

<p style="text-align: center;"><b>Compte rendu Réunion publique du 18 juin 2009</b> <b>Invitation du Toit Angevin par la CLCV</b> <b>Aménagement et réhabilitation du site des Allumettes</b></p>
---

**Présents :**

**CLCV de Trélazé :**

Mme Blanchard : directrice de la CLCV

Mme Plard : salariée en charge de la commission logement à la CLCV.

Mr Ruffin, membre de la commission CLCV

Mr David, membre de la commission CLCV .....

Mr Touchais R., membre de la commission CLCV ...

**Excusés :** Mr Bourrigault et Mr Touchais M.

**Toit Angevin :**

Mr Lamoulen : Directeur général du Toit Angevin

Mme Colney : Chargée d'opérations au Toit Angevin

➤ **Mme Blanchard procède à la présentation de la CLCV**

**1 : Présentation de la CLCV**

Créée en 1952, la CLCV, Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie, est l'une des plus importantes associations nationales de consommateurs et d'usagers. Elle intervient dans tous les domaines de la vie quotidienne et du cadre de vie. Elle est agréée comme association nationale :

- de défense des consommateurs,
- de protection de l'environnement, de représentation des usagers dans les instances hospitalières ou de santé publique,
- d'éducation populaire,

Elle est reconnue comme une association nationale représentative des locataires et copropriétaires.

La CLCV de Trélazé a fêté ses 30 ans en 2007 et est active sur toute la commune. Elle a ses locaux au Centre Social et d'Animation Ginette Leroux, 54, avenue de la république et j'en suis la présidente depuis 2000.

**2 : Pourquoi la CLCV intervient dans ce projet :**

Il y a quatre raisons à cela :

- a. La confédération CLCV est reconnue comme mouvement légitime pour intervenir sur la problématique du logement. Le suivi des réhabilitations au bénéfice des locataires est une de ses fonctions.

- b. La CLCV de Trélazé a engagé depuis 4 ans un travail de concertation sur la rénovation de la ville de Trélazé et notamment sur le site Plaines/Petit bois, avec différents suivis de chantier.
- c. La CLCV de Trélazé est le relais entre les habitants, qui expriment des attentes, et les bailleurs et partenaires. Pour le projet de la Manufacture des Allumettes, les habitants souhaitent que soient maintenues les traces de l'activité industrielle du site telles que la cheminée en briques.
- d. La CLCV de Trélazé intervient, depuis 30 ans, sur le cadre de vie. Elle s'interroge donc sur les services et les espaces qui seront proposés à proximité des futurs logements.

C'est pourquoi, depuis janvier 2008, nous participons à une concertation avec le Toit Angevin sur le projet de la Manufacture des Allumettes. Un groupe de 6 habitants se réunit régulièrement et va à la rencontre des partenaires (bailleurs, élus, associations,...). Ce groupe est coordonné par Stéphanie, salariée responsable du logement.

➤ **Mme Plard, salariée et responsable logement de la CLCV de Trélazé, fait une introduction**

« La concertation et l'information des habitants sont une priorité pour la CLCV de Trélazé. Nous sommes attentifs aux attentes, demandes et besoins des habitants que nous recensons lors de rencontres et d'entretiens afin d'approfondir la demande. En effet, notre rôle est de traduire en langage technique les demandes des habitants sans travestir leur parole afin de la transmettre aux partenaires.

Cette soirée se déroulera en deux étapes :

- Présentation par monsieur Lamoulen, directeur du Toit Angevin, de l'avancée du pré-projet de la Manufacture des Allumettes (45 min à 1 heure)
- Temps d'échanges et de propositions (1 heure)

Je vous demande de réserver vos questions afin de les poser après la présentation. D'avance merci. »

**Introduction Mr Lamoulen :**

Le site des Allumettes a arrêté de fonctionner dans les années 80. Il a été racheté par une société privée qui s'est chargée de procéder à la location des locaux par volume. Le site est ainsi devenu un site de stockage pour les gros volumes de quelques entreprises. Des artisans et des artistes se sont installés dans des locaux de plus petites tailles.

Le Toit Angevin a acheté en 2007 la société qui possédait le site des Allumettes. Il a intégré dans son patrimoine le site des Allumettes et a dissout la société.

L'occupation du site au moment de son rachat était forte. Petit à petit les locataires sont partis soit parce que le Toit Angevin a entamé des procédures pour leur départ, soit parce qu'ils sont partis d'eux-mêmes.

En tout cas, le site s'est vidé plus vite que le Toit Angevin ne l'imaginait au départ.

Le Toit Angevin a toujours eu l'idée que ce site avait une valeur patrimoniale forte avec des caractéristiques spécifiques. Les bâtiments datent des années 20/30 pour une partie et 50 pour une autre partie. Les halles paraissent solides. Néanmoins des études de structures ont dû être menées et continuent d'être menées.

### **Nettoyage et dépollution**

Une partie du site était en fait « un dépotoir ». Le Toit Angevin a procédé à son nettoyage puis a installé des grillages et des caméras. Aujourd'hui, cette zone est propre.

Au niveau de la pollution, le Toit Angevin a fait des recherches. Il y avait surtout des hydrocarbures dans des cuves en fond de site qui ont été enlevées.

Il reste une cuve à proximité de la halle I à enlever ainsi que des cendres de cheminées sous les bâtiments F.

Par ailleurs, il y a une zone de pollution des terres à l'arrière de la halle I près de la cheminée en brique. Donc il sera fait un confinement de ces terres.

Le Toit Angevin a mis en place un contrôle permanent des eaux souterraines.

### **Démolition**

Des études de solidité ont été faites concernant les cheminées. Elles concluent à un défaut de stabilité au vent des cheminées en béton. Il y avait donc obligation de les démolir rapidement pour des raisons de sécurité.

Pour la cheminée en brique, la partie stable a été conservée sur une hauteur d'environ 7 mètres.

Le Toit Angevin s'est lancé depuis environ 5 ans dans des opérations d'aménagement c'est-à-dire des opérations où il faut viabiliser les terrains avant de construire.

### **Programmation**

Concernant le site des Allumettes, le Toit Angevin s'est engagé à maintenir les artistes présents sur le site et/ou à en faire venir d'autres.

Par ailleurs, des locaux artisanaux seront maintenus dans la mesure du possible pour les artisans qui le souhaitent.

L'opération des Allumettes est une opération qui va durer 10 ans.

Elle est d'ores et déjà retardée par l'annulation du PLU. Pour l'instant on ne peut plus rien faire sur le site des Allumettes à part de l'activité.

Les 2 gros pavillons à l'entrée du site ne sont pas concernés par l'annulation du PLU car ils étaient déjà en zone Ua.

La négociation est lancée avec la mairie des Ponts de Cé concernant l'ouverture du site au Sud. Dans un 1<sup>er</sup> temps, le principe de prévoir une ouverture aux circulations douces (piétons et vélos) est acté.

Dans un 2<sup>ème</sup> temps, il faudra voir pour ouvrir cette voie aux voitures.

Sur les démolitions, le bâtiment O2 pourrait être démoli rapidement car il sera bientôt vide. Pour ce qui concerne les bâtiments en partie centrale, ils sont encore occupés. La démolition n'est pour l'instant pas envisagée à court terme.

La halle J est occupée par une entreprise de cartonnerie jusqu'en 2014, donc rien ne sera fait avant leur départ.

Les 6 autres halles sont maintenues au vu des résultats des études de structure.

Une discussion pourrait être entamée sur les bowstring (ou ponts roulants) pour savoir si on en garde un ou deux. La décision n'est pas prise.

Sur le programme global, il est prévu de faire 350 à 400 logements au total. Ce seront des petits logements d'une surface moyenne de 65 m<sup>2</sup>, les plus grands logements faisant aux alentours de 100 m<sup>2</sup>.

En termes de financement, ce seront des logements à 50% en locatif social et 50 % location accession ou en accession sociale.

Il y aura une certaine mixité sociale mais il est sûr que personne n'aura de revenus au dessus de 4000 euros par mois par ménage. Si éventuellement se fait ressentir le besoin de faire un îlot plus luxueux, il faudrait faire appel à un autre opérateur ce qui n'est pas prévu pour l'instant.

Dans la halle H, le siège du Toit Angevin sera implanté. Environ 70 employés seront présents. L'activité associative dans la conciergerie est maintenue.

Il est prévu de faire 8 ateliers d'artistes dans la halle I mais prudence car il faut trouver des artistes qui souhaiteraient venir. Il y aura maintien des maisons côté rue de la Victoire.

#### Pour ce qui est des espaces publics :

La trame viaire est gardée. On donne un aspect résidentiel au site.

La voirie principale sera uniquement une voirie de desserte. Elle ne sera pas un doublement de la rue de la Victoire.

Au départ le projet présentait une voirie de 5 à 7 mètres. On a souhaité réduire le gabarit de la voie ce qui permet un gain de surface pour les espaces verts autour des bâtiments.

Le Toit Angevin recherche une cohérence entre le caractère industriel du site et la nécessité de planter des végétaux pour en atténuer le caractère très minéral.

#### Les parkings :

Le Toit Angevin souhaite mettre en place une séparation entre les logements et les parkings pour certains îlots.

#### Présentation du projet de l'îlot A qui nécessitera la coupe des 4 tilleuls

29 logements neufs en locatif social

#### Présentation des maisons bourgeoises

8 logements (4 dans chaque maison)

#### Présentation de la halle I

Parking + 8 ateliers d'artistes dont 3 avec logement.

➤ **Questions réponses :**

Les logements seront-ils adaptés pour les personnes handicapées ?

Pour ce qui concerne l'accessibilité des espaces publics : le site est assez bon a priori puisqu'il ne présente pas de pente conséquente.

Pour les logements en neuf : les nouvelles règles de construction oblige à rendre les logements accessibles aux personnes handicapées.

Pour les logements dans des locaux réhabilités : pas d'obligation mais on va essayer de faire le maximum.

Mr Lamoulen rappelle qu'il y a plusieurs types de handicap. La politique du Toit Angevin a toujours été d'adapter au maximum les logements au handicap de la personne vivant dans le logement.

Y aura-t-il une sortie du site des Allumettes sur la rue de la Victoire ?

Il existe déjà une allée piétonne (accès à des transformateurs électriques). Cette sortie piétonne sera conservée voire favorisée. Mais il ne sera absolument pas créé de sortie pour les voitures.

L'accès et la desserte du site des Allumettes depuis la rue Jean Jaurès seront-ils encombrés ?  
Qu'est-ce qui est prévu ?

Mr Lamoulen rappelle que l'opération d'aménagement va durer 10 ans. A cette échéance, le problème de la sortie côté Ponts de Cé aura vraisemblablement été réglé.

Le problème de la sortie des voitures sur la rue J. Jaurès sera analysé au fil des besoins. En effet, les 1ères constructions ne vont pas générer un flux de voitures important. Mais ensuite, il faudra se poser la question de la sécurité de ce carrefour, en partenariat avec la ville. Dans tous les cas, le Toit Angevin souhaite garder l'esprit d'entrée résidentielle avec des grilles ouvertes. Pas de cité fermée.

Question des commerces de proximité sur le site :

Le Toit Angevin est plutôt favorable à l'installation d'un petit restaurant devant la conciergerie avec une vitrine sur la rue Jean Jaurès.

Par ailleurs, il y aura le siège du Toit Angevin et quelques locaux d'activités dans la halle H. Cela fait environ 400 logements pour 100 emplois ce qui n'est pas mal, en comparaison avec ce que l'on peut voir ailleurs sur la ville déjà constituée.

Pour ce qui concerne des commerces de proximité, il faut regarder les zones de chalandise. Il y a des commerces aux Ponts de Cé et sur Trélazé au niveau des Plaines. Par ailleurs, il y a déjà des boulangeries sur la rue Jean Jaurès. Le souhait est de privilégier les commerces de proximité existants.

Question de l'utilisation de matériaux sains

Le Toit Angevin s'attachera à produire des logements avec un niveau de consommation énergétique faible. Sur le neuf, c'est assez simple. Le plus problématique concerne les halles réhabilitées.

Le Toit Angevin travaille aussi sur les économies d'eau et la santé dans le logement notamment le renouvellement de l'air.

Une étude sera menée pour voir si les toitures des grandes halles peuvent servir de support à de la production d'électricité.

Pour le chauffage : il n'est pas aberrant de penser à un chauffage collectif au bois pour les logements locatifs. Pour les logements en accession, il faut prévoir des systèmes de chauffage individuel.

Les filières de matériaux de construction s'organisent pour produire des matériaux sains. Le Toit Angevin n'est pas opposé à leur utilisation à condition que la qualité soit aussi bonne que les autres matériaux en termes d'isolation.

Question de la concertation. Est il possible d'avoir une concertation plus directe ? type projet de Provins à Ecoflant.

Mr Lamoulen rappelle que cette réunion est la 3<sup>ème</sup> réunion sur le thème. Le projet n'a pas beaucoup évolué depuis un an.

Les réunions sont des réunions d'informations. Quand on a des remarques, on y répond en réunion.

Le Toit Angevin est tout à fait prêt à répondre à des invitations pour participer à des réunions de présentation du projet et n'a jamais refusé d'invitation. Son seul souci est de ne pas se perdre en multipliant les réunions. Il faut donc qu'elles aient lieu dans un cadre plus ou moins institutionnalisé.

Par ailleurs, le Toit Angevin doit garder à l'esprit qu'il doit faire un projet équilibré entre ce que demandent les gens qui connaissent le site actuellement et ceux qui y habiteront dans le futur. Les demandes ne sont pas forcément les mêmes.

Question de la mixité sociale, peur de recréer un ghetto

Les logements seront en partie en accession sociale à la propriété, en location accession et en locatif social. Avec ces types de logements on loge environ 90% de la population française. Il y aura donc une mixité. Ce quartier ne sera pas comme celui des Plaines. A l'époque tous les logements ont été construits avec un seul type de financement qui amenait donc un seul type de revenu. Ce ne sera pas le cas sur le quartier des Allumettes.

Il y aura des logements PLUS et PLAI dans les logements en locatif social. Les PLAI représenteront 20% environ des logements locatifs.

Par ailleurs, il faut garder à l'esprit que 400 logements sur 10 ans c'est 40 logements par an, donc cela reste très modeste à l'échelle de la ville de TRELAZE.

Mme Forget (Rêverie des Allumettes) indique que depuis le 28 mai le site des Allumettes a reçu la labellisation comme patrimoine remarquable du 21<sup>ème</sup> siècle. Il s'agit d'un site exceptionnel.

Elle demande s'il n'est pas dangereux de traiter le site îlot par îlot plutôt que de faire appel à un architecte unique concepteur du projet ?

Mr Lamoulen indique son scepticisme à confier un grand territoire à un seul architecte car cela a déjà fait des dégâts. Par ailleurs, un projet se construit dans la durée. On ne peut tout figer au départ sur un plan masse.

Question des démolitions qui ont été trop rapides

Mr Lamoulen concède que pour ce qui concerne les petits bâtiments en bordure de site, on aurait pu attendre un peu car ils ne gênaient pas. Pour les cheminées, c'était une question urgente de sécurité.

### Question de faire un concours d'artiste pour travailler sur la cheminée en brique ?

Corinne Forget rappelle que des financements existent : 1% artistique et la DRAC. Le député-maire rappelle la mise en valeur de la cheminée en briques de la Profac au musée de l'ardoise. Il ne faut pas qu'elle reste en l'état mais soit valorisée et encourage l'initiative d'un concours d'artistes pour la mettre en valeur. Ce souhait est partagé par la CLCV de Trélazé. Un groupe de travail autour de ce projet entre les associations et les habitants va se constituer.

### Vincent Veschambre, représentant la Sauvegarde de l'Anjou

La Sauvegarde indique qu'ils seront très vigilants sur les demandes de révisions de POS. A priori ils ne sont pas contre un changement d'usage du patrimoine puisque c'est ce qui le fait vivre. En plus le projet des Allumettes permet de faire la ville sur elle-même par de la densification ce qui est plutôt appréciable.

Néanmoins, Mr Veschambre émet une réserve quant à la question des démolitions qui n'ont pas été suffisamment débattues selon son point de vue. Les associations demandent un vrai cadre à la concertation.

Mr Lamoulen indique qu'il n'a pas de problème avec la concertation mais que celle-ci doit être institutionnalisée. Sinon on se perd en réunions.

Par ailleurs, il fait remarquer qu'il y a certainement peu de sites où l'on a gardé autant de bâtiments que sur les Allumettes.

### Question des maisons bourgeoises à l'entrée du site. Quel est le projet exactement ?

Mr Lamoulen indique que l'appel d'offre architecte partait sur 15 à 20 logements dans le cadre de la création d'une résidence accueil. Cette résidence accueil consiste en un ensemble de logements pour des personnes ayant des difficultés psychiques les empêchant de vivre en totale autonomie mais leur permettant tout de même d'avoir leur propre logement. La résidence accueil offre une solution intermédiaire pour ces personnes qui par ailleurs sont largement suivies par les services du Césame qui se trouve dans la conciergerie. Il y avait donc une réelle logique à installer la résidence accueil dans ces maisons.

Néanmoins, pour qu'un tel projet voie le jour, il faut un consensus de l'ensemble des partenaires institutionnels étatiques et locaux. Ce consensus n'a pas pu être trouvé. Donc le projet est pour l'instant en attente. Un projet alternatif est en cours de montage : projet classique de 8 logements, 4 par maisons.

### Question de la hauteur des constructions nouvelles : les bâtiments construits pourraient être plus hauts de manière à équilibrer financièrement l'opération et à laisser plus de place dans les bâtiments réhabilités pour des activités et notamment des éco activités

Mr Lamoulen indique qu'il n'est pas question de faire des bâtiments avec des trop grands gabarits. Les bâtiments neufs ne seront pas plus hauts que les halles existantes.

### Question de la réflexion de fond par les urbanistes. La réflexion n'a pas été assez poussée.

Mr Lamoulen indique que la réflexion urbaine a été menée par le cabinet Gestin Rousseau suite à une analyse de site.

Question du nombre de voiture : si 400 logements alors il y aura 800 voitures ?

Suite à des enquêtes, il apparaît qu'au Toit Angevin, le taux de motorisation atteint rarement 1. On est plus proche de 0,8. Construction d'un parking de 2000 mètres.

Est-ce qu'il y aura une place centrale ?

Oui. Il y aura une place centrale végétalisée.

Y aura-t-il des logements étudiants et des logements pour les personnes âgées ?

Le Toit Angevin ne met pas de limite d'âge. Les logements peuvent être à la fois attribués à des personnes âgées ou des jeunes. Il n'y aura pas de logements spécifiquement dédiés aux étudiants car il y a trop peu de demandes sur Trélazé.

### **Mr Goua propose une conclusion**

- Rappel des réunions de concertation mises en place dès début 2008 par la municipalité sur ce projet.
- Nécessité d'un débouché sur l'avenue Jean Bouton sur la commune des Ponts de Cé sinon, et il insiste, il n'accordera pas de permis de construire. Les pourparlers sont en cours.
- Sur la cheminée en briques, volonté de la mettre en valeur comme celle de la Profac au musée de l'ardoise.
- Rappel de son attachement très fort à la conservation du patrimoine en faisant référence à l'achat pour un euro symbolique de la chapelle de Bel Air
- Volonté de créer un groupe de concertation sur le projet avec les habitants pour réfléchir et proposer des idées pour le site.
- Possibilité d'accueil de sociétés ayant des activités compatibles avec la proximité des logements, comme des activités tertiaires.
- Importance de prendre en compte l'intérêt général et non les intérêts particuliers.

*Le Directeur Général*  
**Eric LAMOULEN**