

PROJET NEXITY

Documentation

- Rédaction
- Diffusion
- Disponibilité
- Compte rendu de réunion
- Documents légaux et réglementaires
 - PLU en zone Uab
- Procédure de référé préventif
 - Expert judiciaire nommé par le tribunal
 - Etat des lieux
 - Visite des propriétés

Nuisances

- Circulation
 - Sécurité des piétons non assurée
 - Augmentation du trafic
 - Saturation du stationnement
- Impact environnemental
 - Biodiversité
 - Pollution
 - Ressources en eau
 - Fondations
- Visuelles
 - Ombre portée
 - Luminosité
 - Point de vue
- Sonores
 - Bruit des engins motorisés
 - Chantier
- Perte de valeur des biens immobiliers
- Enquête de la DRAC
 - cimetière protestant
 - Destruction du patrimoine

Planification

- Avant projet
 - Réunion avec la mairie depuis mars 2022
- Permis de construire
 - Demande déposée en décembre 2022
 - Accordé le 10 juillet 2023
- Projet final
 - Nouveau plan de circulation non présenté
 - Accord permis de construire
- Commercialisation
 - 1 an - 40% prevente pour finaliser le projet
- Début des travaux
 - Mi 2024
 - 18 à 22 mois - 3 mois gros oeuvre
- Premiers Arrivants
 - Mi 2026
- Réunion de Revue du projet
 - Promise par Nexity
- Respect des engagements
 - Voir avec l'expert judiciaire

Quoi

- Mode de répartition
 - En coeur d'ilot pour augmenter les parties vertes en limite de propriété
- Habitations
 - Chambres orientées nord sud
 - Orientés Est Ouest
 - 4 batiments A B C D
 - 3 étages - 15m de haut maxi - 19 logements - Bat A
 - 3 étages - 15m de haut maxi - 25 logements - Bat B
 - 4 étages - 15m de haut maxi - 28 logements - Bat C
 - 4 étages - 15m de haut maxi - 28 logements - Bat D
 - 100 logements
 - Type T2 - T3 - T4
 - 200 personnes - Habitants
- Parkings
 - 102 places - Capacité de stationnement
 - Perméables - 15+15=30 place - Aériens
 - Nombre de voitures
 - Sous les batiments - Souterrains
- Logements neufs
 - 100 logements
 - 40% vendus -> lancement du projet
 - Sous traitée - Pre-Commercialisation
 - Prix m² - Sous traitée - Vente
- Logements Sociaux
 - 0 car quota atteint sur le quartier
- Logements anciens
 - Pas de prise en charge de la friche en brique
 - Pas de Rénovation
- Voirie
 - Aménagement de la circulation
 - La ville ne s'est pas positionnée - Dépend de la ville
 - Non imaginé par Nexity
 - Pas d'aménagement possible
 - Accès
 - Goulot d'étranglement en haut de la rue Decelle
 - 1 seule sortie possible de la résidence par la rue Decelle prévue par Nexity
 - Modification de l'existant
 - Elargissement en début de parcelle rue Decelle - Trottoir - Zone réservée n°80
- Espaces verts
 - Supprimée - Biodiversité
 - Catastrophique - 20 Arbres existants -> 2 conservés
 - Minimisés - Limité à des haies
- Normes de construction
 - 2012
 - Bardage bois - 2020 - Renouvelable
 - PLU en Zone Uab
 - Fondation beton - ossature bois

Intervenants

- Nexity Atlantique
 - Loïc Dubernet - Directeur Général Atlantique
 - Alexis Dutot
 - CA : 4,3 Milliards - Résultat Net : entre 188 à 19 Millions
 - Archimage - Cedric Simonneau - Architecte DPLG
 - Paysagiste Nantais - Clement Grancheau
- Ville de Cholet
 - Jean Paul Bregon Premier Adjoint Aménagement - Développement durable - Urbanisme
 - Service de l'urbanisme
- Vendeurs
 - La Ville de Cholet
 - M. et Me. Macquigneau
 - Les Riverains du projet qui sont Vendeurs
- Riverains
 - Collectif de riverains
 - Rue Decelle
 - Rue Du Planty
 - Rue Emile Grasset
 - 40 riverains ont signé une pétition contre le projet - présentes aux réunions
 - La Résidence Saint Pierre - 56 signataires de la pétition contre le projet
 - La résidence la Hollande - 33 signataires de la pétition contre le projet
- L'état
 - Député
 - Préfet - Sous préfet
 - Le Tribunal Administratif
- Opposition municipale
- Associations citoyennes

Comment

- Financement
 - Privé - Nexity - Promotion immobilière
 - Public - Ville - Aménagement voirie

Combien

- Vente des biens fonciers et immobiliers
 - Vendeurs
 - Foncier Maquigneau 1 400 000€
 - Foncier autres vendeurs ???
 - Ville de Cholet - Ecole du Planty 450 000€
- Budget Nexity - ???

Où

- Cadastre
 - 13 parcelles suivant la demande de permis de construire - 8000 m²
 - 16 parcelles sur le permis de construire accordé à Nexity
- Voirie
 - Saturée en stationnement
 - Rue du planty - A sens unique
 - Portes des maisons donnant directement sur la rue
 - Pas de trottoirs
 - Dalle fine de béton - non modifiable
 - Flux juste en dessous + Amiante
 - Passage de véhicule font trembler les maisons baties sur le rocher
 - Complètement défoncée
 - Contre allée rue du planty
 - Rue Decelle
 - Etroite - 5 m
 - Pas de trottoirs
 - A double sens
 - Rue Emile Grasset
 - Etroite
 - A sens unique
 - Non entretenue par la ville - Nids de poule

Pourquoi

- Intérêts Vendeurs - Projet issu de la vente des terrains de M. Macquigneau
- Intérêts Ville de Cholet - Ventes des terrains - Ecole du Planty - Désamiantage pris en charge par Nexity
- Intérêts Nexity - Promotion immobilière
- Intérêt Habitants - Redensification du centre ville - Usage du vélo - pas de piste cyclables !
- Intérêt Entreprises locales
 - Artisans locaux - Pas consultés par Nexity
 - Commerçants locaux - Perte de clients car problèmes d'accès et de stationnement
- Intérêts Riverains - Aucun - que des nuisances !

Communication

- Mairie
 - Pas de concertation et pas de communication sur le projet
 - Garder le contact - Feuille d'émargement
- Nexity
 - Réunion d'information souhaitée par la mairie
 - Communication volontaire
- Presse
 - Courrier de l'ouest - Yves Boiteau
 - Ouest France
- Collectif de riverains
 - Rencontres informelles
 - Boitage - Boite aux lettres 55 rue du Planty
 - Emailing - collectif.planty@gmail.com
 - Réunions au centre social du Planty
 - Cloud Google - Toute la documentation
 - Site Internet - Ecrire et documenter l'Histoire