reçue en mairie et jointe au registre.

-Classement :
L'ensemble des observations a été classé suivant leur mode de déposition, dans l'ordre chronologique de dépôt.
R : observations déposées sur le registre au siège de l'enquête
C : observations reçues par courriel à l'adresse dédiée
P : observations reçues en mairie par voie postale

3.1. Les observations écrites sur le registre (R)

N°	Déposants	Synthèse des observations	Thèmes
R1	M SEGUIN Rue Corneille	*« Parking trop juste par rapport aux lycéens qui ont leur voiture (plus de place rue Corneille) ».*	Stationnement
R2	Mme MOREAU Rue Corneille	*« Le problème de **stationnement** existe déjà en période scolaire, car le petit parking est utilisé par les lycéens. J'attire également l'attention sur le **plan de circulation** : des voies à double sens, une rue à sens unique, mais voie cyclable parfois empruntée à contresens par les trottinettes, sens interdit de sortie du parking pas toujours respectée et stationnement « en attente » des bus scolaires.* *La question **des bornes électriques** ? »*	Stationnement Plan de circulation Bornes électriques
R3	Mme COLAS Rue Jules Verne	Observation déposée **en complément de C7 :** Reprend **4 points** déjà évoqués en C7 : -Schéma de circulation -Parking dans l'enceinte du lycée Renaudeau -Stationnement des bus -Bornes de recharge électriques Pose **7 questions** concernant **le projet de construction :** *« - Comment sera occulté **le vis-à-vis** à partir des blocs A et B sur les maisons et cours des riverains ?* *-**L'ensoleillement** des maisons actuelles ne sera-t-il pas différent ?* *-Comment seront protégées, déplacées pendant les travaux **les espèces protégées** ?* *-Comment seront entretenus **les abords extérieurs** de la résidence privée ?*	Projet immobilier

		*- **La mixité** avec des logements sociaux n'est pas respectés : ils son tous rassemblés dans le bloc B.* *-Y aura-t-il des appartements loués sous la forme de **co-locations** ?* *-Où sera déplacé **le container à verres** actuellement sur le parking existant devant le terrain ?»*	Container à verres
R3Bis	Mme COLAS Rue Jules Verne	Doublon (version dactylographiée) de l'observation R3 (manuscrite), elle-même en complément de C7 ; dans cette version absence de la question sur le container à verres.	
R4	M. POLOWCZIK Rue Corneille	*« Il y a déjà un réel problème de **stationnement pendant les jours scolaires.** Les lycéens se garent dans les rues adjacentes. Ce parking est primordial pour la circulation et le stationnement. Il est public et doit le rester ! ».*	Stationnement
R5	M. RAMBAUD Rue Corneille	*« Je m'oppose à la perte du parking public rue de la Tuilerie. Ce dernier est régulièrement saturé par les élèves du Lycée Renaudeau en journée, qui devront alors se garer sur les places que nous utilisons devant nos maisons, c'est déjà le cas aujourd'hui ».*	Stationnement
R6	M. et Mme MANCEAU Rue de la Tuilerie	*« Problème des bus qui nous empêchent de rentrer dans notre maison, de stationnement des voitures pour les élèves et les propriétaires des maisons rue de la Tuilerie. La piste cyclable n'est pas conforme pour le stationnement des voitures ».*	Plan de circulation Stationnement
R7	M. BEN - DRIEM Rue Jules Verne	Observation déposée en complément de C5. Partie complémentaire : ***« Les voitures électriques** : à l'heure où on nous invite à rouler à l'électrique, le manque de **stationnement** dans la rue accentuerait l'impossibilité pour nous de pouvoir charger notre voiture devant chez nous lorsque cela est nécessaire.* *Avez-vous des solutions à apporter afin de pallier ce problème ? »*	Stationnement

3.2 Les observations adressées par courriels (C)

N°	Déposants	Synthèse des observations	Thèmes
C1	M et Mme FAYE Rue Malherbe	*« -Pour faire face à la suppression d'une trentaine de places de **stationnement**, où la municipalité compte-t-elle les reporter ? Il faut savoir que ce parking affiche toujours complet pendant la période scolaire.* *-L'espace est aussi composé d'un espace vert planté de **4 arbres.** Quel est leur destin dans ce projet ?* *-L'emplacement du **container à verres** ? Sur un trottoir ? »*	Stationnement Arbres Container à verres

C2	M. CALMET Rue Jules Verne	*« La suppression de **35 places de parking** utilisées par les élèves du Lycée Renaudeau : ils vont déplacer les véhicules **dans les rues voisines** et incommoder les habitants du quartier qui ont déjà du mal à trouver des places de stationnement.* *Il serait judicieux de prévoir dans ce projet la création d'une aire de parking public pour les élèves du lycée. »*	Stationnement
C3	M et Mme RAGON Angle Bd Guy Chouteau	*« **Le stationnement** est déjà très compliqué, il faut souvent faire plusieurs tours du quartier pour trouver une place. Où les étudiants vont-ils pouvoir stationner sachant que le parking est plein tous les jours de scolarité ainsi que les rues attenantes ?* *De plus **le flux de voitures** va augmenter…avec un risque d'accidents accrus sur cette rue à sens unique où les vélos et EDPM [Engin de déplacement personnel motorisé] circulent à contre sens.* ***La prairie** est un espace très apprécié des riverains et de leurs compagnons à 4 pattes ainsi que de la faune locale (présence de la vipère aspic) ; de nombreuses personnes font une promenade en faisant le tour de cette prairie pour prendre le sentier qui longe la voie ferrée afin de rejoindre la rue des Roussines. »*	Stationnement Plan de circulation Espace vert Chemin
C4	M. BILLET Rue Jules Verne	*« Le parking situé à proximité du lycée étant déjà insuffisant pour répondre aux besoins, de nombreux étudiants stationnent également dans notre rue durant la journée. Cette situation entraîne une forte diminution des places disponibles pour les riverains, qui rencontrent de plus en plus de difficultés pour stationner à proximité de leur domicile.* *Je souhaiterais donc savoir **quelles mesures** la mairie de Cholet prévoit de mettre en place afin de pallier cette suppression et de répondre aux besoins de stationnement, aussi bien pour **les riverains**, que pour **les étudiants** du lycée.* *Serait-il notamment envisagé de créer de nouvelles places de stationnement, d'aménager un parking de remplacement ou de mettre en place des mesures permettant de préserver des places pour les habitants du quartier ? »*	Stationnement
C5	Mme HAYS M. BEN DRIEM Rue Jules Verne	*« Concernant le stationnement, à l'heure actuelle, de nombreux lycéens et étudiants stationnent déjà dans notre rue, faute de places disponibles sur le parking. La privatisation et le partage de celui-ci avec les futurs résidents risquent donc d'accentuer les difficultés de stationnement rencontrées par les habitants du quartier.* ***Comment garantir que le futur parking restera public alors qu'il se situera sur une propriété privée** et qu'il n'y*	Stationnement

		aura aucun moyen d'assurer son accessibilité à long terme ? *De plus, l'arrivée de nouveaux habitants entraînera indéniablement une* ***augmentation du trafic automobile*** *dans les rues environnantes.* *A l'heure où le dérèglement climatique nous impose de préserver les espaces naturels, nous trouvons particulièrement étonnant d'envisager* ***l'artificialisation d'un espace vert*** *pour y construire des immeubles et des maisons. Cet espace actuellement végétalisé est un bol d'air dans le quartier, qui contrairement à d'autres quartiers de Cholet n'a pas eu le droit à une aire de jeu ombragée et arborée pour les enfants ».*	Plan de circulation Espace vert
C6	M. GABARD Rue Jules Verne	*« J'ai bien compris que le parking actuel public va disparaître au profit d'un parking plus petit et privatisé.* *Je me vois inquiet de la disparition de ce parking public qui va supprimer des places pour les habitants, mais surtout pour les étudiants du lycée Renaudeau. Ces étudiants n'avaient déjà pas assez de places et utilisent* ***les rues adjacentes*** *pour exploiter les places disponibles. C'est déjà parfois un enfer pour trouver de la place dans sa rue. »*	Stationnement
C7	Mme COLAS Rue Jules Verne	*« Le parking existant n'est pas suffisant en période scolaire car très utilisé par les* ***étudiants et internes*** *du lycée Renaudeau. Le parking mi-privé, mi-public ne sera pas suffisant surtout pendant les périodes scolaires et le soir quand on sait que très souvent* ***2 à 3 véhicules par famille*** *(T4 et T3), qui auront besoin d'une place.* *Je vous adresse des photos* ***du terrain du lycée Renaudeau****, qui pourrait être utilisé exclusivement par les véhicules des étudiants et internes.* *Aucun* ***emplacement pour les véhicules électriques*** *n'a été prévu dans le projet, alors que l'Etat encourage les usagers à s'en équiper.* ***Un schéma de circulation*** *est indispensable pour une meilleure visibilité pour les riverains et usagers de la route.* ***Les bus scolaires*** *sont très nombreux et stationnent sur les trottoirs rue Jules Verne. Ne peut-on prévoir* ***un parking d'attente*** *matérialisé ailleurs.* ***Le container à verres*** *sera déplacé et positionné où ? ».*	Stationnement Bornes électriques Plan de circulation Container à verres
C8	M. TRICOIRE Cholet	*« N'y a-t-il pas assez de constructions de logements à Cholet ?* *Ce parking rue de la Tuilerie est beaucoup utilisé par les élèves du lycée Renaudeau. Où vont-ils se garer ensuite ? »*	Stationnement
C9	M. et Mme MILIN Rue de la Tuilerie	***« -Le stationnement :*** *Au § IV C, Incidences sur le stationnement, l'enquête précise que 4 à 6 places seraient supprimées.*	

		*Nous avons actuellement compté **36 places** sur le parking public (dont 1 place PMR).* *Gambetta prévoyant **une poche de 29 places**, il y a donc **7 places supprimées** et non de 4 à 6.* *Par ailleurs vous ne pouvez pas garantir que les places de cette poche ne seront pas utilisées pendant les heures d'ouverture du lycée par les résidents du projet Gambetta. On peut donc raisonnablement penser que plus de 7 places seront effectivement supprimées. Où vont donc se garer les étudiants ? Actuellement le quartier -et notamment la rue Pierre Corneille- est déjà saturée en journée.* ***-La circulation :*** *Le matin avant 8h et en fin de journée vers 17h50, la circulation est très dense. L'arrivée de 74 foyers (avec raisonnablement en moyenne 2 véhicules par foyer) risque de saturer le quartier. Le quartier de la Tuilerie est un quartier résidentiel. Il n'est pas prévu pour accueillir autant de véhicules le matin et le soir. »*	Stationnement Plan de circulation
C10	M. Mme LE CASTREC Square Marcel Pagnol	*« Actuellement, malgré la capacité du parking, beaucoup de voitures d'étudiants et d'élèves du lycée Renaudeau sont **stationnées dans les rues et squares** en périphérie du lycée. La suppression de ce parking ne ferait qu'aggraver la situation et poser des désagréments de « cohabitation » avec les résidents du quartier » ?*	Stationnement
C11	M et Mme SCHMITT Square Georges Bernanos	***« -Le parking :** il est plein tous les jours, principalement en raison du lycée voisin. Les photos jointes* [3] *prises le vendredi 23 octobre à 9h le montrent clairement. On nous dit que le promoteur le laissera ouvert au public, mais une fois le terrain vendu, rien ne l'y obligera, ni lui ni les futurs copropriétaires.* *Je demande que le parking **reste public,** ou à défaut que son ouverture au public soit inscrite noir sur blanc dans l'acte de vente, de façon définitive.* ***-Le chemin piéton :** il longe le terrain* [plan joint à l'observation]. *Il est très utilisé par les riverains et les lycéens. Il semblerait qu'il soit lui aussi cédé au promoteur. Je demande qu'il reste propriété de la Ville et entretenu par elle, ou au minimum que son accès soit libre soit garanti de la même manière ».*	Stationnement Sentier
C12	M. GRUAZ Rue des Pierres	*« Opposition au projet de développement immobilier.* *Trois motifs majeurs de préoccupation :* *-L'aggravation de l'effet ilot de chaleur urbain* *-Le déséquilibre hydrologique et la saturation des eaux pluviales* *-La destruction de la parcelle d'écopâturage et de la biodiversité. »*	Projet immobilier

C13	Mme MEUNIER Rue de la Tuilerie	*« Opposition totale au projet de construction de 70 logements et à la* ***suppression du parking public.*** *-Ce parking est plein tous les jours. Si l'on supprime cette structure pour y mettre des immeubles, où vont se garer les lycéens ? La rue de la Tuilerie et les rues adjacentes vont devenir totalement impraticables, bloquées par* ***un chaos*** *de circulation et de stationnement anarchique.* *-En habitant dans la toute première maison juste en face, nous allons nous retrouver avec des immeubles et des constructions massives en* ***vis-à vis*** *direct. »*	Stationnement Projet immobilier
C14	M. BOCHE	*« -La commune et le promoteur Groupe Gambetta peuvent-ils* ***garantir*** *aujourd'hui que ce parking restera accessible aux lycéens et aux riverains dans les mêmes conditions qu'actuellement ?* *Le maintien de l'accès annoncé ne constitue qu'une* ***intention et non une garantie.*** *Le quartier connaît déjà* ***des difficultés de stationnement****, notamment aux heures d'entrée et de sortie du lycée. Comment la commune entend-elle éviter un report supplémentaire du stationnement dans les rues résidentielles et un engorgement accru des accès au quartier ?* *Je voudrais d'autre part souligner l'absence d'anticipation et de* ***solution alternative*** *de la part de la commune ».*	Stationnement
C15	M et Mme DAVID	*« Les documents de l'enquête publique semblent attester que le parking, bien qu'intégré à un programme immobilier privé, restera accessible à des utilisateurs « publics ». Si cela n'est pas* ***gravé dans le marbre*** *dès le départ****,*** *les pratiques et les désidératas peuvent évoluer dans le temps. De plus, la question de* ***l'entretien*** *de ce lieu ne manquera pas de se poser le jour où des travaux devront avoir lieu.* *Les rues Jules Verne et Pierre Corneille se rejoignent au niveau de la rue de la Tuilerie. Il existe déjà un trafic important à ce carrefour, qui se trouvera amplifié par la création du projet. Il me paraît donc essentiel de* ***reconsidérer la circulation dans cette zone*** *pour limiter les croisements dangereux, les priorités non ou mal respectées et les vitesses excessives. »* [2 photos jointes : du parking et du portail d'un emplacement au sein du lycée.]	Stationnement Plan de circulation
C16	M. DABIN	*« -L'ajout de deux* ***immeubles*** *de plusieurs étages représente une pollution visuelle non négligeable pour nombre de nos voisins.* *-Il faudrait à minima prévoir* ***deux vraies places*** *par logement.* *-Si l'on ajoute 75 logements avec des familles à plusieurs voitures, les problèmes de* ***parking*** *seront quotidiens.*	Projet immobilier Stationnement

		Plus généralement, il y a un souci de circulation/stationnement autour de la rue de la Tuilerie, lié à la fréquentation du lycée avec des lycéens qui ont le permis plus jeunes et viennent de plus en plus en voiture au lycée. » **[Le déposant joint le texte d'une pétition en ligne dont il est le lanceur sur le site change.org] ***	
C17	M. PERRUCHOT Yohann	*« Ce projet entraînera la disparition d'**un espace naturel et végétalisé.** A l'heure où chacun est conscient de l'importance des espaces verts dans la lutte contre le réchauffement climatique, il apparaît paradoxal de remplacer ces surfaces naturelles par du béton et des voiries supplémentaires.* *Par ailleurs, la question du **stationnement** suscite de vives inquiétudes. Aujourd'hui déjà, les riverains rencontrent régulièrement des difficultés pour trouver une place à proximité de leur domicile. L'arrivée de 74 nouveaux logements ne pourra qu'aggraver une situation déjà tendue.* *Face à cette situation, il serait nécessaire que la municipalité envisage des solutions concrètes permettant aux habitantes de stationner devant le garage de leur propre domicile sans craindre d'être verbalisés. »*	Espace vert Stationnement
C18	M. GAUVENT Rue de la Tuilerie	*« Les places de stationnement ne sont pas très nombreuses dans le quartier et il s'agit du **seul parking public,** en dehors des places délimitées sur les trottoirs, devant les habitations.* *En revanche, ce terrain n'est peut-être pas indispensable à la réalisation du projet immobilier qui n'a **besoin que d'un accès,** soit d'une voie d'environ 5 mètres de large, qui permettrait de conserver le parking public ».*	Stationnement

* Cette **pétition** est intitulée « S'attaquer aux problèmes de circulation rue de la Tuilerie ».

Elle comptait **55 signataires** à la clôture de l'enquête.

Trois suggestions y sont faites :

1 Imposer deux vraies places de parking par logement pour le nouveau lotissement (Deux places côte à côte et pas une place de garage plus le stationnement devant).

2 Etudier la mise en place de places [sic] de parking supplémentaires dans les rues adjacentes à la rue de la Tuilerie.

3 Etudier la possibilité de sones de stationnement dédiées aux étudiants du lycée dans l'enceinte du lycée.

3.3 Les observations reçues en mairie par la voie postale (P)

N°	Déposants	Synthèse des observations	Thèmes
P1	M. MALARD Rue Malherbe	*« Opposition ferme au projet pour les motifs suivants :* ***-Atteinte disproportionnée à la circulation et à la desserte du quartier** :* *Ce parking d'environ 40 emplacements est saturé en période scolaire, entraînant une surcharge des rues avoisinantes (rues Corneille, Jules Verne, de la Tuilerie, voire Malherbe).* *La suppression de ces places de stationnement portera une atteinte directe et substantielle aux fonctions de desserte et de circulation dans notre quartier.* *Le dossier d'enquête publique ne démontre pas l'existence de **solutions de substitution** crédibles et suffisantes à proximité immédiate pour absorber le stationnement de véhicules.* ***-Détournement de la notion d'intérêt général :*** *La cession planifiée au profit exclusif du promoteur immobilier Gambetta ne répond pas à un impératif d'intérêt général suffisant pour justifier le sacrifice d'une commodité publique essentielle aux résidents de proximité et aux étudiants du lycée Renaudeau.* *Par ailleurs, il est prévu que ce parking conserve ses fonctions mais au bénéfice de la copropriété en tant que parking ouvert au public. Il est illusoire de croire que la copropriété assurera longtemps **les charges d'entretien** au bénéfice du public.* *Il faut aussi considérer que le projet de 23 maisons individuelles est pensé avec 2 places de parking par maison, sachant qu'actuellement les garages ne sont plus utilisés dans ce type de maison, le parking dit **« privé ouvert au public » sera vite privatisé par la copropriété.*** ***Un déclassement ne peut pas avoir pour seul but de favoriser l'intérêt financier d'un promoteur privé. »***	Plan de circulation Stationnement Intérêt général

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Remarques générales

-Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

Les formalités de publicité et d'information ont été effectuées de manière réglementaire et en plus sur le site Internet de la Ville, qui a fait l'objet de plus de 4 700 consultations. Je considère que l'objectif d'informer a été entièrement respecté.

L'organisation de l'enquête a été assurée très efficacement, et dans le respect des délais, par le Service Patrimoine-Foncier de la Direction Générale de la Ville de Cholet.

Le commissaire enquêteur souligne la très bonne organisation de l'enquête par Madame PRIOLEAU, chargée du suivi du dossier.

-Sur le contenu du dossier mis à l'enquête

Les documents mis à disposition du public étaient conformes aux dispositions prévues par l'article R141.6 du Code de la voirie routière.

2 L'objet de l'enquête

2.1 la parcelle concernée par le projet :

-Localisation :



La situation de la parcelle *(Dossier d'enquête, p.9)*

La parcelle cadastrée AO n°130, située 21 rue de la Tuilerie, appartient à la commune de Cholet.

Elle est située au Nord-ouest de la ville, et est bordée à l'Ouest par la ligne de chemin de fer, au Nord et à l'est par des zones d'habitat et au Sud par le lycée Fernand Renaudeau.

La surface totale est de 14 255m^2 et comprend deux parties :

. Pour l'essentiel : une prairie à usage d'écopâturage pour une surface de 12 920m^2
. Pour **le surplus** : **un espace de stationnement public sur 1 335m^2 (encadré en rouge sur la vue précédente).**

-Description :

. La partie en prairie :



Vue de la prairie vers l'Ouest



Vue de la prairie au Nord *(Photos commissaire enquêteur)*

. La partie en espace de stationnement faisant l'objet de l'enquête :
Elle offre 35 places de stationnement.
Ce parking est fréquenté par les riverains et surtout par les lycéens des classes post-bac du lycée Renaudeau attenant, les jours et heures scolaires, comme en témoignent ces deux photos : l'une pendant une journée de classe, l'autre après la classe.



Vendredi 23 octobre 2026, 9h00 (*Photo déposant observation C11)*



Mardi 6 octobre 2026, 17h30 *(Photo commissaire enquêteur)*

-Règles d'urbanisme :

Le terrain est classé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) en **zone UA** : zones urbaines centrales à vocation principale d'habitat, recouvrant les parties anciennes des centres-villes et centres-bourgs du territoire. Cette zone est composée d'un tissu urbain ancien, resserré et/ou à vocation patrimoniale.

Précédemment, la parcelle AO n° 130 était déjà située en zone constructible au PLU de Cholet approuvé en 2005 (anciennement UAb).



Extrait du plan de zonage-PLUi-H de Cholet *(Dossier d'enquête p.10)*

On notera que la **parcelle AO n° 0557**, située immédiatement à l'Est de la parcelle AO n° 130, en forme de lanière étroite, correspond au **trottoir**, avec candélabres et panneaux de signalisation, de la rue de la Tuilerie. Elle n'est pas concernée par la présente enquête.

2.2 Les motivations du projet de désaffectation et de déclassement :

- **La décision de la Ville :**
  La Ville a décidé de mettre en vente ce terrain communal pour permettre de diversifier l'offre en matière de logements, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territorial **(SCoT)** du Choletais et du PLUi-H.
  L'opération se situe également dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette **(ZAN)** découlant de la **loi « Climat et Résilience »** du 22 août 2021, qui vise à densifier le foncier des enveloppes urbaines, stopper l'étalement urbain et préserver les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers **(ENAF).**
  Après appel à projets par délibération du conseil municipal du 14 avril 2025, modifiée les 10 juin et 10 novembre 2025, la collectivité a retenu le préprogramme du Groupe Gambetta.

  -Le projet d'aménagement du Groupe Gambetta :



Plan de masse du projet provisoire *(Dossier d'enquête p. 13)*

Le Groupe Gambetta prévoit la construction de **74 logements :**
. **51 logements collectifs** en R+3 : 22 logements locatifs publics et 29 logements en accession libre
. 23 maisons : 10 maisons groupées en R+1en accession libre et 13 maisons individuelles en R+1 en accession sociale.
Le règlement écrit du PLUi prévoit 2 places par maison et au moins 1 place par appartement, soit au total 46 +51= **97 places de stationnement (et non 94 comme indiqué dans le dossier).**

Le Groupe Gambetta a organisé le vendredi 9 octobre 2026, **une réunion de présentation du projet et de concertation,** à laquelle ont assisté 36 riverains.
Deux préoccupations principales y ont été exprimées :
. Les conditions de circulation et les aménagements de voirie rue de la Tuilerie
. L'organisation du stationnement aux abords du lycée Renaudeau, notamment celui des lycéens, et ses conséquences sur le quartier.

-L'incidence sur le stationnement :
Le Groupe Gambetta prévoit à la place du parking actuel de 35 places une « poche de stationnement » de 29 places, indépendante, privée, correspondant à l'actuelle emprise de stationnement à céder, maintenue accessible en journée aux usagers du lycée, et davantage utilisée par les résidents et visiteurs hors horaires scolaires.
Le dossier prévoit la création de 137 places de stationnement : 97 exigées- et non 94-, 29 dans cette « poche » et on peut le supposer 11 places supplémentaires au sein de la résidence.

-Les étapes connues de la réalisation du projet :
. L**a désaffectation** se matérialisera par la neutralisation des accès au moyen de barrières et de blocs béton : elle est prévue à partir du 27 novembre 2026.
. Le déclassement fera l'objet d'une délibération du conseil municipal à l'issue de l'enquête., soit dans sa séance du 7 décembre 2026.
. La vente : un pré-bornage a été effectué le 21 octobre 2026.
. Les travaux : leur durée est estimée à un an soit jusqu'à la fin 2027, pour une livraison début 2028. La base de vie du chantier sera installée sur l'emplacement du parking.
Une communication sera faite au Proviseur du lycée, pour l'information des lycéens.

3 Analyse des observations et conclusions motivées

3.1 Analyse des observations

- **Les thèmes abordés :**

Thèmes	N° des observations
Stationnement	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C13, C14, C15, C16, C17, C18, P1, R1, R2, R4, R5, R6, R7
Plan de circulation	C3, C5, C7, C9, C10, C15, C16, P1, R2, R6
Projet immobilier	R3, C12, C13
Container à verres	C1, C7, R3
Espace vert	C3, C5, C17
Bornes électriques	C7, R2
Sentier	C3, C11
Arbres	C1
Intérêt général	P1

. 24 observations sur 26, soit plus de 90%, évoquent la question du stationnement autour de la rue de la Tuilerie, en lien direct avec l'espace de stationnement dont le déclassement et la désaffectation sont projetés.

. 10 observations, soit près de 40%, soulignent les difficultés de la circulation dans cette rue et dans les rues voisines, à certaines heures. Ces difficultés apparaissent comme connexes par rapport à l'objet de l'enquête, sauf si une suppression du parking devait les aggraver : elles relèveraient d'une réflexion d'ensemble. Les riverains apparaissent à la fois comme regrettant cet état de fait mais constructifs et soucieux d'améliorations (le réaménagement du stationnement, en épis, de la rue Saint Louis, est cité en exemple).

- **Les observations portant sur la prairie et la circulation :**

Plusieurs observations portent sur la partie actuellement en prairie de la parcelle (C3, C5, C11).
Une observation (R3) pose plusieurs questions sur le projet de construction : vis-à vis, ensoleillement, espèces protégées pendant les travaux, mixité sociale.
Les observations C12, C13, C17 font part de leur opposition au projet immobilier.
Deux observations (C5, C11) évoquent la cession du sentier qui longe le terrain au Nord et à l'Ouest de la prairie.
Rappelons que l'enquête ne porte pas sur cette partie de la parcelle, ni sur la construction elle-même.
Les personnes qui s'expriment à ce sujet déplorent **la construction d'immeubles et de maisons** à la place d'un espace vert qualifié de « bol d'air » pour les habitants du quartier, ou considéré comme un « espace de promenade » en faisant le tour de la prairie vers le sentier le long de la voie ferrée.

D'autres redoutent l'augmentation du **trafic automobile** dans les rues environnantes et dans la rue de la Tuilerie à sens unique et avec circulation des vélos à contre sens. Elles souhaitent l'élaboration **d'un plan de circulation,** incluant **le stationnement des bus scolaires.**

- **Les observations portant sur l'espace de stationnement public :**

Une observation, C18, souligne que cet espace n'est pas indispensable au projet immobilier, qui n'a besoin que d'un accès, ce qui réduirait faiblement sa superficie, tout en conservant le parking public.

La totalité des observations déplore la suppression éventuelle d'un parking de 35 places, pour la même raison : le parking est largement utilisé en période scolaire par l**es élèves post-bac** du lycée Renaudeau. Une de ces observations (R7) évoque comme solution, photos à l'appui, un stationnement pour les lycéens **dans l'enceinte du lycée** Renaudeau (le dossier d'enquête mentionne cependant que le lycée est labellisé « Etablissement en Démarche de de Développement Durable » (E3D) et sensibilise plutôt aux mobilités douces).

Les riverains eux-mêmes disent rencontrer de plus en plus de difficultés pour stationner à proximité de leur domicile pour cette raison : la plupart des observations évoquent précisément les rue Jules Verne, Pierre Corneille et Malherbe, adjacentes à la rue de la Tuilerie.

Le partage avec **les futurs résidents** est considéré comme une source de difficultés de stationnement supplémentaires.

Une observation (C1) interroge sur le devenir des **4 arbres** situés en limite du parking. On notera à ce sujet que le projet prévoit la conservation et le renforcement des haies périphériques, ainsi que de nouvelles plantations : les arbres existants sont intégrés aux espaces verts créés.

Trois observations (C1, C7, R3) demandent où sera déplacé **le container à verres** situé sur le parking. Le container à verres sera réimplanté après réflexion sur son meilleur emplacement, il a déjà fait l'objet de 4 implantations successives en bordure de la rue de la Tuilerie, pour pallier la hauteur du trottoir où la proximité directe de la rue.

Deux observations (C 7, R2) interrogent sur l'installation éventuelle le jour venu de **bornes de recharge électriques.**

3.2 Conclusions motivées :

- **La création d'une « poche de stationnement » privée :**
  Le projet du Groupe Gambetta prévoit de remplacer le parking public actuel de 35 places par une « poche de stationnement » privée de 29 places qui serait maintenue accessible pendant les horaires scolaires **aux usagers du lycée** et hors horaires scolaires **aux résidents et aux visiteurs.**

- **Les difficultés potentielles de cette formulation du dossier :**
  . Elle méconnaît la définition même de « poche de stationnement » privée : il s'agit communément d'une zone regroupant plusieurs places de parking réservées à l'usage exclusif de certains usagers occasionnels d'une résidence : clients d'un commerce, patients d'une profession médicale, salariés d'une entreprise.
  . Elle ne mentionne pas explicitement les riverains : qui actuellement bénéficient d'un parking public. « Ce parking est public et doit le rester ! », écrit le riverain, déposant de l'observation R4.
  . Elle porte en germe des conflits d'usage : entre résidents, visiteurs de la résidence et lycéens.
  . Elle ne répond pas à une nécessité au regard du règlement écrit du PLUi : le porteur du projet indique qu'il prévoit 108 places de stationnement plus 29 dans cette poche. Le règlement lui impose 97 places.
  . Elle ne présente en l'état aucune garantie dans le temps de ce qui peut s'apparenter à une tolérance : ce que les observation C5 et C14 résument ainsi « Comment garantir que le futur parking restera public alors qu'il se situera sur une propriété privée ? », « Le maintien de l'accès annoncé ne constitue qu**'une intention et non une garantie** ».
  Le déposant de l'observation P1indique qu'« il est illusoire de croire que la copropriété assurera longtemps **les charges d'entretien** au bénéfice du public ».
  De la même façon, le déposant de l'observation C11 demande que le parking **reste public** ou à défaut que son ouverture au public soit inscrite « noir sur blanc » dans l'acte de vente, de façon définitive. L'observation C15souhaite de la même façon que cela soit **« gravé dans le marbre ».**
  . Le déposant de l'observation P1 résume ainsi ces difficultés :
  « La cession planifiée au profit exclusif du promoteur immobilier Gambetta ne répond pas à un **impératif d'intérêt général** suffisant pour justifier **le sacrifice d'une commodité publique** essentielle aux résidents de proximité et aux étudiants du lycée Renaudeau ».

- **Quelle réaffectation partielle éventuelle du parking au public au plan juridique ?**
  L'opération juridique serait la suivante : il s'agirait de désaffecter et de déclasser le parking public de 35 places pour le vendre à un propriétaire privé qui le réaffecterait partiellement (29 places) au public.

Cette opération est possible et se rencontre couramment dans le cadre de projets de renouvellement urbain où une collectivité est amenée à collaborer avec un promoteur privé.
Toutefois, en raison du principe d'inaliénabilité du domaine public, selon l'article L.3111.1 du Code Général de la Personnalité des Personnes Publiques (CG3P), la collectivité doit procéder en plusieurs étapes obligatoires : la désaffectation matérielle, et le déclassement juridique pour son entrée dans le domaine privé, ce qui permet la vente au propriétaire privé.
Lors de la vente, la collectivité peut forcer le propriétaire privé à maintenir une partie du parking ouverte au public après la vente en faisant intégrer à l'acte de vente **une servitude d'usage public,** imposant au propriétaire privé, selon une obligation contractuelle **perpétuelle**, de dédier un nombre précis de places au public (avec des conditions réglementées).
L'acte de vente va ainsi créer **une servitude grevant le terrain**, qui va obliger le propriétaire à laisser un accès libre et permanent au public sur une zone délimitée du parking avec un nombre défini de places. L'avantage majeur est que la servitude est attachée au terrain (en cas de revente par le propriétaire privé, le nouveau propriétaire sera strictement obligé de la respecter).
La commune peut en outre annexer à l'acte de vente **un cahier des charges de cession** très strict fixant les modalités de mise à disposition des places publiques.
En parallèle de la vente, la collectivité et le propriétaire privé signent **une convention de gestion** définissant les obligations d'entretien par chacune des deux parties. : y seront précisées par exemple la responsabilité de la prise en charge du revêtement de la chaussée, de la signalisation, de l'installation éventuelle de bornes électrique.

En résumé, la constitution dans l'acte de vente d'une servitude perpétuelle d'intérêt public, l'annexion à l'acte de vente d'un cahier des charges de cession et l'établissement en parallèle de la vente d'une convention de gestion sont indispensables pour protéger le public sur le long terme.

En conséquence, je conclus que la désaffectation et le déclassement du parking actuel de 35 places, tels que prévus dans le projet, en vue de sa réintégration dans le domaine privé communal et de sa vente, sont justifiés par un seul motif: la nécessité de permettre au projet immobilier d'avoir un accès sur la rue. La cession d'une bande de 6 mètres de large au Sud de la parcelle s'impose donc, même si elle conduit à une réduction du nombre de places à 29.

Toutefois, le projet, tel qu'il est décrit dans le dossier d'enquête, présente plusieurs insuffisances :
. Sa formulation est inadaptée : il ne peut pas être prévue une simple « poche de stationnement privée », ce qui reviendrait à une totale privatisation sans conditions du parking,
. Sa destination est incertaine : l'accès serait maintenu pour les lycéens sur le temps scolaire, et réservé aux résidents et aux visiteurs en dehors de ce temps, ce qui exclurait les riverains,
. Sa gestion et sa pérennité dans le temps sont inconnues : les copropriétaires accepteront-ils l'entretien d'un parking ouvert, même partiellement, au public, alors qu'il est inclus dans les parties communes ?

Surtout, les déposants à l'enquête publique, décrivent à l'unanimité les difficultés de la circulation et du stationnement rue de la Tuilerie et dans les rues adjacentes durant le temps scolaire. Ils estiment que priver le quartier d'un parking ne pourrait que contribuer à l'aggravation de ces difficultés.
Le dossier ne présente pas par ailleurs de solution alternative pour l'accueil de 35 places, ou à la limite de 29, aux abords du lycée Renaudeau.
L'intérêt général commande donc le maintien d'un espace public de stationnement à l'emplacement actuel.

De plus, en dehors de l'accès pour éviter l'enclavement, rien ne justifie de manière impérative, pas même le règlement du PLUi pour la zone UA en matière de stationnement, que soit cédée au Groupe Gambetta la totalité du parking, alors qu'il disposera de plus de 13 000m2 (prairie plus accès pris en partie sur le parking communal) pour réaliser son projet.

Dans ces conditions, trois possibilités s'offrent à la Ville :

1 La désaffectation et le déclassement a minima d'une seule bande de 6 mètres de large, nécessaire à la réalisation du projet ; le reste de la parcelle demeurant en l'état actuel dans le domaine public communal.

2 Ou la cession au Groupe Gambetta de la totalité du parking actuel, <u>avec la réserve suivante en trois points :</u>
L'acte de vente devra intégrer :
-<u>Une servitude perpétuelle d'usage public</u> pour 29 places au Nord de la bande de 6 mètres de largeur réservée à l'accès à la résidence (suivant le plan ci-dessous),
-<u>Un cahier des charges de cession</u> fixant strictement les modalités de mise à disposition de ces 29 places publiques ;
Il devra être accompagné :
-D'<u>une convention de gestion</u> de cet espace de stationnement.



Extrait du plan de masse provisoire

3 L'option ci-dessus (servitude perpétuelle d'usage public-cahier des charges de cession-convention de gestion) n'exclut pas l'hypothèse le moment venu d'une éventuelle rétrocession par le Groupe Gambetta de la partie du parking public comportant 29 places de stationnement au profit de la Ville, à la condition cependant qu'il n'y ait aucune discontinuité dans le temps pour les usagers.

Il est permis de suggérer que la solution la plus simple serait encore de ne pas aliéner ces 29 places, pour ne pas avoir ensuite à les réintégrer dans le domaine public communal, la Collectivité, dans ce cas particulier à la différence d'une voirie créée et cédée par un lotisseur, n'en retirant aucun bénéfice ni avantage, sauf à évoquer marginalement la vente au prix du m2, puis l'acquisition sans doute à l'euro symbolique.
L'important demeure de considérer, outre l'inaliénabilté générale d'un bien public, l'usage public avéré qui en est fait ici par les riverains, qu'ils soient habitants actuels, ou à venir, et usagers en période scolaire.

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 déclassement du domaine public routier communal,*
Vu *l'arrêté de Madame la Maire de Cholet n°2026/2939 en date du 28 septembre 2026, ordonnant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la désaffectation et au déclassement d'un espace de stationnement dépendant du domaine public routier communal situé 21 rue de la Tuilerie à Cholet,*
Considérant *les conditions et les résultats de l'enquête publique qui a eu lieu du 19 octobre au 3 novembre 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 stationnement dépendant du domaine public routier communal appartenant à la parcelle cadastrée section AO n°130, situé 21 rue de la Tuilerie à Cholet, tel qu'il est décrit dans le dossier mis à l'enquête publique,***
AVEC LA RESERVE SUIVANTE :
-La désaffectation et le déclassement, par suite la vente, peuvent ne porter a minima que sur la seule bande de 6 mètres de large, accès nécessaire à l'ensemble immobilier, le reste de la parcelle demeurant dans ce cas dans le domaine public routier communal, sans changement par rapport à l'existant à usage de stationnement public, toutefois réduit à 29 places.
-Si la désaffectation et le déclassement devait porter sur l'ensemble de la parcelle, alors l'acte de vente de la parcelle au Groupe Gambetta devra nécessairement inclure une servitude perpétuelle d'usage public pour 29 places de stationnement au Nord de la bande de 6 mètres de largeur réservée à l'accès à la résidence, ainsi qu'un cahier des charges de cession et s'accompagner d'une convention de gestion de cet espace de stationnement accessible à tous les publics.
-La rétrocession éventuelle ultérieure au profit de la Commune ne pourra se faire qu'aux conditions actuelles de statut de cette parcelle, hors accès à la résidence, soit une emprise de stationnement dépendant du service public routier communal pour 29 places.

Angers, le 4 novembre 2026,
Le commissaire enquêteur

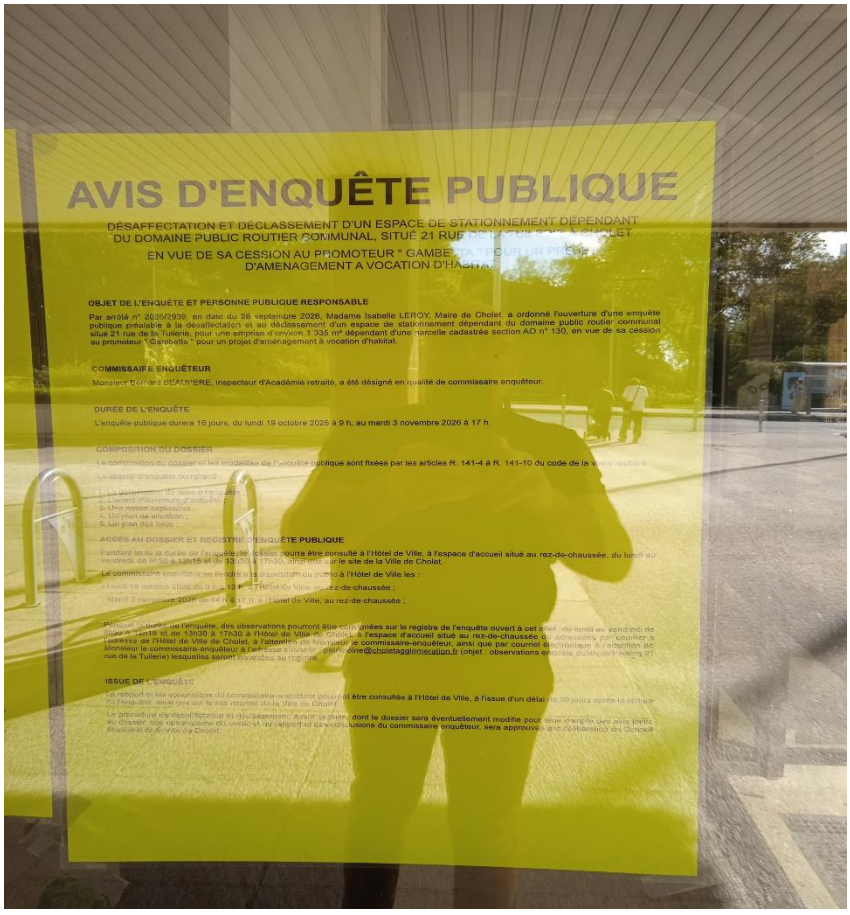


Bernard BEAUPERE

ANNEXES



Affichage sur le site



Affichage devant l'Hôtel de Ville