



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

A l'attention des riverains du projet immobilier  
situé rue Auguste Decelle et rue du Planty  
49300 CHOLET

Promotion

Atlantique

9 rue Françoise Giroud  
Hall B2 - CS 86235  
44262 Nantes Cedex 2

T +33 (0)2 51 86 01 00

F +33 (0)2 51 86 01 01

A Nantes, le 06 juillet 2023

**Objet : Retours suite à votre participation à la réunion d'information du 18 avril dernier**

*Pièce jointe : Compte-rendu de la réunion d'information riverains du 18 avril*

Madame, Monsieur,

Vous avez participé à la réunion d'information d'une opération immobilière de logements sur un terrain sis 12 rue Auguste Decelle, 49300 CHOLET.

Nous tenions d'abord à vous remercier de votre présence qui a permis de créer ce temps d'échanges qui est cher au groupe NEXITY.

Nous vous prions de trouver ci-joint le compte-rendu de ces échanges qui font l'objet d'une concertation avec les services de la mairie.

A ce jour, le permis de construire est toujours en cours d'instruction. Compte-tenu des délais réglementaires, sa signature devra intervenir avant le 14 juillet. Toutefois après obtention, des adaptations pourront être intégrées et régularisées par un permis de construire modificatif.

Loïc DUBERNET  
Directeur Général

## Compte rendu de réunion publique d'information aux riverains du 18 avril 2023

### **Le contexte :**

- La loi « Climat et Résilience » ou la loi « ZAN » conduisent à mener une politique de reconstruction de la ville sur la ville.
- La ville doit se donner les moyens d'absorber l'accroissement de la population lié à de nombreux facteurs (dessalement des ménages, développement de l'attractivité de ville de CHOLET, croissance démographique, exode rurale,)
- La densification de la ville passe par la reconstruction sur elle-même avec une cible de densité de logement par hectare et suivant les zonages proposés par le PLU.
- Il est nécessaire d'agir pour la transition écologique, d'optimiser les espaces disponibles et de maintenir une ville agréable à vivre dont CHOLET (4<sup>ème</sup> fleur, ceinture verte, ...)
- L'équation « densification x réduction des îlots de chaleur x biodiversité » fait l'objet de nombreuses réflexions.
- La ville insufflé un élan urbanistique au travers du PLU et surtout via les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur différents fonciers.
- L'école du Planty a été mise en vente pour permettre une opération de promotion immobilière.
- La ville bouge, évolue, s'adapte aux besoins et des constructions nouvelles avec des fonctions nouvelles font leur apparition, parfois créant des vis-à-vis qui n'existaient pas. Les constructions nouvelles en domaine privé font évoluer la ville et c'est pourquoi les services de la mairie accompagnent chaque projet afin qu'il réponde au mieux aux critères exigés par la ville.

### **La contre-allée rue du Planty :**

- Elle dispose de réseaux sous voirie en fonctionnement dont l'état sera à vérifier
- Il est donc recommandé que l'emprunt de cette contre-allée par le trafic routier induit par le projet soit réduit.
- NEXITY précise que la voirie interne au projet ne nécessite pas impérativement de rentrer ou sortir par la contre-allée, que la voirie interne au projet est dimensionnée de nature à permettre tous les scénarii possibles et qu'ils feront l'objet d'une concertation avec la ville.

### **La rue Auguste Decelle :**

- La rue Auguste Decelle est de plus en plus étroite à mesure qu'elle s'approche de la rue du Planty. Le croisement de 2 véhicules serait délicat ou impossible sur certains tronçons.
- Actuellement cette rue est déjà à double sens et Nexity y insère son projet sur un domaine public existant. Il est précisé que le projet n'a pas défini de sens de circulation définitif.

L'entrée et la sortie sur la rue Auguste Decelle peut conduire les véhicules vers le nord ou vers le sud, ou les deux.

- La mairie rappelle qu'il arrive que la mairie préempte pour construire un trottoir, élargir une voie. La mairie indique qu'elle est à l'écoute des propositions sur la circulation du quartier.
- Il est proposé par certains riverains que le square au sud du croisement des rues Auguste Decelle et Emile Grasset (parcelle cadastrée n°235 et 236) soit remplacé par une rue connectant ainsi la rue Auguste Decelle à la Rue de l'Abbé Deniau.

#### **Stationnement :**

- Le projet comporte un nombre de stationnement qui répond aux consignes édictées au PLU qui font l'objet d'une réflexion sur l'usage du véhicule en ville. Seuls les logements supérieurs à 80m<sup>2</sup> de surface habitable disposent de 2 places de stationnement, tous les autres disposent d'une place unique. Il est rappelé qu'une plus grande quantité de place de stationnement engendre plus de voiture et donc plus de trafic et qu'il est plus difficile de commercialiser des logements avec une seule place attribuée. Les futurs acquéreurs sont informés au moment de leur acquisition du nombre de place de stationnement privative associé au logement.

#### **Gestion des eaux pluviales :**

- La façon de gérer les eaux pluviales privilégie le système d'infiltration pour recharger les nappes, et le système de rétention par noue aérienne et par ouvrage sous voirie. Ces solutions permettant le rejet par débit régulé sur le réseau de la ville. Le dimensionnement répond aux exigences du SDAGE, du SAGE et du PLU et une notice hydraulique est jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### **Autres sujets :**

- Dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) peut être consultée afin de d'évaluer les impacts sur d'éventuels vestiges archéologiques et de déterminer, le cas échéant, les mesures d'archéologie préventive nécessaires à mettre en œuvre.
- La procédure réglementaire de référé préventif a été explicité au cours de la réunion. Le référé préventif a pour objectif de faire désigner un expert judiciaire avant le commencement de travaux de construction dont la mission se poursuivra jusqu'à l'achèvement des travaux. Cette expertise a plusieurs objectifs :
  - Dresser le constat des constructions voisines du chantier avant le commencement des travaux ;
  - Obtenir un rapport d'un tiers indépendant favorisant le règlement amiable des litiges ;
  - Recueillir les observations techniques de l'expert relatives à la spécificité de l'environnement du chantier afin de réduire les nuisances, s'il y a lieu ;
  - Entamer un dialogue entre les intervenants au chantier, les voisins, et les acteurs publics.
- Les logements sont conçus suivant la réglementation relative à l'accessibilité des bâtiments à usage d'habitation. La norme PMR est le garant de l'accessibilité aux bâtiments, aux établissements, aux équipements, mais aussi aux logements. En réalisant des travaux de

rénovation ou de construction, une maison ou un appartement peut être parfaitement adapté à une personne à mobilité réduite.

- Les sujets végétaux font l'objet d'un audit par un paysagiste afin d'identifier leur intérêt écologique et le besoin de conservation ou de compensation dans le cadre des études menées les bureaux d'études qui accompagnent Nexity.