



**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

# VITIS ZAC du Prieuré



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



## VITIS - ZAC du Prieuré

Adresse	93, Rue Abbé Pierre Cahier
Aménageur	LAD SELA/en attente
Promoteur	BOREALE/rencontré
Bailleur	
Urbaniste	Arrondel /en attente
Architecte	BODREAU/rencontré
Livraison	mars-20

<b>Total logts.</b>	<b>23</b>	<b>Stationnts.</b>	<b>29</b>
Collectifs	1 imm. R+1+Att	Aériens	7
Intermédiaires	1 bât. R+1	RDC	3
MIG		SSOL	19
T1	2		
T2	11	<b>Surfaces</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
T3	8	SP	1204+148
T4		Surface assiette	1540+298
Libre/LLS	23/0	Surface EV	594+119

## Retours de Terrain



Nous avons pu rencontrer le promoteur de l'agence Boréale ainsi que l'architecte, Mme Bonnafous, en charge de l'opération VITIS au sein de l'agence Boudreau Architecte. Les deux interlocuteurs ont manifesté une certaine fierté au sujet de ce projet, conscients des enjeux d'intégration dans un tel contexte.

En effet, l'immeuble de logements est le premier collectif à s'implanter à Saint-Géréon, dans un tissu pavillonnaire peu dense et aux abords immédiats du bourg et de l'église. Il leur a fallu réfléchir à une forme architecturale adaptée, reprenant le vocabulaire et les proportions de la maison en scindant, notamment les volumes en 3 cages d'escaliers et en évitant l'effet monolithique tout en garantissant un coût de construction peu élevé, aligné sur les prix de vente pratiqués à Ancenis-Saint-Géréon. L'appel d'offres a dû être relancé, car les montants dépassaient de 30% les objectifs. Il a fallu revoir certaines prestations. Or, les logements étaient déjà vendus ! La vente s'est faite très vite, sur panneau, sans autre effort de commercialisation. Le promoteur Boréale avait pour avantage d'avoir déjà travaillé dans des contextes similaires, notamment à Saint-Julien de Concelles, là où de plus grosses enseignes ne veulent pas s'engager.

Le promoteur et l'architecte ont été approchés par LAD SELA aménageur pour former une équipe et répondre ensemble à une consultation lancée par la Ville. Le recul n'est pas suffisant car les habitants entrent tout juste dans les lieux au moment où nous engageons notre enquête. Nous avons quand même réussi à entrer dans un logement récemment emménagé et avons recueillis des compliments sur la distribution, l'agencement et surtout le cadre et les vues dont les logements bénéficient depuis leurs prolongements extérieurs.

Par contre, les propriétaires rencontrés, qu'ils soient occupants ou investisseurs déplorent les finitions des communs et surtout le fait que les prestations promises et achetées ne soient pas livrées, notamment la sécurisation des 3 halls d'entrée par portillons et interphone. Un manque de communication et de franchise de la part du promoteur est mise en avant.

Les riverains, que ce soit les habitants des nouveaux pavillons de la ZAC du Prieuré ou les plus anciens des maisons longeant la rue, ne se plaignent ni de l'esthétique, ni des vis-à-vis. Certaines remarques ont été faites quant aux nuisances liées au chantier. L'architecte suppose que la construction des logements intermédiaires qui devrait prochainement les ménagera grâce à un système constructif en bois optimisant les délais de montage. Là encore un manque d'information est pointé. Une riveraine de la ZAC dit avoir découvert après avoir acheté sa parcelle qu'un immeuble collectif allait être construit !

**La communication :** La transparence des informations données par le promoteur aux acquéreurs quant aux caractéristiques et prestations du bien acheté : le logement mais aussi des communs. La questions des TMA (Travaux modificatifs acquéreurs), la liberté laissée aux propriétaires, à quel moment et à quel prix. La deuxième phase de chantier (3 intermédiaires) annoncée trop tard aux futurs habitants mais aussi aux riverains.

**La compréhension des montages opérationnels :** clarifier le rôle et les compétences des acteurs en place. La double casquette MOE/MOA .

**La réversibilité :** La pertinence des locaux commerciaux en RDC, pieds d'immeubles actifs, en fonction du contexte.

**L'intégration :** Equilibre trouvé dans la réponse architecturale apportée, en phase avec le vocabulaire et les proportions du bâti existant. Les continuités piétonnes : Intégrer un bâtiment collectif dans un tissu existant, le relier aux équipements du quartier, suppose un raisonnement à l'échelle urbaine.

**L'accessibilité :** Minimiser les hauteurs pour une meilleure intégration, se limiter au R+2 dispense de poser des ascenseurs. Les stationnements PMR sont donc tous positionnés au niveau de la rue principale et des halls car la pente du terrain naturel depuis l'accès aux places du sous-sol jusqu'aux entrées dépasse les tolérances d'accessibilité PMR.

**Confort des logements :** Logements traversants appréciés tant pour leur agencement que leurs prolongements extérieurs cadrant des vues sur le paysage. Plaintes émises sur les finitions des communs.

RIVERAIN	Propriétaire F
Ancienneté logt.	mai-20
Type logt.	Maison ind. ZAC
Etage	R+1
Stationnement	2
Profil ménage	Couple
	enfants
Age	35 env.
Situation	En activité

Statut occupant	Propriétaire non occupant
Ancienneté logt.	juil-21
Type logt.	T2
Etage	RDC
Stationnement	1
Prolongement ext.	Jardin Est
Age	40 ans env.
Situation	En activité

« Les biens comme celui-ci sont rares. Il y a beaucoup de demande et très peu d'offres. J'ai loué très rapidement, en 1 jour. »

« L'environnement est charmant : il y a l'église pour le côté village, l'espace 23 pour les courses. Et on est proche de la Loire. »

« On n'a pas su tout de suite qu'il y aurait un immeuble à côté. C'est après avoir signé. Mais on a toujours habité en appartement et on est des citadins. Je me suis vite fait à l'idée. »

« L'immeuble est plutôt mignon. C'est plutôt bien fait. Il n'y a pas de vis à vis. »

« Le désagrément, c'est que depuis 1 an et demi on a tout le temps du bruit. Et les gars du chantier ils passent à toute vitesse. »

« Mais je suis verte qu'il y ait encore des constructions à venir. C'est vraiment cavalier d'apprendre seulement maintenant qu'il y aura un nouvel immeuble. Les choses ne sont faites dans le bon ordre. »

RIVERAIN	Propriétaire H
Ancienneté logt.	Depuis 40 ans
Type logt.	Maison ind.
Etage	RDC
Stationnement	3
Profil ménage	Marié
Age	80 ans env.
Situation	Retraité



- Habitants
- Locataire Bailleur privé
  - Locataire Bailleur social
  - Propriétaire
  - Commerce service
  - Propriétaire non occupant
- Riverains
- Habitant Locataire
  - Habitant propriétaire
  - Commerce service

La dame : « C'est pas chouette. Ça ressemble a un quartier de ville. On perd le charme du pays. On ne verra plus le clocher. »

Le monsieur : « Mais c'était nécessaire, il faut du logement. Ancenis, c'est tout petit et il faut bien pouvoir construire quelque part. »

La Dame : « Autrefois, c'était un champ, il y avait une marre. Aujourd'hui, c'est tout bétonné, c'est pas beau. »

Monsieur : « Aujourd'hui, je suis pris entre deux : d'un côté, la nécessité d'urbaniser et de l'autre les maisons construites en bordure des routes c'était pittoresque. »

« La densité, c'est nécessaire : la terre n'est pas élastique. »



RIVERAIN	Commerçante
Ancienneté	Depuis 6 ans
Type	Bar tabac
Age	50 env.

RIVERAIN	Propriétaire F
Ancienneté logt.	Depuis 25 ans
Type logt.	Maison ind.
Etage	R+1
Stationnement	1
Profil ménage	Mariée
Age	75 ans env.
Situation	Retraitée



Statut occupant	Propriétaire H/F
Ancienneté logt.	juil-21
Type logt.	T2
Etage	R+2
Stationnement	1
Prolongement ext.	Balcon Terrasse
	Ouest
Profil ménage	Couple
Age	55/60 ans
Situation	En activité

« Au départ on se dit « encore du béton », mais on s'habitue. Le problème c'est l'effet sur le stationnement. »

« Dans le nouveau collectif, c'est une place par logement alors que tout le monde a 2 voitures. Ici, on est à la campagne. La voiture reste nécessaire. »

« Au départ il y avait 2 commerces prévus en RDC. J'avais déjà récupéré le dépôt de pain après la fermeture de la Boulangerie et je venais de tout refaire à neuf. Il fallait nous le dire avant. »

« De toutes façons, là-bas c'est un point mort. Là où je suis, c'est beaucoup plus stratégique comme emplacement, c'est sur le flux, ça marche très bien. »

« Ce qui est à déplorer, c'est le manque de parking. Si la boulangerie a fermé, c'est parce qu'il n'y avait pas de parking. Ce sont des jeunes couples qui s'installent. Il y a l'école, des commerces, des équipements sportifs. Ça les intéresse. Automatiquement les gens ont 2 voitures puisqu'ils travaillent. »

« Ils avaient dit qu'il y aurait des commerces en RDC. S'il y avait eu une boulangerie ça aurait peut-être pu marcher mais c'est le problème du stationnement, ce n'est pas adapté à l'implantation de commerces et on est seulement à 800 mètres de l'espace 23. »

« Je recherchais depuis longtemps sur le Bon coin, une maison ou un appartement quand je suis tombée sur celui-ci, ça a été direct : un peu en sortie de ville quelques commerces à côté et une vue très dégagée. »

« On est très heureux de la localisation. Le projet il est top. L'esprit global du bâtiment est intéressant, l'implantation est plutôt réussie mais côté finition : ZÉRO. »

« À l'intérieur du logement je ne suis pas déçue la terrasse, c'est un vrai bonheur. Mais les parties communes, c'est une autre histoire. Le cahier des charges n'est pas respecté. »

« On a été floués. Lors de l'achat on a signé avec un portail et un visiophone. Des gens ont acheté parce que la sécurité était assurée. Or ça n'a jamais été installé. Sans explication. Le promoteur, c'est un voleur. »

« Chaque demande de modification au plan est facturée plein pot. Un simple déplacement de radiateur, c'est 2500 euros ! »

« On a su au moment de la signature que 3 autres logements seraient construits, alors qu'on pensait que ce serait un parking. Ça va poser des problèmes de stationnement. »