PROJET NEXITY

- **Intervenants**
  - Nexity Atlantique
    - Directeur Général Atlantique
    - CA : 4,3 Milliards - Résultat Net : entre 188 à 19 Millions
    - Archimage
  - Ville de Cholet
    - Premier Adjoint Aménagement - Développement durable - Urbanisme
    - Service de l'urbanisme
  - Vendeurs
    - La Ville de Cholet
    - 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 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 contruire accordé à Nexity
  - Voirie
    - Saturée en stationnement
    - Rue du planty — A sens unique
    - Contre allée rue du planty
      - 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
      - Complétement défoncée - casse régulièrement
    - 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
  - Intérêts Ville de Cholet — Ventes des terrains — Ecole du Planty — Désamiantage pris en chage par Nexity
  - Intérêts Nexity — Promotion immobiliaire
  - 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
  - Nexity
    - Garder le contact — Feuille d'émargement
    - 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
- **Quoi**
  - Habitations
    - 4 batiments A B C D
      - Orientés Est Ouest — Chambres orientées nord sud
      - 100 logements
        - 19 logements - Bat A — 15m de haut maxi — 3 étages
        - 25 logements - Bat B — 15m de haut maxi — 3 étages
        - 28 logements- Bat C — 15m de haut maxi — 4 étages
        - 28 logements - Bat D — 15m de haut maxi — 4 étages
      - Type T2 - T3 - T4
    - Habitants — 200 personnes
  - Parkings
    - Capacité de stationnement — 102 places
    - Aériens — 15+15=30 place — Perméables
    - Nombre de voitures
    - Souterrains — Sous les batiments
  - Logements neufs
    - 100 logements
    - Pre-Commercialisation — Sous traitée — 40% vendus -> lancement du projet
    - Vente — Sous traitée — Prix m²
  - Logements Sociaux — 0 car quota atteint sur le quartier
  - Logements anciens — Pas de Rénovation — Pas de prise en charge de la friche en brique
  - Voirie
    - Ammenagement de la circulation
      - Dépend de la ville — La ville ne s'est pas positionnée
      - Non imaginé par Nexity
      - Pas d'ammenagement possible
    - Accès — 1 seule sortie possible de la résidence par la rue Decelle prévue par Nexity — Goulot d'étranglement en haut de la rue Decelle
    - Modification de l'existant — Elargissement en début de parcelle rue Decelle - Trottoir - Zone réservée n°80
  - Espaces verts
    - Biodiversité — Supprimée
    - 20 Arbres existants -> 2 conservés — Catastrophique
    - Espaces verts — Minimisés - Limité à des haies
  - Normes de construction
    - 2012
    - 2020 - Renouvelable — Bardage bois
    - PLU en Zone Uab
    - Fondation beton - ossature bois
- **Nuisances**
  - Circulation
    - Sécurité des piétons non assurée
    - Augmentation du trafic
    - Saturation du stationnent
  - Impact environnemental
    - Biodiversité
    - Pollution
    - Ressources en eau
    - Fondations
  - Visuelles
    - Luminosité — Ombre portée
    - Point de vue
  - Sonores
    - Bruit des engins motorisés
    - Chantier
  - Perte de valeur des biens immobiliers
  - Destruction du patrimoine — cimetière protestant — Enquête de la DRAC
- **Planification**
  - Avant projet — Réunion avec la mairie depuis mars 2022
  - Permis de construire
    - Demande déposée en décembre 2022
    - Accordé le 10 juillet2023
  - Projet final
    - Nouveau plan de circulation non présenté
    - Accord permis de construire
  - Commercialisation — 40% prevente pour finaliser le projet — 1 an
  - Début des travaux
    - Mi 2024
    - 3 mois gros oeuvre — 18 à 22 mois
  - Premiers Arrivants — Mi 2026
  - Réunion de Revue du projet — Promise par Nexity
  - Respect des engagements — Voir avec l'expert judiciaire
- **Documentation**
  - Compte rendu de réunion
    - Rédaction
    - Diffusion
    - Disponibilité
  - Documents légaux et réglementaires — PLU en zone Uab
  - Procédure de référé préventif
    - Expert judiciaire nommé par le tribunal
    - Visite des propriétés — Etat des lieux

Presented with xmind