

CONSEIL METROPOLITAIN DU 4 OCTOBRE 2019
Délibération n° 2019 -129

07 - Rezé – Projet urbain du Château – Dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) – Exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement – Concession d'aménagement – Approbation

Date de la convocation : le 27 septembre 2019

Nombre de Conseillers en exercice : 97

Présidente de séance : Mme Johanna ROLLAND - Présidente de Nantes Métropole

Secrétaires de séance : Mme Catherine CHOQUET

Présents : 81

M. AFFILE Bertrand, M. ALIX Jean-Guy, M. ALLARD Gérard, M. ANNEREAU Matthieu, M. BAINVEL Julien, Mme BASSAL Aïcha, Mme BENATRE Marie-Annick, Mme BESLIER Laure, Mme BIR Cécile, Mme BLIN Nathalie, M. BLINEAU Benoît, M. BOLO Pascal, M. BUQUEN Eric, M. CAILLAUD Michel, Mme CHEVALLEREAU Claudine, Mme CHOQUET Catherine, Mme COPPEY Mahel, M. COUTURIER Christian, M. DAVID Serge, M. DENIS Marc, Mme DUBETTIER - GRENIER Véronique, M. DUCLOS Dominique, M. FEDINI François, M. FOURNIER Xavier, Mme GARNIER Laurence, M. GARREAU Jacques, M. GILLAIZEAU Jacques, M. GRELARD Hervé, Mme GRELAUD Carole, Mme GRESSUS Michèle, M. GUERRIAU Joël, M. HAY Pierre, M. HIERNARD Hugues, Mme HOUEL Stéphanie, M. HUARD Jean-Paul, M. HUCHET Erwan, Mme IMPERIALE Sandra, Mme KRYSMANN Blandine, Mme LAERNOES Julie, Mme LE BERRE Dominique, M. LE BRUN Pierre-Yves, Mme LE STER Michèle, Mme LEFRANC Elisabeth, M. LEMASSON Jean-Claude, M. LUCAS Michel, Mme LUTUN Lydie, Mme MAISONNEUVE Monique, M. MARAIS Pierre-Emmanuel, M. MARTIN Nicolas, M. MARTINEAU David, M. MAUDUIT Benjamin, Mme MERAND Isabelle, Mme MEYER Christine, M. MOREAU Jean-Jacques, M. MORIVAL Benjamin, Mme NAEL Myriam, Mme NEDELEC Marie Hélène, Mme NGENDAHAYO Liliane, M. NICOLAS Gilles, Mme PADOVANI Fabienne, M. PARPAILLON Joseph, Mme PERNOT Mireille, M. PRAS Pascal, M. QUERAUD Didier, M. QUERO Thomas, M. RENEAUME Marc, M. RICHARD Guillaume, M. RIOUX Philippe, M. ROBERT Alain, Mme RODRIGUEZ Ghislaine, Mme ROLLAND Johanna, M. ROUSSEL Fabrice, M. SALECROIX Robin, Mme SALOMON Maguy, M. SEASSAU Aymeric, M. SEILLIER Philippe, M. SOBCZAK André, Mme SOTTER Jeanne, M. TRICHET Franckie, M. VEY Alain, M. VOUZELLAUD François

Absents et représentés : 13

M. AMAILLAND Rodolphe (pouvoir à Mme LE STER Michèle), M. BELHAMITI Mounir (pouvoir à M. BLINEAU Benoît) , Mme BOCHER Rachel (pouvoir à M. TRICHET Franckie), M. BUREAU Jocelyn (pouvoir à M. AFFILE Bertrand), Mme GESSANT Marie-Cécile (pouvoir à Mme DUBETTIER - GRENIER Véronique), Mme GUERRA Anne-Sophie (pouvoir à M. BAINVEL Julien), Mme HAKEM Abbassia (pouvoir à Mme LEFRANC Elisabeth), Mme HAMEL Rozenn (pouvoir à Mme GARNIER Laurence), M. JUNIQUE Stéphane (pouvoir à Mme NGENDAHAYO Liliane), M. MOUNIER Serge (pouvoir à M. VEY Alain), Mme PIAU Catherine (pouvoir à M. BOLO Pascal), Mme PREVOT Charlotte (pouvoir à M. CAILLAUD Michel), M. REBOUH Ali (pouvoir à M. SOBCZAK André)

Absents : 3

Mme CHIRON Pascale, Mme DUPORT Sandrine, M. RAMIN Louis - Charles

Délibération

Conseil métropolitain du 4 octobre 2019

07 - Rezé – Projet urbain du Château – Dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) – Exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement – Concession d'aménagement – Approbation

Exposé

Le quartier du Château est un quartier d'habitat social, caractéristique des années 1960-1970, situé au cœur de la commune de Rezé. Le projet urbain du Château est né de la volonté d'engager la mutation de ce quartier relevant de la géographie prioritaire au titre de la politique de la ville en raison de son net décrochage au regard de la dynamique métropolitaine. Nantes Métropole et la Ville de Rezé souhaitent favoriser le renouvellement urbain du quartier du Château afin de renforcer sa qualité et son attractivité, et d'améliorer son fonctionnement.

Cet ensemble comprend un parc de logements locatifs sociaux qui nécessite d'être requalifié, d'habitations en copropriétés privées et de nombreux équipements dont le rayonnement va au-delà du quartier du Château. Nantes Métropole et la Ville de Rezé souhaitent donc y mener une réflexion d'ensemble, un projet urbain, économique et social cohérent en lien avec les objectifs du contrat de ville de l'agglomération nantaise en date du 2 janvier 2015.

Le contrat de ville 2015/2020 de la Métropole nantaise constitue le cadre d'intervention commun à tous les partenaires locaux de la politique de la ville au bénéfice des habitants des 15 quartiers prioritaires de l'agglomération. Il décrit le projet de cohésion urbaine et sociale de l'agglomération nantaise et identifie les enjeux sur lesquels l'effort doit être porté, dans les domaines de la cohésion sociale, du renouvellement urbain et du cadre de vie, du développement économique, de l'emploi et de la formation et de la participation citoyenne (les 4 piliers du contrat de ville). Il s'organise à partir d'orientations stratégiques transversales fixant le sens commun des actions engagées ou à engager :

- renforcer l'attractivité des quartiers politique de la ville, valoriser leur dynamisme et leur potentiel pour donner envie d'y habiter, d'y faire ses courses, d'y développer ses projets, de profiter de leurs services ou équipements ;
- assurer la mobilité, l'émancipation et la promotion des habitants des quartiers politique de la ville ; la mobilité dans et en dehors du quartier via les transports publics, dans l'espace public ; dans toutes ses dimensions, notamment dans le parcours résidentiel, professionnel, scolaire, de formation ;
- garantir l'égalité des droits : le lieu de résidence constitue l'un des premiers facteurs de discrimination. « Une bonne adresse » peut tripler les chances d'obtenir un entretien.
- lever tous les freins qu'ils soient d'ordre physique, financier ou symbolique pour favoriser l'accès réel des habitants aux services et aux équipements ;
- mieux impliquer les habitants et acteurs locaux pour inventer des réponses plus adaptées aux besoins des habitants, les expérimenter et les évaluer en lien avec eux.

A ce titre, il est proposé d'engager l'aménagement et la valorisation d'ensemble de la partie nord du quartier du Château sous la forme d'une ZAC en s'inscrivant pleinement dans les orientations du contrat de ville.

Afin d'engager la mutation du quartier, le conseil métropolitain a approuvé, lors de la séance du 29 avril 2016, les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation préalable à la création d'une ZAC.

Le bilan de la concertation préalable au titre du code de l'urbanisme a été approuvé au conseil métropolitain du 8 décembre 2017. Réalisée de 2016 à 2017, la concertation réglementaire a permis de préciser les grandes orientations à donner au projet urbain du château :

- la réhabilitation des logements et la diversification de l'offre de logements en vue de favoriser une plus grande mixité de peuplement au sein de ce quartier ;

- la requalification des espaces publics et leur adaptation à tous ;
- la restitution de la nature en ville, des fonctionnalités écologiques du site et la réalisation d'espaces communs s'appuyant sur une trame verte à conforter ;
- la contribution du quartier à la transition énergétique ;
- l'ouverture du quartier sur le reste de la ville et la gestion de la relation à l'environnement pavillonnaire immédiat ;
- l'inscription du quartier dans la dynamique de développement de la Métropole, l'accès à l'emploi, la dynamisation du commerce de proximité ;
- le renforcement de la centralité de quartier François Mitterrand par l'intégration d'équipements et de services garants d'une ouverture du quartier ;
- la diversification des formes urbaines et la recherche d'une qualité architecturale pour rompre avec la monotonie du quartier ;
- repenser les équipements publics du secteur, les rendre plus accessibles.

Création de la ZAC du Château

Compte tenu de l'intérêt de cette opération d'aménagement, il est proposé de créer la ZAC du Château. Conformément aux articles R.311-2 et suivants du code de l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC comprend :

- le plan de situation ;
- le rapport de présentation exposant notamment les orientations du projet et le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone ;
- le plan du périmètre de la ZAC ;
- l'arrêté préfectoral en date du 8 juin 2016 portant dispense d'étude d'impact du projet de création de la ZAC Château, après examen au cas par cas, en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement ;
- le mode de réalisation choisi ;
- le régime de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement ;
- la délibération d'approbation du bilan de la concertation préalable.

Le dossier de création est joint en annexe (annexe n°2).

Les objectifs de la ZAC

Pendant toute la durée de l'opération, à court, moyen et long terme, le projet devra répondre aux objectifs suivants, visant à faire du quartier du 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 inscrit dans la transition écologique : 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 et le parc 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, car ceux-ci sont 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 de la ZAC (joint en annexe n°1) comprend le nord du quartier du Château.

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit :

- la construction d'environ 20 000 m² de surface plancher à l'échelle de la ZAC (logements, équipements publics, services et activités) ;
- la création d'environ 300 logements ;
- la démolition d'environ 80 logements ;
- la requalification et la résidentialisation d'environ 260 logements locatifs sociaux ;
- la requalification d'espaces publics d'une superficie de 2,6 hectares environ ;
- la démolition d'équipements publics et d'intérêt général.

Réalisation de l'opération d'aménagement

Conformément aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, Nantes Métropole souhaite confier la réalisation de la future ZAC du Château à la société publique locale d'Aménagement Loire Océan Métropole Aménagement, dans le cadre d'une concession d'aménagement. En application à l'article L.3211-1 du code de la commande publique, ce contrat est conclu sans publicité ni mise en concurrence, compte tenu du statut de société publique locale de la société et du contrôle analogue à celui exercé sur ses propres services par Nantes Métropole.

Le concessionnaire aura notamment pour mission d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution tant sur le périmètre de ZAC que sur le périmètre élargi de la concession, à savoir au nord de la rue Monti au droit de la Rue Alexandre Plancher, à la place du Pays de Retz et au bâtiment Acheneau situé avenue de Vendée afin de garantir la bonne insertion de la ZAC dans son environnement urbain. Les espaces extérieurs à la ZAC et compris dans le périmètre de la concession feront l'objet d'études et de coordination architecturale de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine concernant la mise en œuvre éventuelle de projets par des porteurs de projets.

La concession d'aménagement liant Nantes Métropole et Loire Océan Métropole Aménagement définit ainsi les droits et obligations de chacune des parties pour mener à bien la réalisation de ce projet à échéance du 31 décembre 2030.

Au titre de ce traité de concession et comme détaillé dans le bilan de l'opération, Nantes Métropole versera à Loire Océan Métropole Aménagement une participation financière de 11 604 000 € HT, sur la période 2019-2030, les premiers versements n'intervenant pas avant 2022.

Le Conseil délibère et, à l'unanimité

1 - décide de créer la zone d'aménagement concerté du Château, selon le périmètre figurant à l'annexe n°1, et approuve le dossier correspondant figurant en annexe n°2 ;

2 - décide d'appliquer l'exonération de la taxe d'aménagement (TA) pour sa part métropolitaine à l'intérieur de la ZAC du Château ;

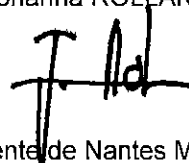
3 - décide de retenir comme aménageur, conformément aux articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'Urbanisme, la société publique locale d'Aménagement Loire Océan Métropole Aménagement pour réaliser la ZAC du Château ;

4 - approuve le traité de concession d'aménagement à conclure entre Nantes Métropole et Loire Océan Métropole Aménagement (annexe n°3) ;

5 - autorise Madame la Présidente à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et notamment signer la concession.

Nantes, le 4 octobre 2019

Johanna ROLLAND



La Présidente de Nantes Métropole

Affichée le 11 octobre 2019

Transmise en préfecture le :