

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

ZAC Château
REZÉ (44)

Décembre 2025

Préambule	3
I. Notice de présentation	5
1. Portrait du quartier Château	6
2. Le projet de ZAC	13
3. Les orientations de la ZAC Château	17
II. Programme des équipements publics à réaliser	19
1. Les espaces publics majeurs du quartier	21
2. La trame viaire	27
3. L'assainissement	30
4. Les réseaux divers	31
5. Tableau de synthèse	33
III. Programme global des constructions à réaliser	34
1. Les démolitions	35
2. Les constructions neuves	36
3. Les réhabilitations	37
VI. Modalités prévisionnelles de financement	38
1. Budget prévisionnel de la ZAC	39
2. Modalités prévisionnelles de financement	41
V. Annexes réglementaires et techniques	
ANNEXE 1 – Compte de résultat prévisionnel de l'opération (CRPO)	
ANNEXE 2 – Plan masse du projet	
ANNEXE 3- Plan du périmètre de la ZAC	
ANNEXE 4 – Plan des domanialités futures	
ANNEXE 5 – Délibération du Conseil Municipal de Rezé	
ANNEXE 6 – Délibération du Conseil Métropolitain Nantes Métropole	

PREAMBULE

LE DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC comprend :

Le projet de programme des équipements publics : lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone

Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement (à des opérateurs publics ou privés).

Par délibération du 29 avril 2016, Nantes métropole a défini les objectifs poursuivis par l'aménagement de l'opération Nord Château de Rezé, ainsi que les modalités de concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). Lors de la séance du 8 décembre 2017, le conseil métropolitain a tiré le bilan de la concertation préalable et lors de celle du 4 octobre 2019, approuvé le dossier de création de la ZAC Château sur un périmètre de 9.2 hectares environ.

Pour mémoire, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, le projet de ZAC de Château, qui s'étend sur un périmètre inférieur à 10 hectares et prévoit un programme inférieur à 40 000 m² de surface plancher de logements et activités, a été soumis à un examen au cas par cas afin de déterminer s'il devait faire l'objet d'une étude d'impact.

Après examen par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, le projet a été dispensé d'étude d'impact par arrêté préfectoral du 8 juin 2016.

Le conseil métropolitain du 6 octobre 2023 décide de modifier le périmètre de la zone d'aménagement concerté Château à REZE pour assurer une meilleure cohérence opérationnelle en y intégrant de nouveau secteurs comme la partie centrale de la place Odette Robert et le secteur Acheneau et en excluant d'autres comme la rue du lieutenant Monti avec une programmation maintenue ne remettant pas en cause ni la vocation, ni

les orientations initiales de la ZAC. Le nouveau périmètre de la ZAC reste inférieur à 10 ha.

Le programme des équipements public du dossier de réalisation de la ZAC Château est soumis à l'approbation du Conseil Métropolitain de Nantes Métropole et à l'avis du conseil Municipal de la ville de Reze.

ZAC Château, Rezé (44)

I. Notice de présentation

1. Portrait du quartier Château
2. Le projet de ZAC
3. Les orientations de la ZAC Château

01_PORTRAIT DU QUARTIER CHATEAU

Le quartier du Château-Mahaudières, aménagé dans les années 1960 sur les anciennes terres du Château de Monti, constitue le plus ancien et le plus vaste ensemble d'habitat social de Rezé, accueillant environ 3 000 habitants. Conçu selon une approche d'aménagement global, il regroupe logements collectifs, équipements publics et commerces. Depuis sa création, le quartier a fait l'objet de plusieurs interventions urbaines et sociales, telles que les programmes « Banlieue 1989 », Mahaudières, l'arrivée du tramway en 1992 ou encore la restructuration du pôle commercial François-Mitterrand et la réhabilitation d'une partie des logements initiaux.

Situé au nord-ouest de Rezé, à proximité de Pont-Rousseau, du quartier Hôtel de ville, des Isles et des secteurs de la Trocardière et des Couëts, le quartier Château-Mahaudières s'organise autour de longues barres et tours caractéristiques des grands ensembles de l'époque, complétées par un ensemble d'équipements et de commerces accessibles à l'échelle locale.

Le périmètre de la ZAC Château intervient sur secteur opérationnel entre la rue du Lieutenant de Monti et les Avenues de Vendée et de Bretagne



Figure 1. Situation du quartier Château

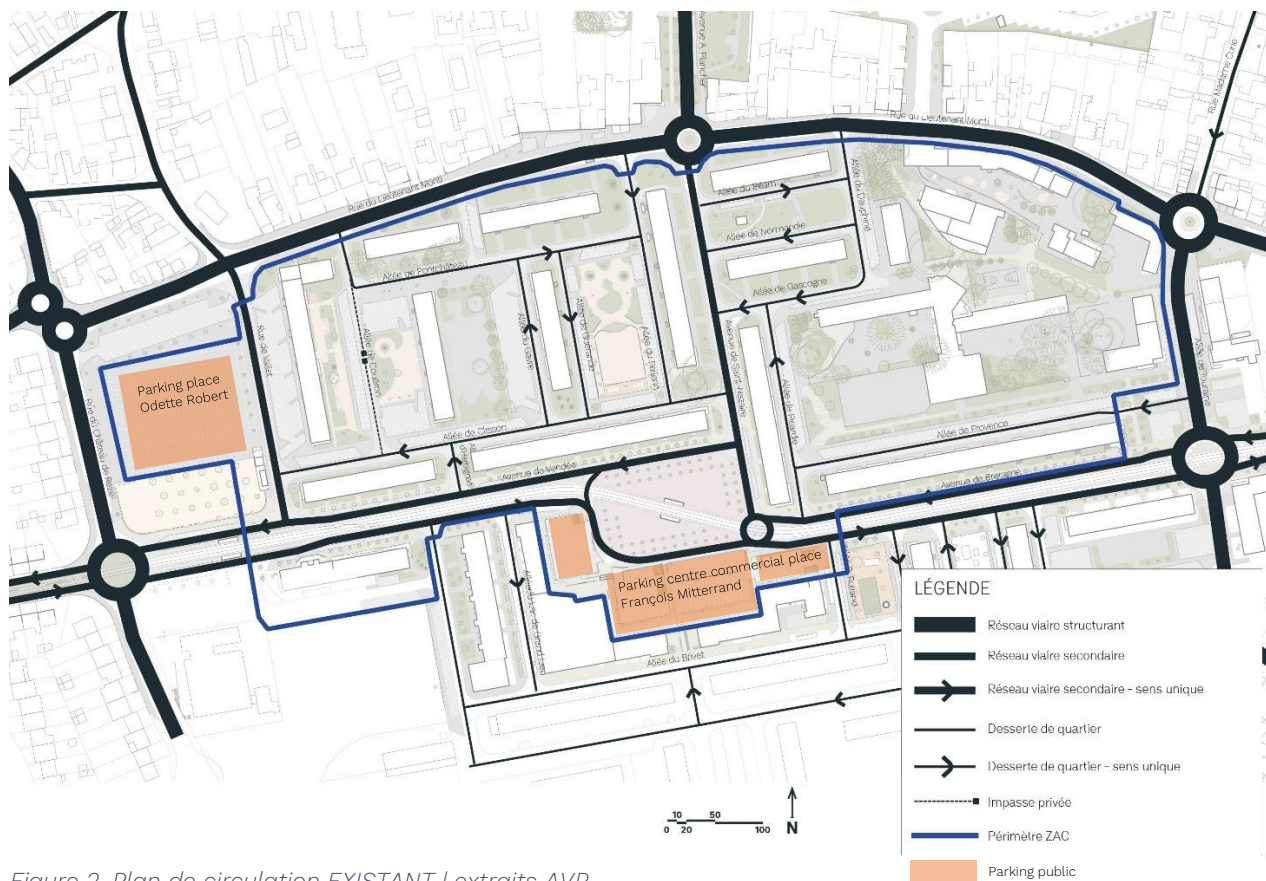


Figure 2. Plan de circulation EXISTANT | extraits AVP

Le stationnement

Le quartier dispose d'une offre de stationnement importante, répartie entre des places publiques et privées en surface. Les différents secteurs présentent des niveaux d'occupation variables, en fonction des usages résidentiels, commerciaux ou de longue durée.

L'étude circulation-stationnement de 2023 recense environ 900 places sur le périmètre et confirme sur certains secteurs une fréquentation spécifique : la place Odette-Robert, souvent utilisée par les usagers du tramway pour leurs déplacements pendulaires ; la place François-Mitterrand a une dominante commerciale.

2. Les espaces publics : usages et qualité

Le quartier du Château s'inscrit dans une trame orthogonale où les espaces publics, largement structurés par la voirie automobile, présentent une hiérarchisation limitée des circulations. Promenades, venelles et places desservent logements et équipements, mais leurs connexions avec les secteurs voisins et leur lisibilité restent variables selon les espaces.

La configuration urbaine se caractérise par des îlots souvent introvertis, des perspectives courtes et de longs linéaires bâtis le long des avenues principales. Le mobilier urbain et les interfaces entre espaces publics et bâtiments montrent une diversité de formes et d'usages, et les pieds d'immeubles accueillent des espaces intermédiaires de qualités variées.

Les squares et cœurs d'îlots constituent des espaces de respiration, avec des niveaux de fréquentation contrastés. La place François-Mitterrand, vaste et multifonctionnelle, connaît une circulation automobile importante. Certains espaces, notamment autour des équipements publics municipaux du secteur des écoles, présentent un usage différencié entre le jour et la nuit. Les espaces publics du quartier sont globalement généreux et majoritairement minéraux, avec des pratiques qui varient selon les lieux et les périodes.

Trame verte

Le quartier, largement minéral, bénéficie d'une trame verte présente mais limitée. Le parc des Mahaudières – Jacques-Floch et le square Paul-Allain, extérieurs au périmètre de ZAC, constituent les principaux espaces végétalisés à proximité. À l'intérieur du quartier, les alignements d'arbres, quelques grands sujets et la végétation en pieds d'immeubles forment des continuités végétales ponctuelles, dont l'ampleur et la fonctionnalité varient selon les secteurs.

Topographie

La topographie est peu marquée, avec un dénivelé de 4,6 m du sud (place François-Mitterrand) vers le nord-est (allée de Touraine / rue du Lieutenant de Monti). Les pentes sont faibles et régulières (0,3 à 1,5 %), guidant les écoulements vers le nord et l'est. Les avenues principales présentent des pentes régulières. La topographie n'impose pas de contraintes majeures et ne génère ni belvédères ni vues structurantes.

3. De nombreux services à la population

Un quartier bien doté en équipements

Depuis les années 1960, de nombreuses interventions publiques ont enrichi le quartier en équipements variés et qualitatifs : la médiathèque et son auditorium, la Cité Scolaire Perrin - Goussier, le centre socio-culturel (dans le périmètre du Quartier Politique de la Ville -QPV- mais hors ZAC) ; La Barakason, des salles associatives et multisports, les écoles élémentaire et maternelle Pauline Roland, la CPAM, le multi accueil, l'ARPEJ, les services petite enfance et jeunesse situés au sein du périmètre de ZAC

Des commerces polarisés et diversifiés

Le centre commercial, construit en 1964 et restructuré en 2007, bénéficie aujourd'hui d'espaces publics et de cellules modernisés, d'une bonne accessibilité et d'une locomotive commerciale (Lidl).

L'offre sur la place François Mitterrand est diversifiée : alimentation (supermarché, boucherie, boulangerie), pharmacie, coiffeur, auto-école, laverie, tabac-presse, complétée par un marché hebdomadaire sur la place Odette Robert (mardi matin). Cette polarité commerciale répond bien aux besoins quotidiens, notamment des publics vulnérables (personnes âgées, non motorisées, familles avec jeunes enfants) et possède un rayonnement à plus grande échelle que celui de la ZAC.

Des professionnels de santé présents dans le quartier

Le quartier accueille divers professionnels de santé (médecin généraliste, dentiste, kinésithérapeute, orthophoniste, radiologue) principalement rue du Lieutenant de Monti et dans un bâtiment public avenue de Vendée.

Les acteurs du quartier

Le tissu associatif est riche et varié : structures culturelles, associations sportives, de loisirs pour enfants et jeunes (ARPEJ), association de commerçants (La vie de Château). Le Conseil Citoyen, créé en 2015, constitue un lieu important de dialogue. Composé d'un collège d'acteurs locaux et d'un collège d'habitants, il participe activement aux projets du quartier et est un partenaire essentiel du projet urbain.

4. Le patrimoine du quartier

Une architecture emblématique et identitaire

Le quartier du Château est emblématique des grands ensembles construits dans les années 1960 pour répondre au déficit de logements, notamment sociaux, selon les principes de la charte d'Athènes : séparation des fonctions urbaines et création de grandes voiries. La forme urbaine en barres et tours, avec des logements modernes et des communs, offrait des équipements fonctionnels attractifs (eau courante, chauffage collectif, électricité).

Le projet, mené par l'architecte Noël Le Maresquier et trois bailleurs sociaux, prévoyait 820 logements, dont 480 « logécos » en location-accession, préfigurant le dispositif de propriété progressive. La construction s'est effectuée sur un terrain quasiment vierge après la démolition du Château Monti, favorisant standardisation et industrialisation.

Les bâtiments collectifs, cœur du quartier, ont été implantés parallèlement ou perpendiculairement aux voies, en blocs de 2 à 4 immeubles, créant des espaces semi-clos et intimes, avec gabarit uniforme. Cette organisation a généré une forte uniformité architecturale avec des immeubles monolithiques. Les linéaires importants et les rez-de-chaussée aveugles ou surélevés déconnectent les bâtiments de l'échelle piétonne.

Le reste du quartier se distingue par la présence d'équipements et de maisons individuelles. Les matériaux et procédés de construction de l'époque, moins durables et isolants, ont nécessité des rénovations dès les années 1980, comme le ravalement du parc de la Nantaise d'Habitations, et plus récemment des réparations urgentes sur les loggias pour des problèmes structurels.

Des logements de qualité mais plus en phase avec les standards actuels

Le périmètre de la ZAC comprend 580 logements, dont 380 locatifs sociaux), principalement concentrés au cœur du quartier. Construits dans les années 1960, ces logements ont été globalement entretenus mais ne répondent plus aux standards actuels de confort.

Un diagnostic de 2015 a mis en évidence plusieurs dysfonctionnements, notamment :

- Isolation acoustique insuffisante et satisfaction variable selon l'immeuble.
- Celliers non isolés, sans eau ni électricité, présentant des risques structurels.
- Cuisines et pièces de vie exigües, double vitrage de mauvaise qualité, pas de balcon ou terrasse.
- Salles de bains petites, électricité à reprendre, logements non accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Sous-occupation ou sur-occupation selon les profils familiaux.
- Sous-sols difficiles d'accès, parfois dégradés ou sous-utilisés, halls parfois occupés par des jeunes.

5. Composition socio-démographique du quartier

(Chiffres clés données COMPAS 2023)

L'étude COMPAS, menée à l'échelle du QPV de Rezé Château-Mahaudières, fournit une analyse fine de la composition socio. Il est important de noter que les dynamiques suivantes correspondent à un quartier au périmètre plus large que celui de la ZAC, qui ne représente qu'une partie du quartier QPV.

Le quartier prioritaire Château-Mahaudières compte environ 2 800 habitants. Sa population se caractérise par une forte proportion de personnes seules (52 %) et de familles monoparentales (54% des familles en 2021, 22% des ménages allocataires CAF), avec une taille moyenne des ménages de 1,8 personne, inférieure à la moyenne de Rezé. Le quartier reste jeune avec 21% de moins de 15 ans et un indice de jeunesse de 1,4 (plus de jeunes de moins de 20 ans que de 60 ans et plus).

Sur le plan socio-économique, Le territoire reste marqué par une forte précarité : 38% des habitants vivent sous le seuil de pauvreté en 2019 (contre 12% environ à Nantes Métropole, en hausse de 5 points depuis 2013), avec un écart de revenu médian de 749 € par rapport à Nantes Métropole (588€ en 2013). Plus d'un ménage sur quatre perçoit

des minima sociaux (23,4% en 2021, dont 15% au RSA), 31% des assurés sociaux sont couverts par la Complémentaire Santé Solidaire (C2S), et le chômage impacte fortement les profils vulnérables (447 demandeurs d'emploi catégories ABC fin 2021, dont 38,7% étrangers et 27,1% inscrits >2 ans). La précarité de l'emploi persiste avec 24% des salariés en contrat instable, bien que le taux d'emploi des 15-64 ans atteigne 51,3%. Vieillesse, isolement et monoparentalité renforcent ces vulnérabilités sociales.

L'accès aux soins

Les habitants présentent des inégalités de santé marquées : dépistages, vaccinations, soins dentaires et ophtalmologiques sont moins accessibles que dans les autres quartiers, tandis que la médecine générale reste accessible. La Complémentaire Santé Solidaire (C2S) couvre 31 % des habitants (vs 10,3% sur la métropole, et 36,9% des QP de la métropole). Le quartier affiche une surmortalité prématurée (<65 ans), stable depuis les années 2000.

Scolarisation, formations

Le quartier est bien doté en équipements scolaires (maternelle au lycée professionnel), mais les lycéens optent majoritairement pour des filières professionnelles (50 % vs 15 % ailleurs). La déscolarisation des 18-24 ans est importante, et la mobilité scolaire faible. La part de diplômés de haut niveau (Bac+2 ou supérieur) atteint 18 %, mais ces derniers occupent souvent des emplois sous-qualifiés. Le nombre de collégiens et lycéens boursiers est quatre fois supérieur à la moyenne de l'agglomération.

Économie, emploi, activités

Le quartier est impacté par un faible tissu économique (92 établissements en 2020, dont 73% d'auto-entrepreneurs), dominé par les services et le commerce de détail. Des initiatives comme le job dating de la Maison de l'emploi facilitent les rencontres (services, maraîchage, industries, collectivités). Depuis 2021, la ville s'est engagée dans la démarche en adhérant à l'association TZCLD. Des activités professionnelles n'existant pas sur le territoire et répondant à un besoin ont été repérées. Parmi elles : une recyclerie solidaire spécialisée « petite enfance » est fléchée dans un local en cœur de quartier.

Le centre commercial François Mitterrand reste un pôle actif avec 12 cellules commerciales, mais souffre de manque d'attractivité.

02_LE PROJET DE ZAC

Inscription du projet de ZAC dans les politiques d'aménagement

Le projet de la ZAC Château s'inscrit dans la continuité des politiques d'aménagement portées par la métropole et la Ville de Rezé, qui visent à renouveler les quartiers existants, à améliorer la qualité du cadre de vie et à accompagner l'évolution des besoins en habitat. Il constitue une traduction opérationnelle des orientations stratégiques définies à l'échelle territoriale en matière de densification maîtrisée, de diversification résidentielle et de transition environnementale. Par son périmètre et ses ambitions, le projet participe à la recomposition urbaine du secteur sud de la métropole et à la mise en œuvre d'un développement urbain équilibré.

Les politiques publiques environnementales

Le projet de renouvellement urbain du quartier Château s'inscrit pleinement dans les politiques environnementales portées par la métropole et la Ville de Rezé. Il s'appuie sur un cadre stratégique structuré, notamment le **Plan Climat-Air-Énergie Territorial** (PCAET 2024-2030), qui fixe les orientations en matière de réduction des émissions, d'amélioration de la qualité de l'air et de maîtrise des consommations énergétiques. Le **Protocole Paysager et Urbain de Rezé** (2025), le guide métropolitain **Rafrâichir l'espace public** (2023), orientent quant à eux la conception des aménagements en intégrant les enjeux de végétalisation, de confort thermique, de gestion des eaux pluviales et d'adaptation au changement climatique ainsi que la charte de l'arbre métropolitaine et la feuille de route du Grand débat de la fabrique de la ville votées au conseil métropolitain du vendredi 12 avril 2024.

Ces documents influencent directement les choix opérationnels du projet : place accrue du végétal, structuration d'espaces publics favorisant les continuités écologiques, intégration de solutions de rafraîchissement urbain, choix de matériaux adaptés et prise en compte des usages quotidiens. La régénération du quartier doit ainsi concilier plusieurs objectifs parfois en tension — biodiversité, mobilités, accessibilité, qualité des ambiances urbaines — pour construire un cadre de vie résilient et durable.

À ce titre, la ZAC Château constitue une mise en œuvre concrète des politiques environnementales métropolitaines et communales et participe activement à la transition écologique du territoire.



Figure 3. Les actions issues des différentes politiques publiques en matière d'environnement | extraits AVP

Les politiques de l'habitat

La transformation du quartier Château s'appuie sur trois documents de référence qui encadrent directement la production de l'habitat et les objectifs sociaux du projet :

- **Le PLUm**, qui fixe les règles d'urbanisme applicables au secteur, notamment les formes urbaines autorisées, les exigences de densité, les gabarits et les principes d'aménagement.
- **Le PLH (2019-2025)**, qui définit les besoins en logements à l'échelle métropolitaine, les objectifs de mixité sociale et les modalités de production d'une offre diversifiée (logements locatifs sociaux, accession, logements adaptés).

- La Charte de l'Habitat Durable et du Cadre de Vie de Rezé, (2019) qui encadre les exigences qualitatives : performance environnementale, confort des logements, qualité des espaces extérieurs, usages et gestion.

Ces orientations se traduisent directement dans :

- la **programmation en logements** (volumes, typologies, répartition des statuts d'occupation, exigences qualitatives) ;
- l'**articulation entre renouvellement du bâti et qualité de vie**, incluant la prise en compte des enjeux de durabilité, de fonctionnalité et d'intégration urbaine.

La régénération du quartier vise ainsi à répondre de manière opérationnelle aux besoins identifiés en matière d'habitat, à améliorer les conditions d'habiter et à assurer la cohérence du projet avec les objectifs fixés à l'échelle communale et métropolitaine.



Figure 4. Les actions issues des différentes politiques publiques en matière d'habitat | extraits AVP

Les politiques de mobilité

Le projet du Château s'inscrit dans un cadre réglementaire structuré en matière de mobilités, constitué de plusieurs documents de référence. Le **Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2018–2027** fixe les grandes orientations métropolitaines en faveur de

modes de déplacement plus durables et mieux connectés. Le Schéma Stratégique Piéton et le Guide d'Accessibilité Piétons, actuellement en cours de mise à jour, encadrent l'amélioration des cheminements et l'accessibilité pour tous. Le **Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables** (SDIC) 2021 oriente le développement des mobilités actives à l'échelle du territoire, tandis que le **Schéma Directeur d'Accessibilité des Transports Collectifs** (SDAC-TC) 2015 définit les actions à mener pour garantir l'accessibilité du réseau de transports. Enfin, la loi SRU de 13 décembre 2000 rappelle l'enjeu d'articuler mobilités et mixité sociale dans une logique de cohésion territoriale.

Ces référentiels structurent directement la conception du projet, en orientant la création d'un système de mobilités plus durable, inclusif et adapté aux usages quotidiens. Ils guident l'amélioration des liaisons piétonnes et cyclables, la qualité de l'intermodalité, la place donnée aux transports collectifs, ainsi que l'articulation entre habitat, équipements, services et déplacements.

Dans ce cadre, la mobilité devient un levier essentiel de transformation du quartier Château, contribuant à un développement urbain cohérent, équitable et durable.



Figure 5. Les actions issues des différentes politiques publiques en matière de mobilité | extraits AVP

03_ LES ORIENTATIONS DE LA ZAC CHATEAU

Au stade du dossier de réalisation, les orientations définies dans le dossier de création ont pu être approfondies pour préciser le programme d'équipement public.

Rappel des objectifs de la ZAC Château

La délibération du 04/10/2019 approuve le dossier de création de ZAC qui récapitule les objectifs qui devront être poursuivis par le projet.

Pendant toute la durée de l'opération, à court, moyen et long terme, le projet devra répondre aux objectifs suivants, visant à faire de Château :

- un quartier agréable à vivre et attractif en renforçant le rôle de la centralité François Mitterrand, en diversifiant l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous les ménages dans un cadre de vie de qualité et des espaces publics accessibles à tous, en développant les sociabilités sur le registre du vivre ensemble et du soutien aux initiatives citoyennes ;
- un quartier durable : il s'agira d'améliorer le cadre de vie et la qualité d'habiter des habitants déjà présents et de renforcer l'attractivité du quartier en y attirant des ménages nouveaux, offrir des logements neufs et requalifier les logements locatifs sociaux pour qu'ils soient moins consommateurs d'énergie. Les espaces publics seront valorisés par une trame végétale de qualité permettant de remettre en lien la trame verte entre le parc des Mahaudières – Jean Floch et le square Paul Allain. Le projet veillera à faciliter les déplacements en transport en commun et les circulations douces, à offrir des espaces publics verts supports de la biodiversité, à poursuivre la gestion urbaine et sociale de proximité, améliorer la gestion des déchets et accompagner les acteurs engagés autour de la filière du réemploi ;
- un quartier accueillant et solidaire offrant des espaces publics et services à la population les moteurs de l'attractivité et de l'identité du quartier, en mettant en lien les espaces verts structurants du quartier, en confortant la diversité des publics au sein des équipements, en promouvant l'insertion sociale et l'accès aux droits des habitants les plus vulnérables et en accompagnant les mutations urbaines dans le dialogue avec les habitants ;
- un quartier ouvert à tous et pour tous, en améliorant le fonctionnement et l'accessibilité des services à la population, en ouvrant le quartier sur le reste de la ville, et en reliant les espaces publics entre eux, en créant de nouveaux espaces publics offrant des usages répondant à tous les besoins et à tous les âges.

Le périmètre

Le périmètre de la ZAC Château constitue le cadre opérationnel dans lequel s'inscrit le projet de renouvellement urbain du quartier. Sa délimitation répond à la nécessité

d'intégrer l'ensemble des secteurs concernés par les interventions sur l'habitat, les espaces publics, les équipements et les mobilités, afin d'assurer une cohérence d'ensemble et une maîtrise globale des transformations engagées.

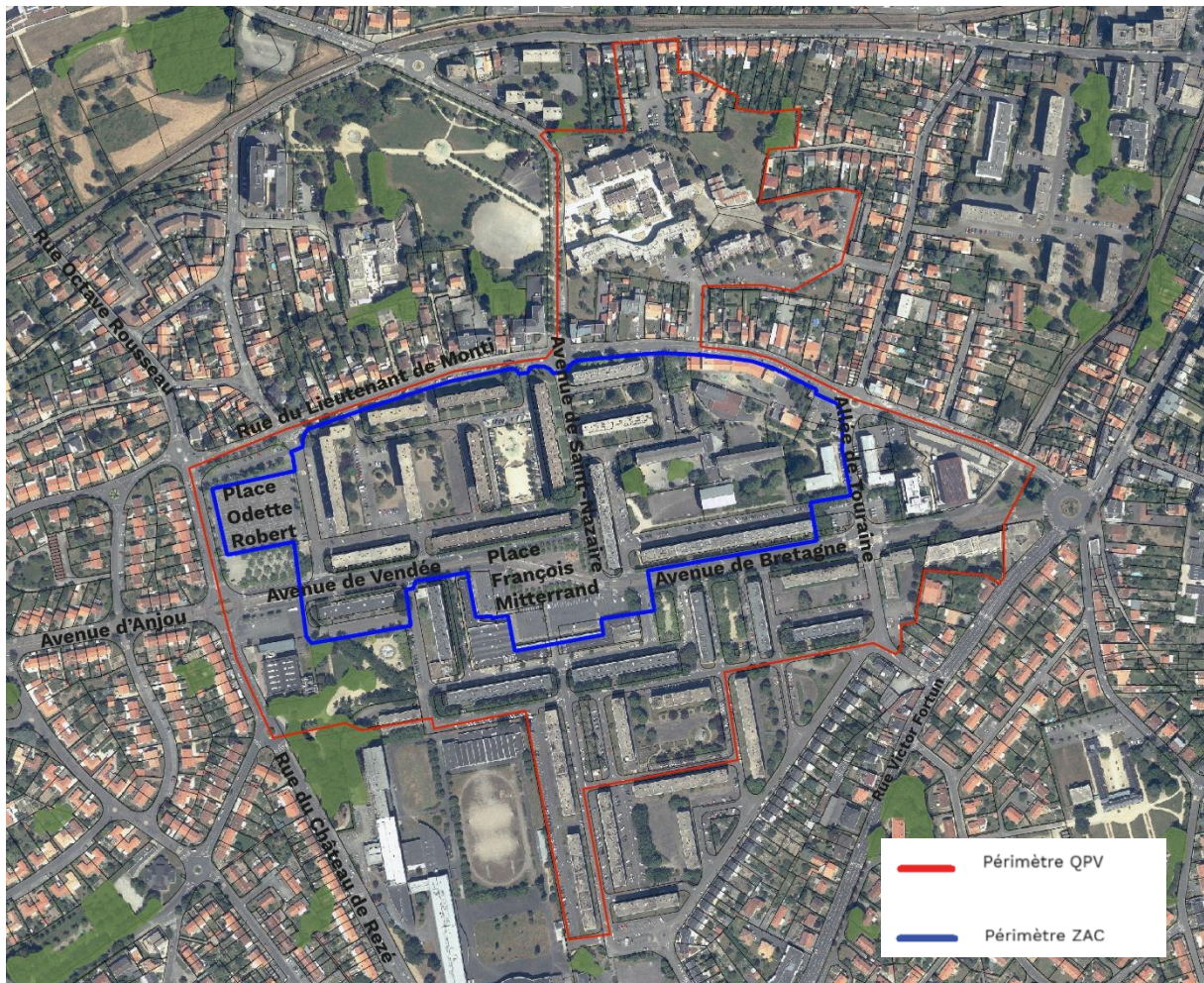


Figure 6. Périmètre de la ZAC

ZAC Château,
Rezé (44)

II. Programme des équipements publics à réaliser

1. Les espaces publics majeurs du quartier
2. La trame viaire
3. L'assainissement
4. Les réseaux divers
5. Tableau de synthèse

La ZAC Château est aujourd'hui constituée d'un ensemble de foncier public (ville et métropole) et de foncier privé, appartenant aux bailleurs ou à d'autres acteurs privés (copropriétés). La concrétisation du projet de renouvellement urbain de Château suppose un certain nombre de transferts de propriété, en cohérence avec l'usage souhaité sur chaque espace.



Figure 7. Plan des domanialités projetées / extraits AVP

La présente pièce du dossier de réalisation de ZAC, le Projet des Equipements Publics, se focalise exclusivement sur la description des éléments du projet dont la maîtrise d'ouvrage est publique.

Dans un premier temps, l'attention sera donc portée sur les **espaces publics majeurs du quartier**. L'objectif sera de comprendre leur rôle à l'échelle du quartier et de voir comment le projet ambitionne de les réaménager, quels usages et quelles ambiances y seront proposés.

Ensuite, nous verrons comment le projet propose de transformer la **trame viaire du quartier**, c'est-à-dire les rues, venelles et interstices qui composent le reste de l'espace urbain.

01_ LES ESPACES PUBLICS MAJEURS DU QUARTIER

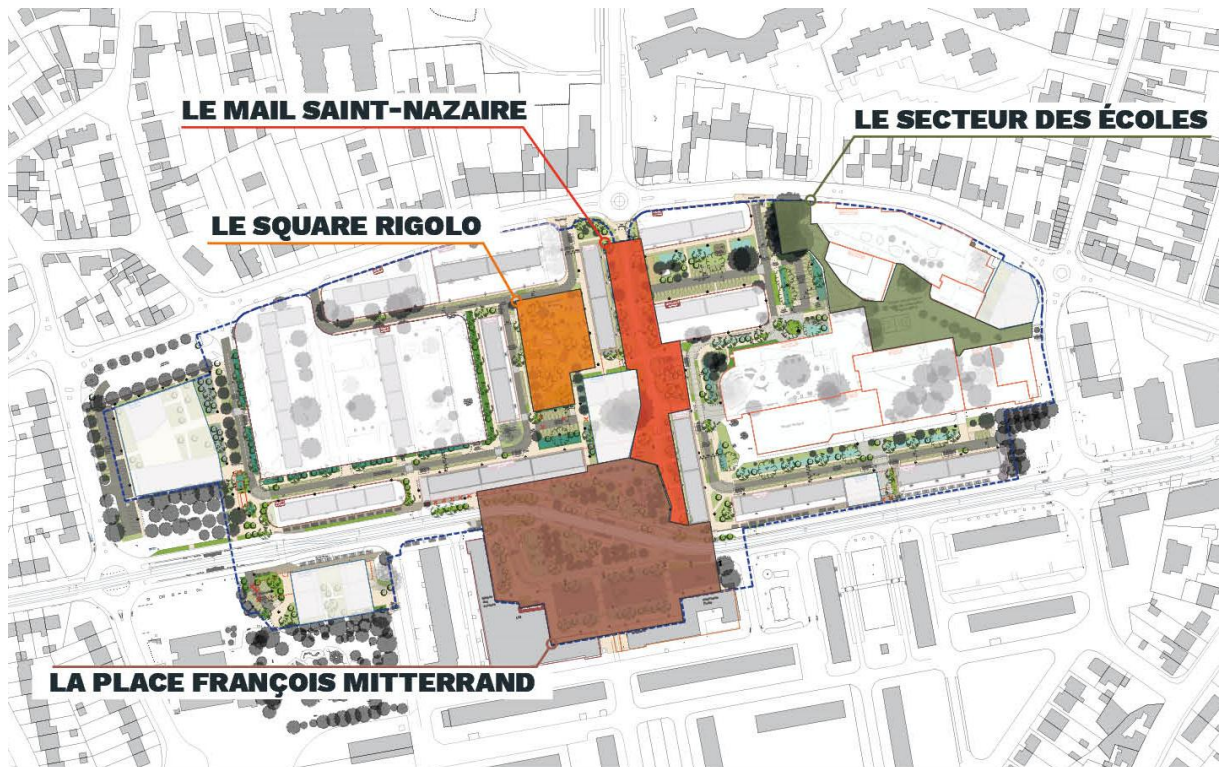


Figure 8 | Plan de localisation des 4 espaces publics majeurs

Le projet identifie quatre espaces publics majeurs dans le quartier Château : la place François Mitterrand, le mail Saint-Nazaire, le square Rigolo et le secteur des Ecoles. Le réaménagement de chaque espace s'attache à conjuguer les enjeux propres à chacun d'eux avec les grandes ambitions du projet urbain.

1. La place François Mitterrand

Traversée par le tramway, cette place est la polarité principale du quartier mais aussi sa vitrine. Le projet de la ZAC Château s'attache à en faire un véritable espace public : une place accueillante, largement végétalisée, où chaque habitant trouve sa place. La présence du tramway et du futur axe magistral cyclable nécessite une gestion fine des mobilités autour de la place.

Afin de donner de vraies qualités végétales et paysagères à la place, le projet s'articule autour de deux actions majeures : planter et désimperméabiliser. Cette re-naturation permet non seulement d'embellir la place, mais aussi de réduire l'effet d'îlot de chaleur, de créer un environnement plus agréable en toutes saisons, de retrouver des sols vivants et de faciliter l'infiltration des eaux de pluie.

Aujourd'hui, la place François Mitterrand est essentiellement plantée de magnolias aux abords de la station de tramway. Ces arbres sont globalement sains, mais contraints dans leur capacité de développement, ils seront conservés autant que possible. Certains, notamment ceux interférant avec l'axe magistral et la fontaine, pourront être amenés à disparaître. Cependant, en termes de biodiversité et de qualités paysagères, il y a un vrai enjeu à planter plus généreusement la place et à diversifier les essences. Dans le cadre d'une stratégie de renouvellement progressif cohérent, le projet prévoit donc la plantation de nombreux arbres et arbustes, sur l'ensemble de la place, pas seulement aux abords de la station de tramway.

Le travail du sol est aussi un axe fort du projet : le but est de retrouver de la pleine terre et/ou des surfaces infiltrantes. Ainsi, des espaces verts généreux viennent ponctuer la place. Ils adoptent un profil en creux permettant d'infiltrer naturellement les eaux pluviales. Ces jardins en creux sont associés à des espaces en matériaux infiltrants. L'association de ces deux types d'espaces permet de recomposer une place, d'en réorganiser les flux et de ménager des espaces de pause, vecteurs de sociabilité, permettant aux habitants de Château de se réappropriier la place François Mitterrand.

Le dessin de la place veille à préserver les cheminements logiques préexistants, notamment les grandes traversées nord-sud. Les aménagements ont été conçus dans une démarche d'inclusivité, avec des cheminements aux largeurs confortables et des matériaux de revêtement adaptés pour garantir l'accessibilité et le confort de tous les usagers en portant une attention particulière pour les plus jeunes et les femmes, dont la place dans l'espace public est une des priorités dans le réaménagement de cet espace central.

La fontaine

La fontaine de la place François Mitterrand est un équipement apprécié des habitants, surtout des enfants, mais la machinerie est obsolète. Le réaménagement de la place est donc l'occasion de remettre à niveau l'équipement d'un point de vue technique mais aussi en termes d'usages et de faire de la fontaine un véritable espace de jeu.

La fontaine prend alors la forme d'une rivière, dotée de jets d'eau et de rochers ou galets qui accompagnent le circuit aquatique. Son fonctionnement en circuit fermé limite la consommation d'eau.

Autour de la fontaine, on retrouve un espace de détente avec une plage au nord, permettant aux usagers de se reposer tout en surveillant les enfants. Une large bande plantée apporte de l'ombre et sécurise l'espace en mettant à distance les flux de mobilités.

Le parking et le parvis du centre commercial

Dans la continuité du travail effectué sur la place, le parking du centre-commercial est lui aussi partiellement désimperméabilisé et planté. Le stationnement est donc réorganisé afin de dégager des espaces pouvant être plantés. Un travail de noue vient

compléter le travail de recomposition de l'espace, tout en permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Le parvis piéton quant à lui est élargi afin de faciliter la circulation et l'accès aux commerces. Un traitement paysager léger vient compléter le réaménagement du parvis : espaces verts, espaces de détente conviviaux, ombragés, avec du mobilier urbain adapté (assises, corbeilles, appuis vélos...).

Un axe magistral pour les mobilités actives

Parallèlement au renouvellement du quartier Château, le Schéma directeur des axes directeur (SDIC) de Nantes Métropole prévoit l'aménagement d'un axe magistral cyclable magistral sur l'avenue de Vendée et de Bretagne. Ce nouvel itinéraire cyclable assure aux cyclistes une circulation confortable et sécurisée et permet d'engager une réflexion plus large sur l'espace public et la circulation dans le quartier. L'idée : réduire les flux afin de profiter d'espaces plus apaisés, tout en garantissant les accès et usages de proximité du quartier. L'intégration de ce projet connexe est une vraie opportunité pour le quartier de développer considérablement les mobilités durables.

Concrètement, l'axe magistral prend la forme d'une piste bidirectionnelle 4 mètres de large. Il traverse la place d'est en ouest. Des grandes bandes plantées viennent border l'axe garantissant ainsi la séparation avec les zones piétonnes. Des appuis vélos standards, ainsi que des supports pour vélos XL (pour les vélos cargos), sont placés à des points stratégiques tout au long de l'axe.

Les traversées piétonnes sont positionnées de manière elles aussi stratégiques afin de sécuriser les croisements piétons/vélos. Elles sont matérialisées par des bandes tactiles et contrastées ce qui leur donne plus de visibilité et sécurise ces intersections.

Les connexions entre cet axe et les autres aménagements vélos à l'échelle de la ZAC seront développés ultérieurement, dans la partie consacrée au développement des mobilités actives.

2. Le mail Saint-Nazaire

Le projet engage ici aussi une véritable transformation : l'avenue de Saint-Nazaire qui traverse le quartier du nord au sud en son centre, est un axe stratégique pour repenser les mobilités. Cette modification vise à reconnecter des espaces aujourd'hui fragmentés et à favoriser les mobilités actives. Toutefois, ces allées resteront accessibles de manière limitée, sous contrôle d'accès, afin d'assurer les besoins des services de secours, des livraisons et des déménagements. Le nouveau plateau piétonnier s'étend d'est en ouest, de la rue de Guérande à la rue de Gascogne, et descend jusqu'à la ligne de tramway au sud. Il regroupe des espaces majeurs du quartier, tels que le square Rigolo, le mail Saint-Nazaire, ainsi que le nord de la place François-Mitterrand, constituant ainsi une continuité piétonne et paysagère centrale dans le projet de requalification.

Afin de poursuivre les objectifs d'apaisement du quartier et de développement des mobilités actives, le projet propose de transformer cet axe en un mail piéton, complètement libéré de l'emprise de la voiture. Cette piétonisation s'accompagne d'un traitement paysager adapté : pleine terre, plantations, noues pour la gestion des eaux pluviales... On retrouve le vocabulaire déjà décliné sur la place François Mitterrand, le but étant de lier les espaces entres eux tout en servant les grandes ambitions du projet urbain : apaiser, re-végétaliser, lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur, etc.

Un mail re-végétalisé

Apaisé, végétalisé et calibré pour les mobilités douces, le mail Saint-Nazaire devient un espace accessible et agréable pour les habitants. Des arbres de hautes tiges viennent dessiner un véritable mail, rendant plus évidente et qualitative la connexion entre la place François Mitterrand au sud et le parc des Mahaudières au nord, situé juste à proximité.

Une gestion durable des eaux pluviales

Dans la même logique de résilience environnementale que celle développée sur la place François Mitterrand, la gestion des eaux pluviales évolue vers un modèle plus durable : les noues, bandes plantées et jardins en creux permettent l'infiltration directe des eaux de pluie dans le sol. L'utilisation de revêtements perméables vient renforcer ce dispositif.

3. Le square Rigolo

Situé au cœur du quartier, le square Rigolo est un espace aujourd'hui peu qualifié et peu identifié. Il appartient à la ville de Rezé. Ces 2000m² (hors stationnement), font actuellement l'objet d'une démarche de préfiguration dans le cadre du projet. Ce secteur est le cœur de nombreuses attentes, notamment en matière de végétalisation et de convivialité. Le projet de réaménagement, portant la superficie du square à 2920m² (hors stationnement), vise à transformer cet espace en un lieu vivant, accueillant et multifonctionnel, répondant aux besoins des habitants.

Un nouvel îlot de fraîcheur pour les habitants

Le réaménagement du square Rigolo s'intègre pleinement aux ambitions majeures du projet, notamment sur le volet paysager. Le projet cherche à retrouver une large part de pleine terre et à planter généreusement le square avec l'ambition d'en faire un vrai « îlot de fraîcheur » à l'échelle du quartier.

La végétalisation sera pensée pour favoriser la biodiversité locale, en intégrant des essences végétales variées et adaptées au réchauffement climatique.

Des aménagements ludiques et sportifs adaptés

Le réaménagement du square Rigolo intègre aussi des équipements à destination des enfants, une consultation avec les habitantes et habitants du quartier ainsi que les services techniques de la ville s'est tenue en 2025 pour avoir un espace avec une pratique plus inclusive et coopérative.

Un lieu de rencontre et de sociabilisation intergénérationnel

Un des objectifs du réaménagement du square Rigolo est que chaque habitant de Château puisse y trouver sa place. L'aire de jeu sera complétée par un ensemble d'espaces de détente équipés de mobilier urbain adaptés à tous les publics : bancs, aires de pique-nique et de repos. En devenant un véritable lieu de vie à l'échelle du quartier, le square Rigolo participe activement aux renforcements des sociabilités à l'échelle du quartier.

4. Le secteur des Ecoles

Le secteur des Ecoles est un lieu plutôt apprécié des habitants de Château. Son ambiance est différente du reste du quartier. Il ne s'organise pas selon une trame orthogonale et accueille exclusivement des équipements publics : une école maternelle, une école élémentaire un multi-accueil, des activités périscolaires, l'accès à un bâtiment accueillant plusieurs activités associatifs ainsi qu'une salle de spectacle. Il est aussi intégralement piéton en son centre. La densité d'équipements qu'il propose induit une forte fréquentation, et de fait est un lieu stratégique pour accompagner le développement des sociabilités à l'échelle du quartier.

Gestion des flux et mobilités

Ici, le projet s'attache à préserver la qualité apaisée de cet espace. L'un des enjeux majeurs consiste à organiser les flux entre les différents équipements, dont les temporalités d'usage varient selon les moments de la journée. L'objectif est de créer un grand parvis offrant une pluralité d'usages et accueillant des publics divers tout au long de la journée et en soirée, tout en limitant les conflits d'usages.

Amélioration de l'adressage des équipements publics

Dans ce secteur riche en équipements, l'enjeu est également d'améliorer l'adressage à l'échelle du grand quartier. La démolition du bâtiment Dauphiné libère une emprise permettant d'intégrer une poche de stationnement sécurisé, tout en ouvrant davantage le secteur des Ecoles sur le reste du quartier et en facilitant les accès.

Une identité paysagère à conforter

La végétation existante constitue déjà un atout majeur, avec des sujets hauts et bien implantés. Le projet paysager permettra d'accompagner les cheminements, traiter les lisières des bâtiments publics et renforcer la cohérence paysagère du secteur.

02_LA TRAME VIAIRE

Le projet de renouvellement du quartier du Château prévoit la requalification des quatre espaces publics structurants : la place François-Mitterrand, le mail de Saint-Nazaire, le square Rigolo et le secteur des écoles. Cette intervention s'accompagne d'une refonte de la trame viaire afin d'assurer une meilleure cohérence entre les espaces publics et les circulations à l'échelle du quartier.

Les grandes ambitions du projet sont de maximiser la présence de la nature au sein du quartier, réorganiser les mobilités et contribuer, par une action sur l'espace, à l'amélioration des sociabilités à l'échelle du quartier.

Le projet agit également sur les voies circulées et les espaces de stationnement afin de rééquilibrer la place dédiée à la voiture. Ce rééquilibrage vise à favoriser le développement des mobilités douces par la mise en place d'un réseau cohérent et confortable de voies partagées, piétonnes et cyclables, tout en maintenant une offre de stationnement adaptée sur les voies. Cette approche cherche ainsi à concilier les nouveaux usages de déplacement avec les besoins quotidiens des habitants et la réalité du quartier existant.

1. Les voies circulées

Le quartier du Château, issu de la période de la Reconstruction, présente une trame viaire largement dimensionnée pour l'usage de la voiture, avec des espaces publics en grande partie dédiés à la circulation et au stationnement. Le projet vise à requalifier cette structure afin d'adapter le partage de la voirie aux usages actuels. L'intervention consiste à rééquilibrer la place de la voiture tout en préservant l'efficacité de la desserte automobile. Ce nouveau cadre permet d'intégrer un réseau continu de circulations douces — piétonnes, cyclables et partagées — et de maintenir une offre de stationnement adaptée aux besoins des habitants. Cette approche contribue à améliorer le confort des déplacements et à réduire les nuisances liées au trafic, renforçant ainsi la qualité du cadre de vie.

Nouvelle organisation du plan de circulation

Le nouveau plan de circulation prévoit deux bouclages : à l'ouest du mail Saint-Nazaire, en connexion avec la rue du Lieutenant de Monti et à l'est du mail, avec une entrée sur la rue du Lieutenant de Monti et une sortie sur l'allée de Touraine. Ces bouclages ont pour objectif de réorganiser et fluidifier les flux de circulation. La circulation automobile est supprimée sur le mail Saint-Nazaire afin de restituer cet espace aux usages piétons et aux circulations douces.

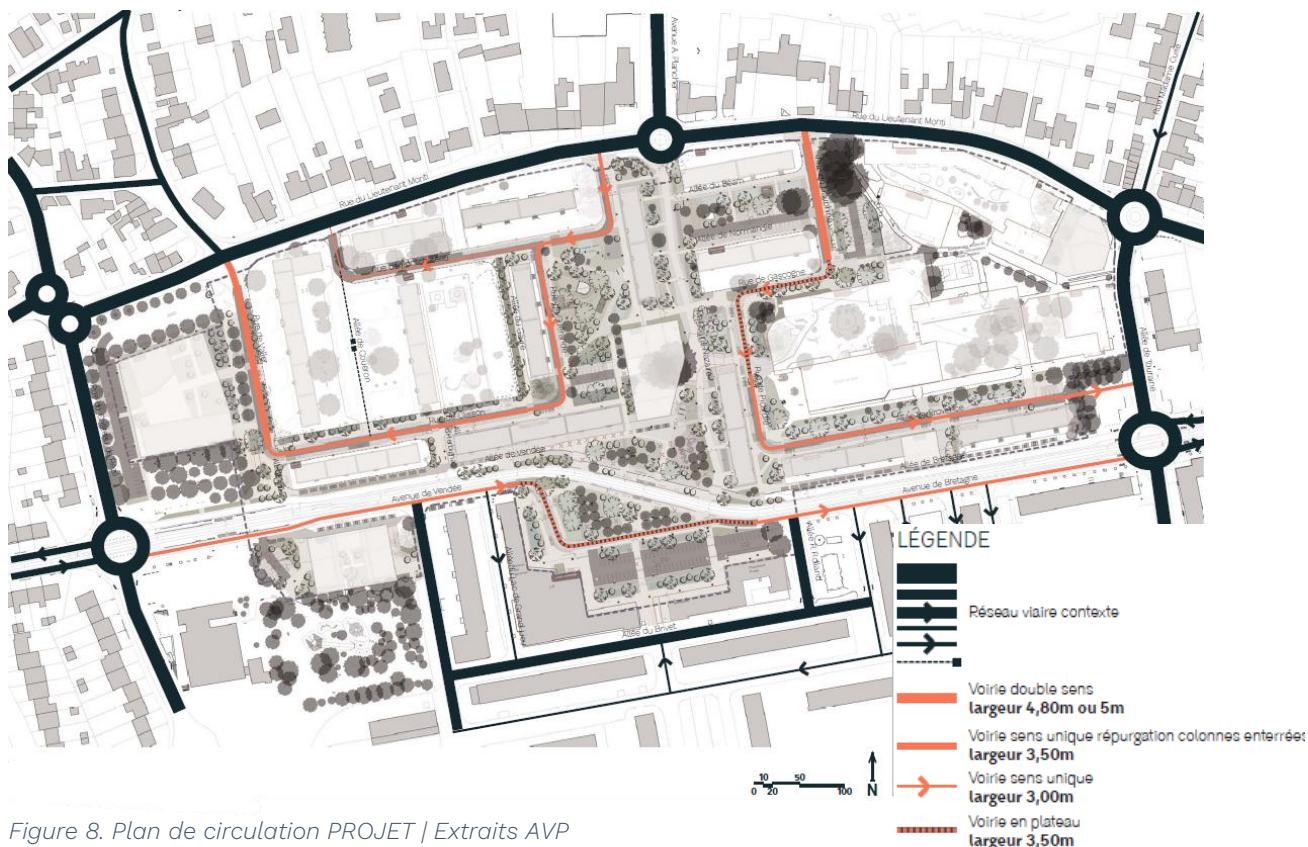


Figure 8. Plan de circulation PROJET | Extraits AVP

Des évolutions dans les largeurs de voirie

En complément du nouveau plan de circulation, le projet prévoit un recalibrage de certaines voiries de la ZAC. Ces ajustements répondent à plusieurs objectifs : permettre la collecte des déchets en colonne enterrée, réguler la vitesse et limiter les stationnements sauvages.

- Voies en sens unique : Rue du Pellerin, Rue de Guérande, Rue de Clisson, Rue de Picardie, Rue de Provence – largeur de 3,5 m pour faciliter la circulation et le passage du circuit de collecte en point d’apport volontaire.
- Rue de Pontchâteau : conserve sa largeur initiale de 3 m, n’étant pas concernée par la collecte via colonne enterrée.
- Voiries en double sens : Rue du Dauphiné – largeur de 4,8 m pour limiter la vitesse à proximité des écoles. Rue de Vallet – largeur de 5m.

2. Les espaces de stationnement

Le stationnement, par son omniprésence, sa configuration et son implantation, façonne fortement l’image et le fonctionnement du quartier Château. Sa requalification apparaît comme un levier essentiel pour transformer le quartier, améliorer son cadre de vie et accompagner l’évolution des mobilités. Toutefois, cette réorganisation ne peut se faire

sans prendre en compte les besoins des habitants. Pour nombre d'entre eux, la voiture demeure un outil indispensable du quotidien, que ce soit pour des raisons professionnelles, familiales ou pratiques. Il s'agit donc de trouver un équilibre entre l'amélioration du cadre urbain, la diversification des mobilités et le maintien d'une offre de stationnement adaptée aux usages locaux.

La réorganisation du stationnement

La réorganisation du stationnement constitue un levier important de transformation du quartier. L'optimisation de son emprise libère de l'espace pour les modes doux et d'autres usages de l'espace public. La rationalisation menée autour du square Rigolo, du centre commercial permet de requalifier ces espaces, tout en maintenant une offre de stationnement adaptée au taux de motorisation du quartier et à l'usage spécifique de la centralité commerciale. Les places supprimées permettent de remettre au norme l'espace public avec des places de stationnement longitudinales et des poches de stationnement dédiés au fonctionnement du quartier positionnées à proximité des équipements, commerces et des zones résidentielles. Cette répartition favorise la mutualisation selon les besoins et réduit la pression sur les voiries. Les aires ainsi aménagées intègrent des traitements paysagers et des sols perméables. Sur voirie, le stationnement en épi remplacé par des dispositifs longitudinaux bilatéraux, optimise l'espace et sécurise les trottoirs pour les piétons. Les places, d'une largeur standard de 2 m conforme aux prescriptions métropolitaines, sont réalisées en pavés joints infiltrants afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales.

Une offre adaptée aux personnes à mobilité réduite

Une attention particulière est aussi portée sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, avec 16 places PMR, soit 4 % du total de places publiques, réparties de manière homogène sur l'ensemble du quartier. Elles sont implantées en lien avec les équipements (centre commercial, écoles, crèche) et en cœur de quartier pour assurer une répartition équitable et fonctionnelle.

3. L'axe magistral

La métropole développe un projet d'axe magistral qui traversera la place François Mitterrand. Pour permettre son implantation, la voie nord, des avenues de Bretagne et de Vendée sera fermée à la circulation automobile (dans le sens est-ouest). L'intégralité du plan de circulation a été retravaillé. L'axe magistral est une voie bidirectionnelle de 4m de large. Cette largeur assure confort et sécurité aux cyclistes.

En lien avec l'intégration de l'axe magistral au quartier, le projet prévoit de renforcer les équipements cyclables : déploiement d'appuis vélos sur toute la ZAC, notamment près des écoles, du centre commercial, du marché, du square Rigolo et le long des axes structurants.

03_L'ASSAINISSEMENT

1. La gestion des eaux pluviales

Le projet adopte une gestion intégrée des eaux pluviales fondée prioritairement sur l'infiltration et la rétention à la source, via un réseau de noues, d'espaces verts en creux et de déclivités paysagères.

L'ambition de gestion est fixée à l'infiltration de 16 l/m² de surface imperméabilisée, complétée par le stockage d'un épisode pluvieux de période de retour 30 ans. Le principe général est que les bâtiments rénovés verront leurs eaux pluviales gérées sur l'emprise publique, tandis que les îlots créés assureront une gestion à la parcelle selon les mêmes objectifs d'infiltration et de stockage.

2. La gestion des eaux usées

Les réseaux d'eaux usées du secteur sont séparatifs, gravitaires et majoritairement constitués de conduites en amiante. Les diagnostics réalisés ont révélé de nombreux désordres (fissures, ruptures, effondrements) nécessitant des interventions prioritaires dans le périmètre de la ZAC Château.

Les ouvrages existants devront être repris conformément aux prescriptions techniques de Nantes Métropole. Les travaux prévus portent sur la réfection, le dévoiement et la création des branchements nécessaires aux futurs îlots.

Dans le cadre du projet, la Métropole engage des travaux sur les réseaux afin d'assurer leur bon fonctionnement et leur mise à niveau. Ces interventions comprennent l'inertage des réseaux dévoyés ou hors service, le renouvellement des tronçons identifiés en priorité, la reprise de certains branchements existants ainsi que des réparations ponctuelles sur les sections présentant des désordres tels que fissures ou affaissements.

Les travaux portés par la ZAC concernent principalement la reprise et la mise en œuvre des réseaux d'eaux usées au sein du périmètre opérationnel. Ils comprennent la dépose du réseau existant sous l'îlot 4, la dépose et la repose des branchements du bâtiment Pellerin avec création d'un regard en limite du domaine public, ainsi que la suppression des branchements associés aux bâtiments démolis. Sont également prévus la pose de nouveaux regards de branchement, la création des raccordements nécessaires pour les futurs îlots .

04_RESEAUX DIVERS

1. Adduction en eau potable

Les travaux prévus sur le réseau d'adduction en eau potable visent principalement à adapter les infrastructures aux futurs îlots tout en sécurisant les ouvrages existants. Quelques dévoiements resteront nécessaires, notamment autour des emplacements de conteneurs enterrés. Chaque îlot sera alimenté par un branchement AEP dédié, complété d'un regard de comptage implanté en limite d'îlot afin de garantir une gestion claire et indépendante des consommations. Les canalisations AEP identifiées par le diagnostic en mauvaise état seront remplacées.

2. Défense incendie

Les travaux prévus en matière de défense incendie consistent principalement en la création de nouveaux poteaux incendie destinés à assurer la protection des bâtiments projetés.

3. Électricité

Les principes retenus pour le réseau électrique visent à assurer la desserte des nouveaux aménagements tout en préservant la fonctionnalité des installations existantes.

4. Gaz

Les principes retenus pour le réseau gaz consistent à dévier les conduites en conflit avec les aménagements projetés. Aucun nouveau raccordement n'est prévu pour les îlots projetés, qui seront desservis par le RCU. Le branchement existant desservant Guérande sera maintenu, tandis que les branchements desservant Vendée-Mitterrand, Pellerin, Saint-Nazaire et Bretagne, désormais alimentés par le réseau de chaleur, seront supprimés.

5. Courants faibles et télécoms

Les principes retenus pour les courants faibles et télécoms prévoient la création d'un nouveau réseau pour Orange, aucun réseau ICE n'étant disponible. Les réseaux existants devront être déviés avant toute démolition.

6. Réseau de chaleur

Le quartier est actuellement desservi par le réseau de chaleur urbain (RCU). Les nouveaux bâtiments prévus dans le cadre du projet urbain pourront être raccordés à ce réseau, selon des modalités qui seront précisées lors des phases opérationnelles.

7. Éclairage

Les principes retenus pour l'éclairage prévoient une conception adaptée à chaque type de voie ou d'espace (tramway, allées, stationnements, avenues, square Rigolo, mails, place Mitterrand), en respectant les prescriptions de niveau d'éclairement et d'uniformité. Certains points lumineux existants seront conservés, notamment sur les avenues de Bretagne et de la Vendée, le tramway et l'allée de Guérande. Le mobilier sera homogène. Les mâts seront dimensionnés selon leur usage : 3,5 m pour les cheminements piétons, 6 m pour la voirie et 12 m pour les grappes. Le matériel existant pourra être réutilisé lorsque possible. Les travaux incluent également la réalisation des tranchées, le câblage, les raccordements et la programmation des installations.

8. Vidéosurveillance

Les principes retenus pour la vidéosurveillance prévoient le maintien des caméras existantes, sous validation avec le régisseur technique, l'infrastructure pourra permettre un déploiement plus important en fonction des besoins identifiés par les services en charge de la tranquillité publique.

9. Contrôle d'accès

Le principe retenu est un accès double voie (entrée/sortie) au nord du mail Saint-Nazaire, avec borne amovible.

05_TABLEAU DE SYNTHESE

	Maitrise d'ouvrage	Domanialité future	Gestion future	Cout prévisionnel en € HT	Part imputable à la ZAC		Part imputable à la ville de Rezé		Part imputable à Nantes Métropole	
					Part en %	Cout en € HT	Part en %	Cout en € HT	Part en %	Cout en € HT
Secteurs Est	LOMA									
Requalification des espaces publics	LOMA	Nantes Métropole	Nantes Métropole	2 700 000	100%	2 700 000				
Secteur des écoles	LOMA	Ville de Rezé	Ville de Rezé	250 000			100%	250 000		
Mail Saint-Nazaire	LOMA	Nantes Métropole	Nantes Métropole	1 620 000	80%	1 296 000			20%	324 000
Axe magistral dans périmètre de la ZAC	LOMA	Nantes Métropole		356 000					100%	356 000
Place Mitterrand sud et nord	LOMA	Nantes Métropole		2 150 000	50%	1 075 000			50%	1 075 000
Secteur Ouest										
Requalification espaces publics	LOMA	Nantes Métropole	Nantes Métropole	3 122 000	100%	3 122 000				
Square Rigolo	LOMA	Ville de Rezé	Ville de Rezé	557 000			100%	557 000		
Autres Travaux										
Renouvellement des réseaux d'assainissement EU EP	LOMA	Nantes Métropole	Nantes Métropole	1 166 000					100%	1 166 000
Renouvellement du réseau AEP	Nantes Métropole	Nantes Métropole	Nantes Métropole	170 000					100%	170 000

ZAC Château,
Rezé (44)

III. Programme global des constructions à réaliser

1. Les démolitions
2. Les constructions neuves
3. Les réhabilitations

01_ RECOMPOSER LE QUARTIER

1. Les démolitions

Construit dans les années 60 pour répondre à la pénurie de logement post Seconde Guerre mondiale, le quartier Château adopte toutes les caractéristiques urbaines et architecturales des quartiers de grands ensembles : trame viaire très présente, le plus souvent orthogonale, séparation des fonctions (habiter, travailler, se divertir...), bâtiments tramés avec des logements standardisés. L'enjeu du projet de renouvellement urbain de Château est donc d'engager une transformation du quartier, d'en révéler les qualités et d'agir avec justesse.

Les démolitions proposées par le projet s'inscrivent pleinement dans cette logique. Elles ne concernent que certains segments des bâtiments du quartier, là où il y a un vrai intérêt à recomposer la trame urbaine. Le but étant de limiter les principaux linéaires bâtis, typiques des grands ensembles, de permettre l'arrivée de nouveaux programmes au sein du quartier pour plus de mixité urbaine et sociale, favoriser les liaisons est-ouest du quartier, ouvrir les points de vue et le quartier en lui-même sur la ville. Les démolitions, correspondant à des séquences de 2 cages d'escaliers, s'accompagnent de projets portés par les bailleurs sur la réhabilitation de leur patrimoine :

- 1, 2, 3 et 4 correspondent à des démolitions de logements sociaux : 80 logements seront démolis (sur 580 logements existants)
- 6 et 8 correspondent à des équipements vétustes
- 7 correspond au bâtiment du Dauphiné déjà démol

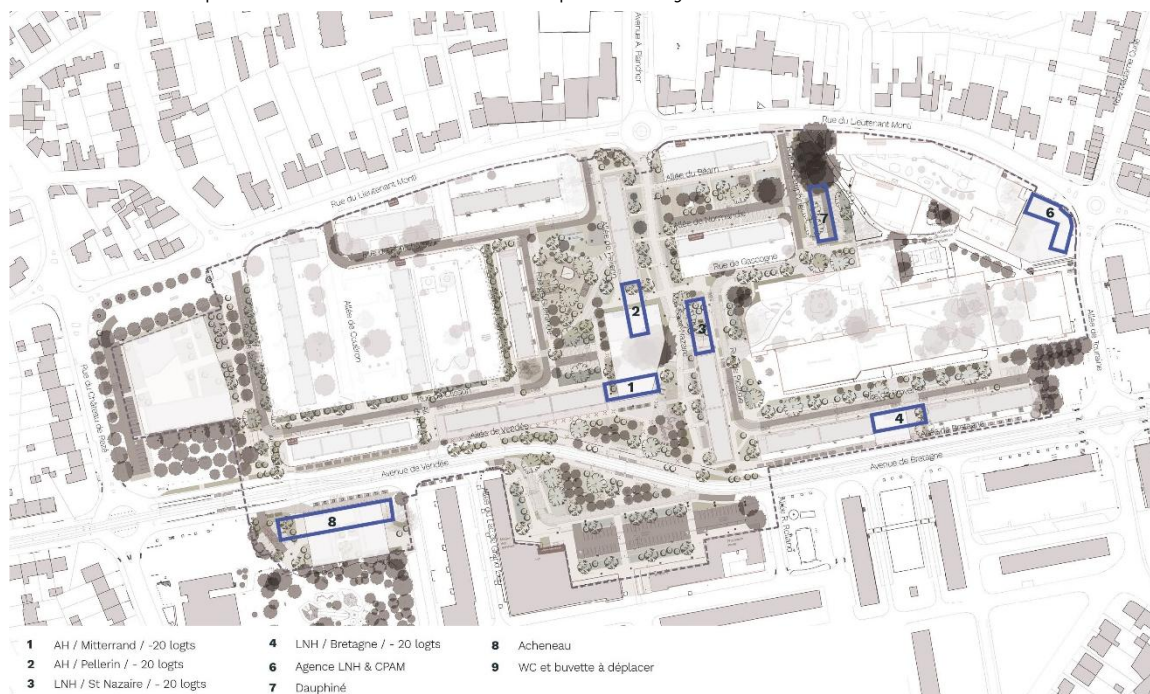


Figure 9. Localisation des démolitions | extraits AVP

2. Les constructions neuves

À la suite des démolitions, des terrains stratégiques se libèrent dans le quartier Château, le long des axes principaux et au cœur du quartier, là où la transformation sera la plus significative. Le projet prévoit d'activer les rez-de-chaussée pour favoriser l'ouverture sur la ville et l'animation de l'espace public avec l'implantation de locaux à vocation d'économie ou de services.

Le projet prévoit la création d'environ 17 750 m² de surface plancher, se répartissant de la manière suivante.

- Environ 5 000 m² SP de logements dits libres ;
- Environ 5 000 m² SP de logements dits abordables ;
- Environ 1 650 m² SP de logements locatifs sociaux en dérogation ;
- Environ 2 900 m² SP pour la résidence étudiante
- Environ 3 200 m² SDP de locaux à vocation d'économique ou de services, localisés principalement en RDC

L'ensemble de l'ordre de 180 logements + une résidence étudiante de 88 logements vise à renforcer la mixité sociale, diversifier les parcours résidentiels et rendre le quartier Château attractif et vivant.

Total des m² de surfaces de plancher à l'échelle de la ZAC Château

Nature de la construction	SP prévisionnelle (m ²)
Logements	11 650
Résidence étudiante	2 900
Locaux à vocation économique et services	3 200
Total	17 750

3. Les réhabilitations

Les bailleurs jouent un rôle majeur dans la requalification des conditions de vie des habitants, étant propriétaires d'une part importante du parc de logements du quartier. Les enjeux de réhabilitation se rejoignent sur les plans environnemental et social, mais s'appliquent ici à l'échelle architecturale et du bâti.

Un programme de travaux « socle » comprend :

- la réhabilitation thermique (menuiseries extérieures, portes palières des logements, réfection de l'étanchéité en toiture,...),
- une rénovation des logements (embellissement, remplacement des équipements sanitaires) et des parties communes (mise en sécurité électrique, réfection intérieure, traitement de l'acoustique),
- la reconfiguration des halls,
- la sécurisation (mise en conformité des accès et protections collectives de la toiture).

Un programme de travaux complémentaires sur certains bâtiments intègre, en plus de la réhabilitation décrite ci-dessus :

- la mutation du rez-de-chaussée de l'immeuble Vendée Mitterrand, à travers l'extension du socle et sa restructuration, afin d'accueillir les agences locatives de Atlantique Habitations et d'Habitat 44, et un espace partagé par les 2 agences (espaces d'accueil, de confidentialité, salle de réunion),
- la création de balcons au sud,
- une surélévation de 2 niveaux),
- l'amélioration de l'accessibilité par la création d'un ascenseur pour les nouveaux logements en surélévation et pour certains logements existants,
- la création d'un local vélo,...

ZAC Château,
Rezé (44)

IV. Modalités prévisionnelles de financement

1. Budget prévisionnel de la ZAC
2. Modalités prévisionnelles de financement

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC comprend « Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ».

Le présent chapitre décrit les modalités prévisionnelles de financement de l'opération présentée dans le dossier de réalisation de la ZAC, c'est-à-dire en application notamment du Programme d'Equipements Publics et du programme global prévisionnel des constructions.

01_ BUDGET PREVISIONNEL DE LA ZAC

1.1. Les dépenses

Le budget de l'opération est estimé à 21.5 M€ HT environ.

Les études

Ce poste correspond aux études opérationnelles nécessaires au déroulement de l'opération : études urbaines de maîtrise d'œuvre, coordination Sécurité Protection de la Santé, pilotage, dossiers réglementaires, conception de la communication, missions de géomètre, ainsi que les études techniques annexes (géotechnique...).

Le montant prévisionnel de ce poste s'élève à 2.3 M€ HT.

Les acquisitions foncières

Ce poste intègre l'acquisition des fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération et destinés aux aménagements des espaces publics, à la construction des futurs programmes immobiliers et aux mutations foncière liées aux opérations de réhabilitation des bailleurs.

Le poste du bilan intègre également une provision pour la redevance d'archéologie préventive, un accompagnement juridique, les frais de notaire et frais annexes sur les acquisitions.

Le montant prévisionnel de ce poste s'élève à 1.3 M€ HT environ.

Les travaux d'aménagement.

Ce poste correspond au budget des travaux de toute nature sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, définis et budgétés dans le Programme d'Equipements Publics annexé au dossier de réalisation : aménagements de l'ensemble des espaces publics, voiries, places, parcs et squares, y compris les mobiliers et réseaux. Ce poste comprend également les coûts de démolition des fonciers bâtis acquis.

Un montant est également provisionné pour faire face aux imprévus et à l'actualisation des travaux.

Le montant prévisionnel de ce poste est de 16.2 M€ HT.

Les frais financiers

Ce poste correspond aux intérêts financiers liés au recours à un emprunt bancaire et/ou à des lignes de trésorerie pour financer l'opération d'aménagement. Les besoins de financement correspondent au rythme prévisionnel de réalisation de l'opération (cadencement des dépenses par phases opérationnelles et cadencement des recettes au fur et à mesure de l'engagement des opérations immobilières) inscrit dans le compte de résultat prévisionnel annexé au présent dossier.

Le montant prévisionnel de ce poste s'élève à 6.5 K € HT.

Les frais divers

Ce poste couvre les frais de reprographie, de publication, de réalisation des supports de communication, les taxes foncières des terrains, bâtis ou non acquis pour l'opération. Les frais peuvent également portés sur la gestion des ouvrages dans l'attente de leur rétrocession à la collectivité destinataire.

Enfin ce poste prévoit également la rémunération de l'aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le montant prévisionnel de ce poste s'élève à 1.7 M€ HT.

1.2. Les recettes

Les recettes prévisionnelles de l'opération sont estimées à 21.5 M€ HT.

Les recettes de cession

Ce poste correspond aux recettes de la vente des terrains aux acquéreurs réalisant les opérations de logements ou les opérations mixtes avec des activités de services ou d'équipements publics.

Le montant prévisionnel de ce poste s'élève à 3.4 M€ HT.

Versement collectivités

Ce poste correspond aux différentes participations identifiées prévisionnellement dans l'opération, elle comprend principalement des participations publiques comprenant

- Une participation de Nantes Métropole correspondant au financement des travaux liées aux renouvellements des réseaux d'assainissement
- d'autres participations de Nantes Métropole correspondant au financement des équipements publics identifiant une quote part dédiée aux équipements structurants dont le bénéfice dépasse les usagers de la ZAC.
- Une participation de la ville de Rezé contre remise d'ouvrage d'aménagement sur le secteur des écoles et le square Rigolo.

Ce poste pourra intégrer également d'éventuelles subventions.

Le montant prévisionnel de ce poste s'élève à 17.9 M€ HT

Produits divers

Le montant prévisionnel de ce poste s'élève à 267 K€ HT

1.3. Résultat final

Le bilan financier de l'opération fait apparaître à terminaison un équilibre d'exploitation.

02_ MODALITE PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Les modalités de financement se décomposent prévisionnellement en plusieurs catégories :

- Le recours au pool de trésorerie bancaire ouvert auprès de la Caisse des Dépôts et

Consignations le cas échéant ;

- Des versements de participation de la collectivité Nantes Métropole et Ville de Rezé ainsi que d'éventuelles subventions.

ZAC Château, Rezé (44)

V. Annexes réglementaires et techniques

ANNEXE 1 – Compte de résultat prévisionnel de l'opération (CRPO)

ANNEXE 2 – Plan masse du projet

ANNEXE 3- Plan du périmètre de la ZAC

ANNEXE 4 – Plan des domanialités futures

ANNEXE 5 – Programme des Equipements Publics (PEP)

ANNEXE 6 – Délibération du Conseil Municipal de la Ville de Nantes

ANNEXE 7 – Délibération du Conseil Métropolitain Nantes Métropole