

Charte d'urbanisme partagé et durable
Ancenis-Saint-Géréon
Monographies des opérations témoins
Phase diagnostic partagé Eté 2021

Carine Mari-Lerays architecte . urbaniste

16, Avenue Marcel THIL . 44100 NANTES
mari.lerays@gmail.com . 06 50 82 18 75

53ter

Socio-anthropologie urbaine,
réalisation documentaire
& concertation

Les Grands Peintres



-  Périimètre
-  Logements promotion privée
-  Accès véhicules/piétons résidentiels
-  Stationnement aérien
-  Continuité piétonne publique
-  Espaces verts
-  Prolongements extérieurs usage privatif



Les Grands Peintres

Adresse	185, Av. Francis Robert
Aménageur	LAD SELA /rencontré
Promoteur	SAS Harmonie/rencontré
Bailleur	
Urbaniste	Forma 6/en attente
Architecte	CETRAC/rencontré
Livraison	juil-19

Total logts.	54	Stationnts.	72
Collectifs	3 imm. R+3	Aériens	9
Intermédiaires		RDC	
MIG		SSOL	63
T1	1		
T2	22	Surfaces	m ²
T3	21	SP	4319
T6	1	Surface assiette	3005
Libre/LLS	54/0	Surface EV	841

Retours de Terrain



Le promoteur de l'opération se voit comme un pionnier. Avant lui aucun autre ne voulait se risquer dans une telle opération, trop petite et trop compliquée à maîtriser financièrement à Ancenis. Le pari semble pour lui gagné. Le moment était opportun. La commercialisation s'est faite rapidement en bénéficiant notamment du dispositif Pinel. La clientèle ciblée - une population disposant de moyens pour rehausser le niveau de vie d'un quartier où la part de logements sociaux était importante - semble avoir été atteinte mais au profit de personnes vieillissantes intéressées par les logements relativement grands alors qu'elles laissaient (ou allaient prochainement laisser) derrière elles un pavillon avec jardin.

Aux yeux des habitants comme des riverains et commerçants du quartier, l'opération s'intègre bien dans son environnement. Elle remplace avantageusement l'ancien garage automobile. L'architecture est simple et bien perçue. Les contraintes imposées par la ZAC ont été intégrées par les architectes qui ont scrupuleusement suivi le programme imposé par les urbanistes, les orientations prédéfinies pour les 3 bâtiments, le principe d'alignement sur rue en ménageant des percées visuelles, des logements traversants avec un dispositif de coursives, un cœur d'îlot végétalisé et une liaison douce.

Les logements sont appréciés des quelques habitants (4) que nous avons rencontrés. Pour autant certains ont gardé un souvenir traumatique de leur arrivée dans un appartement encore en chantier et dont l'achèvement a tardé.

Aujourd'hui, les différentes parties prenantes de la résidence s'interrogent toutes sur le cœur d'îlot dont les statuts (à la fois privatif, commun et pour partie public), les règles d'usages, l'entretien et les possibles appropriations posent problème. Entre les intentions urbanistiques et la gestion au quotidien, il y a un « espace d'usages » qui apparaît encore insuffisamment pensé.

Du côté des riverains, assez peu nombreux autour de cette opération en raison d'un contexte alors peu résidentiel, des arrangements ont pu être négociés permettant l'acceptation du projet. Dans « ce jeu » ou « cette lutte » reposant sur des intérêts divergents, on mesure la nécessité de disposer de compétences certaines (capacité à trouver l'information, à engager un recours) pour obtenir des compensations satisfaisantes.

La communication/concertation : La transparence des informations données par le promoteur aux acquéreurs quant aux caractéristiques et prestations du logement acheté. Communiquer aussi sur les délais de livraison. Clarifier le fonctionnement et les usages des parties communes, notamment des stationnements extérieurs. Le contexte de la ZAC a induit une concertation aux riverains par les urbanistes, en amont mais ne les a pas tenus informés des évolutions dans la suite des études.

La compréhension des montages opérationnels : clarifier le rôle et les compétences des acteurs en place. La double casquette MOA/propriétaire occupant et/ou bailleur : intérêts croisés.

Les espaces communs : Les espaces verts : leurs statuts et leur gestion. Le règlement fait que leur appropriation est limitée et qu'ils sont, de fait, peu utilisés. **L'usage des communs :** Leur nature, leur taille mais aussi leur appropriation. Leur gestion pose la question de l'implication habitante et du « vivre ensemble », mais aussi de leur acceptabilité.

L'intégration : Bâtiment qui donne l'impression aux uns et aux autres d'avoir toujours été là, plus esthétique, plus qualitatif que le garage lui précédant. **La densité :** limites spatiales, limites d'usages. Négocier avec les riverains en place (co-voisinage/co-visibilités) pour s'intégrer au mieux dans un contexte existant.

Les continuités piétonnes : La traversée d'un îlot privé, la pertinence ou non de l'ouvrir au public pour ménager des continuités.

Confort des logements : Logements appréciés tant pour leur agencement que leurs prolongements extérieurs généreux. Dispositif de coursives parfois remis en question.

«Avant on était en pleine campagne, elle voulait bouger, (sa femme), moi moins sauf pour un logement PMR avec un accès aux services. Ici les critères étaient atteints.»

«Les jardins sont en co-propriété, y compris les jardins attenants aux logements. L'entretien revient à la copro et les habitants en ont l'usage.»

«Lui: L'architecture est globalement intéressante, les débords de toiture et l'isolation. Elle: Je n'aime pas les coursives, ça fait prison.»

«Lui: je fais partie du syndic, je joue le rôle d'écoute, je reçois tous types de plaintes.»

« Lorsqu'on a acheté en 2008, un projet était déjà en cours et puis c'est resté un peu en sommeil avec la crise des subprimes. C'est revenu à l'ordre du jour en 2017.»

« On a été conviés par la mairie en tant que riverains impactés pour une présentation du projet, alors à l'état d'avant projet. Cette première rencontre, c'était bien, mais c'était le flou artistique. On nous disait "Ne vous inquiétez pas". Le cabinet d'architectes nous montrait qu'il avait bien pris en compte la luminosité, le bruit, la gestion du stationnement. En théorie, tout était bien pensé mais dans la pratique ça ne correspond pas toujours.»

« Puisque notre maison n'avait pas vocation à être démolie on a cherché à négocier pour que ma maison ne soit pas complètement dévalorisée. C'est cohérent dans cette situation. On a demandé à pouvoir étendre un peu notre terrain et ça a été pris en compte. On a pu acquérir auprès de la SELA un petit bout de terrain. On a été contents mais des insatisfactions ont suivi. J'avais eu l'info par la mairie qu'aucune ouverture ne donnerait directement sur notre jardin. J'ai été consulter le PC et j'ai découvert qu'en fait non. J'ai été déçu. Il y a eu un avenant au Plu, dans l'intérêt du promoteur qui lui permettait de monter à R+3 + attique, avenant fait dans les règles mais en catimini et noyé dans les annexes.»

« Il y a eu une réunion en amont et puis après plus rien. Il fallait aller chercher l'info.»

« L'immeuble le plus haut des 3 est celui qui est au sud . C'est un plus pour le promoteur mais ça cache la lumière à ceux qui sont derrière.»

« Je voulais un mur assez haut pour être tranquille mais il est de 2 m au lieu de 2, 50 m mais si on veut avancer il faut faire des concessions. J'ai mis des bambous.»

«J'ai visité seule mon logement, j'ai fait sauté toutes les portes. c'est très bien.»

«Je fais tout à pied, j'ai tout à proximité.»

«J'ai une place de parking en sous-sol en box, mais je ne l'utilise pas, je la loue, c'est trop étriqué.»

Statut occupant	Propriétaire H/F
Ancienneté logt.	avr-18
Type logt.	T4
Etage	R+1
Stationnement	1 sous sol
Prolongement ext.	Balcon terrasse
	Sud
Profil ménage	Mariés
Age	65 ans env.
Situation	Retraités

RIVERAIN	Propriétaire H
Ancienneté logt.	Depuis 2008
Type logt.	Maison
Etage	R+1 +combles
Stationnement	1
Profil ménage	Couple
	enfants
Age	50 ans env.
Situation	En activité

RIVERAIN	Commerçante
Ancienneté	Depuis 2014
Type	Bar tabac
Age	45 ans

«La Ville a voulu préempter pour installer le café au RDC de l'immeuble, là où il y a la Poste, mais, trop tard, j'étais entrain d'acheter.»

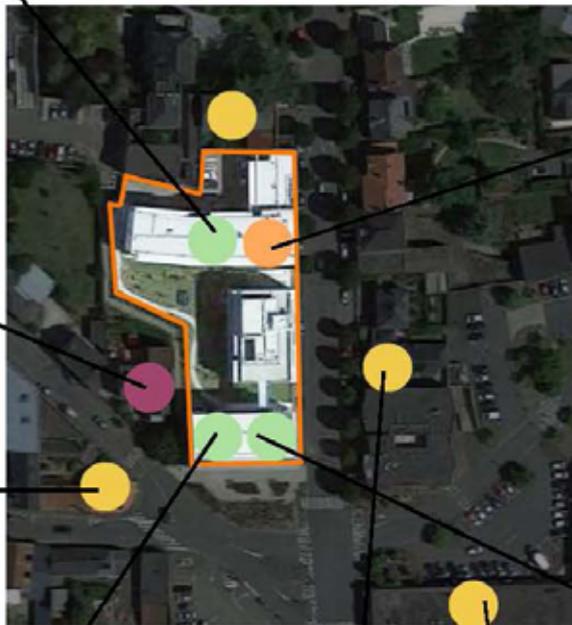


Statut occupant	Propriétaire F
Ancienneté logt.	janv-18
Type logt.	T3
Etage	R+2
Stationnement	1 box en ssol
Prolongement ext.	Balcon terrasse
	Sud
Profil ménage	Célibataire
Age	73 ans
Situation	Retraitée

RIVERAIN	Commerçants
Ancienneté	
Type	Dentistes
Age	

« À l'époque de la construction des GP une SCI était propriétaire de tout l'immeuble. Après la construction, il y eu revente d'une partie. La nouvelle SCI a transformé depuis une partie en logements.»
 « Ça a été un préjudice pour nous d'avoir un immeuble en face. Avant nous n'avions pas de vis à vis. »

« Selon les plans, ils allaient masquer une de nos fenêtre en pignon en montant un mur de mitoyenneté. On a fait un recours et on a négocié pour une refonte du PC. On a obtenu le maintien d'une porte de secours donnant sur le parking de la résidence. C'est une servitude qui avait préexisté mais qui avait été murée au fil des extensions. C'était au départ à usage strictement professionnel, une porte de service (il n'y a pas de poignée extérieure) permettant l'accès direct au Dr P. qui a aussi acheté une place de PK à l'intérieur de la résidence-ça faisait partie de la négociation- mais comme maintenant, il y a des locataires à l'étage... » « Le promoteur résiste aujourd'hui à nous donner des pass pour ouvrir le portail »



Statut occupant	Commerçant
Ancienneté	Depuis 2018
Type	Agence immo
Age	45 ans

«Avant j'étais dans le quartier de Halles, on voulait avoir plus grand. Il y a peu de choix. Il y a plus de visibilité ici, plus de confort, plus de place, c'est neuf.»

«Il n'y a pas de cellule vacante, tout a été pris tout de suite.»

RIVERAIN	Commerçante
Ancienneté	Depuis 12 ans
Type	Fleuriste
Age	50 env.

« A Ancenis, il y a 3 pôles, le centre-ville meurt, ici la polarité a été renforcée, ça a ramené plus de flux.»

RIVERAIN	Commerçante
Ancienneté	
Type	Boulangerie
Age	

« Je ne me souviens plus de ce qu'il y avait avant. C'est vous dire. .. ah si, c'était un garage. C'est plus joli maintenant. »

« Ce ne sont pas les logements qui attirent du monde dans les commerces , c'est la Poste. Au départ, ça a fait râler car elle quittait le centre ville.»

Statut occupant	Propriétaire F
Ancienneté logt.	oct-18
Type logt.	T3
Etage	RDC
Stationnement	1 ssoi
Prolongement ext.	Terrasse
	Jardin Sud
Profil ménage	Veuve
Age	80 ans env.
Situation	Retraitée

«Avant j'habitais à Mésanger, une maison individuelle avec un grand jardin. Je ne pouvais plus rester pour des raisons de santé.

Ici il y a toutes les commodités, les services, les commerces, les médecins, tout à proximité.»

«Maintenant je suis staisfaite, mais ça été long! Les travaux ont mis deux ans à finir! L'arrivée a été désastreuse et ce n'est pas facile de se faire entendre une fois que vous avez payé vos charges!»

«Avant je pouvais accéder par le portail pour décharger mes courses à ma porte avant de me garer au sous-sol. Du jour au lendemain ça n'a plus été possible!(...)et il y a des fiestas dans la cour!»