



ZAC ECOQUARTIER

CHÂTEAU
ROUGE

EXPOSITION

EN CHEMIN VERS

L'ÉCOQUARTIER

CHÂTEAU ROUGE



LE QUARTIER DE CHÂTEAU ROUGE DES ANNÉES 60 À AUJOURD'HUI

1957

La construction des premiers logements sociaux est lancée dans le quartier, s'intégrant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du quartier Perrier - Livron - Château Rouge.

2014

Dans le cadre du premier Programme de Renouvellement Urbain, cinquante logements de la barre « Les Gémeaux » ont fait l'objet d'une démolition.

2021

Le Conseil Municipal approuve le dossier de création de la ZAC EcoQuartier Château Rouge, et décide de retenir la concession d'aménagement comme mode de réalisation.

2024

Démolition des deux dernières barres d'immeubles du quartier (140 logements) par les bailleurs sociaux Halpades et Haute-Savoie Habitat.

2007

- L'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain retient le quartier du Perrier - Livron - Château Rouge dans le cadre du premier programme national de renouvellement urbain. La création en parallèle de la ligne de Bus à Haut Niveau de Service « Tango » par Annemasse Agglo, améliorant la circulation et l'accessibilité du quartier. Par ailleurs, la place du Jumelage, située au cœur du quartier, a été rénovée avec l'installation d'une aire de jeux.

2019

- Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, le quartier du Perrier Livron Château Rouge est retenu pour continuer les travaux engagés dans le premier programme pour faire du quartier un nouveau centre attractif de l'Agglomération. Les collectivités et les bailleurs sociaux s'engagent dans un programme urbain qui vise à renforcer la mixité sociale et fonctionnelle sur le quartier.

2023

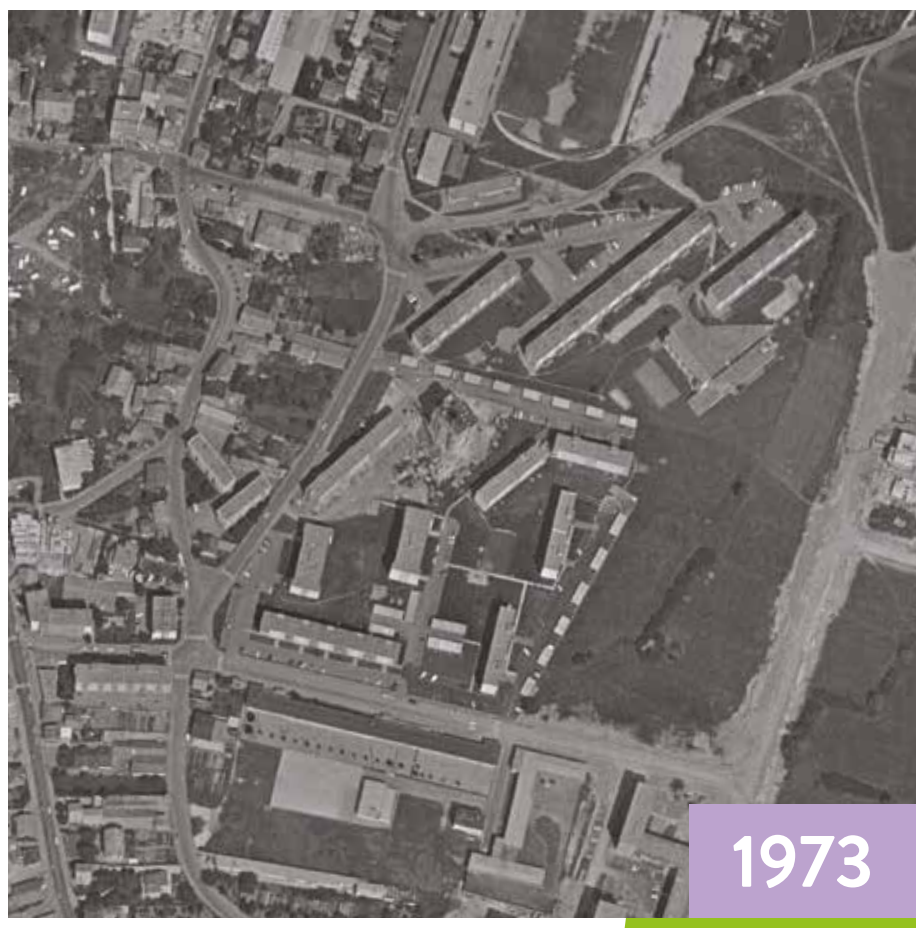
- Crédit Mutuel Aménagement Foncier est désigné lauréat comme aménageur, pour la réalisation de la ZAC EcoQuartier Château Rouge, pour une durée de 9 ans.



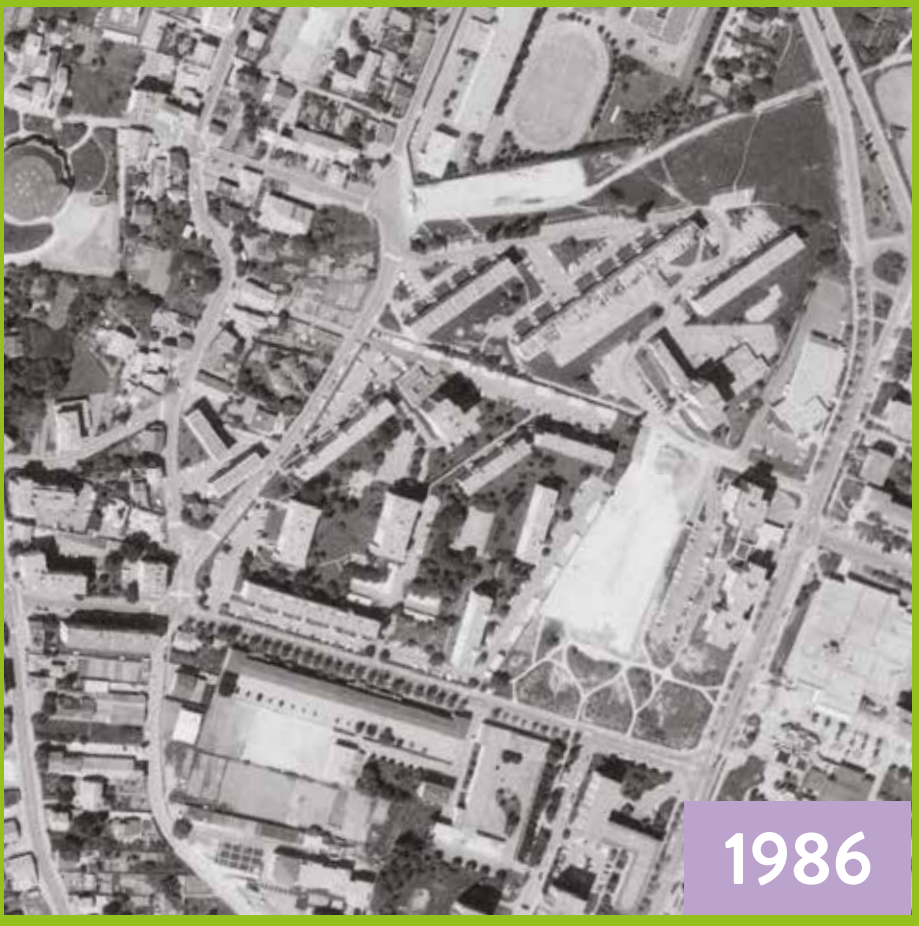
1949



1960



1973



1986



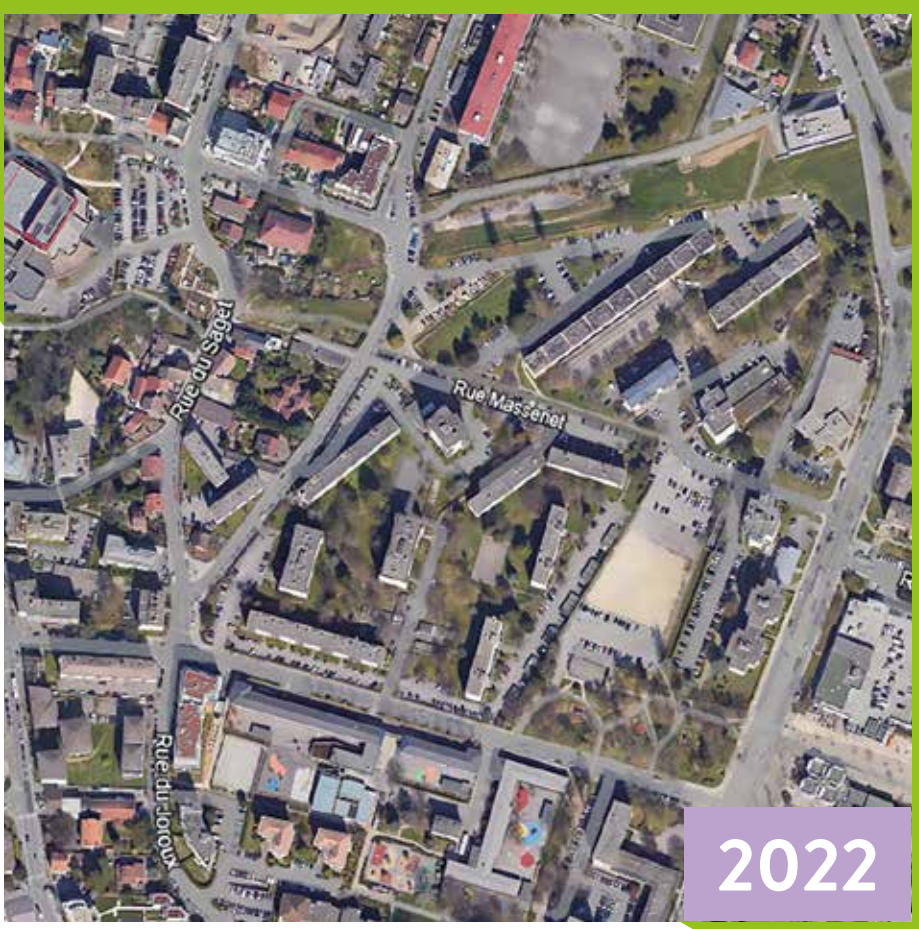
1992



2003



2012



2022



« *Mémoire de Château Rouge* » est un court métrage réalisé par Florian Geyer, recueillant la parole des habitants de Château Rouge sur le relogement et le futur projet de renouvellement urbain. Curieux ? Scannez le QR code pour le découvrir.

UN PROJET D'ENVERGURE

L'ambitieux projet d'aménagement urbain du futur EcoQuartier Château Rouge renforcera le lien entre le centre-ville d'Annemasse et le quartier du Perrier. Conçu comme un quartier durable, la Ville d'Annemasse souhaite proposer une nouvelle façon d'habiter et ainsi soutenir l'attractivité du quartier tout en renforçant la place de la nature en ville.



LES GRANDS PRINCIPES DU PROJET



Un projet d'aménagement partenarial entre la Ville d'Annemasse et l'aménageur Crédit Mutuel Aménagement Foncier.



Labellisation ÉcoQuartier et label Biosourcé niveau 1, attestant de l'engagement du projet en faveur du développement durable et de l'utilisation de matériaux respectueux des usagers et de l'environnement.



La mobilisation des habitants au coeur de la définition du futur quartier : une dizaine d'ateliers de concertation ont eu lieu pour intégrer les usages des Annemassiens dans les documents cadres de l'EcoQuartier.



Diversifier l'offre d'habitat et favoriser la mixité sociale en créant un quartier majoritairement résidentiel. Il s'agit ici de diversifier l'offre d'habitat et de favoriser la mixité sociale. Le quartier offrira des logements en accession abordable, notamment pour les jeunes ménages et les primo-accédants (sous la forme notamment de TVA réduite à 5,5% ou de bail réel solidaire), mais aussi des logements en accession libre et des logements inclusifs pour les personnes souffrant de handicap.



Développement des cheminements piétons et cycles en conservant et renforçant les cheminements existants. 1 265 m de cheminements piétons et 310 m de pistes cyclables seront accessibles à tous.

UN PROJET PARTENARIAL



À gauche : Mme Lucile JOURNOUD, Directrice de l'agence Crédit Mutuel Aménagement Foncier d'Annecy. À droite : M. Christian DUPESSEY, Maire d'Annemasse

L'aménageur : Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Fidèle à son ancrage territorial et à ses valeurs de solidarité, de responsabilité sociétale et environnementale, Crédit Mutuel Aménagement Foncier réalise depuis plus de 40 ans, conjointement avec les collectivités, de nouveaux quartiers de vie. Opérateur national, spécialisé dans la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble complexes, Crédit Mutuel Aménagement Foncier met sa solidité financière et ses compétences au service des territoires, tout en engageant des actions en faveur de la transition écologique et en répondant aux besoins de toutes les populations.

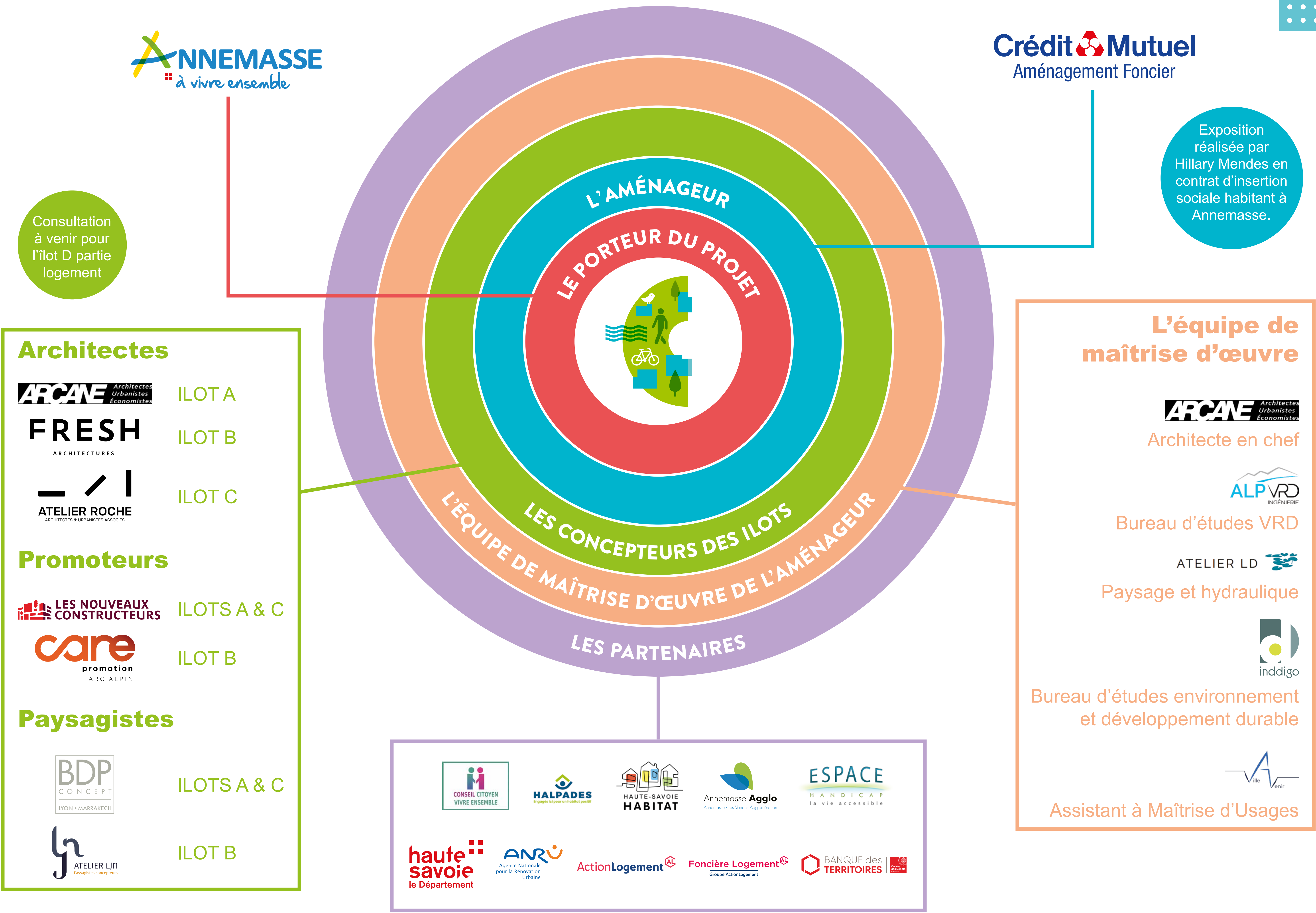


L'aménageur sera en charge :

- D'acquérir les terrains à aménager puis de porter les études d'aménagement, céder les terrains aux promoteurs et de conduire les travaux d'aménagement d'espaces publics,
- De mettre en oeuvre les actions de communication et de mise en usage du quartier,
- De réaliser l'ensemble des documents techniques nécessaires à la réalisation du projet,
- D'assurer le contrôle administratif, financier et technique de l'opération.

DE MULTIPLES ACTEURS ENGAGÉS

La ZAC EcoQuartier Château Rouge est avant tout un projet collectif. Pour relever le défi d'un projet aussi ambitieux, Crédit Mutuel Aménagement Foncier a constitué et coordonne une équipe d'experts.



AMÉNAGER DURABLEMENT

TRAME VERTE : UN QUARTIER EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

Le projet vise à **recréer des continuités écologiques pour favoriser la biodiversité**. Le projet ambitionne d'intégrer la nature tout en renforçant le bien-être des habitants en renforçant leur connexion avec celle-ci. Les espaces verts plantés seront diversifiés et auront pour objectif de recréer des strates variées (herbacées, arbustives, arborées et petits arbres fruitiers), des prairies humides et des boisements. Les espaces naturels du site vont permettre le développement d'espèces animales et végétales tout en leur permettant de réaliser tout ou partie de leur cycle biologique (alimentation, reproduction, repos).



L'aménagement prend en compte les déplacements de la petite faune (mammifères, insectes, reptiles,...) en rendant les limites des différents espaces perméables.

Une attention particulière est portée dans l'opération pour la préservation de plusieurs espèces : chiroptères, passereaux et martinets noirs, hérissons.



TRAME BLEUE : UN QUARTIER QUI REDONNE SA PLACE À L'EAU

Le projet inclut l'aménagement d'une noue en prairie humide qui est la première étape pour la remise à l'air libre de la Gélina. Cet aménagement s'inscrit d'une reconnexion de la Gélina à l'Arve. Afin de permettre une **renaturation du cours d'eau**, l'opération est travaillée avec le SM3A, syndicat mixte gestionnaire de l'Arve et Annemasse Agglomération.



Le projet d'aménagement permettra une gestion alternative des eaux pluviales principalement par infiltration dans des noues plantées. Les noues répondront aux enjeux écologiques et paysagers de l'opération :

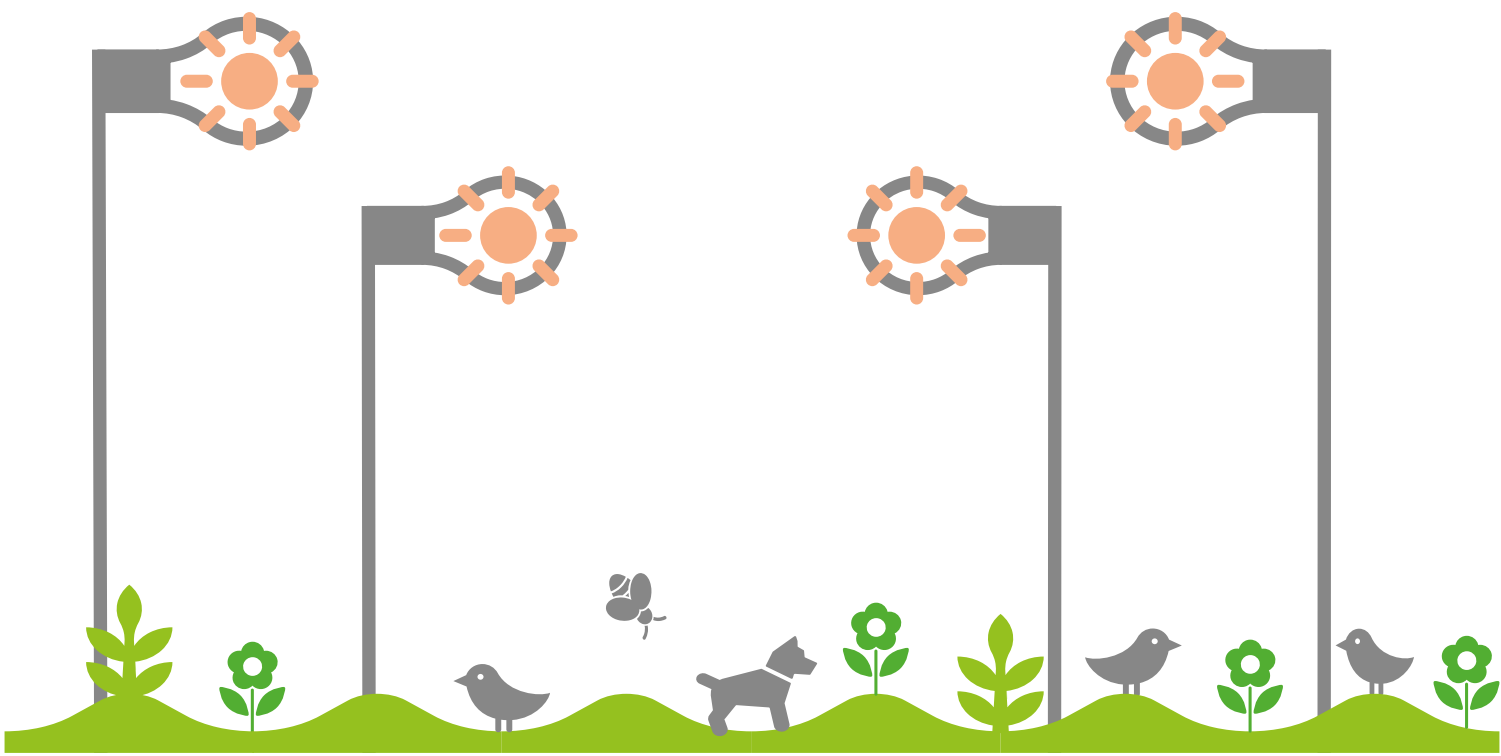
- Amélioration de la qualité des eaux pluviales.
- Réduction du ruissellement à la source.
- Mise en valeur du chemin de l'eau par un parcours à ciel ouvert.
- Création de corridors écologiques interconnectés grâce aux noues.

TRAME NOIRE : PROPOSER UN ÉCLAIRAGE QUI PRÉSERVE LA BIODIVERSITÉ

La pollution lumineuse nuit à la biodiversité, en attirant ou repoussant les animaux nocturnes, perturbant leurs habitats et leurs cycles biologiques.

Pour limiter ces impacts, l'éclairage public du projet sera donc conçu pour allier **sobriété, respect de la biodiversité et restauration des continuités écologiques**, tout en répondant au confort et à la sécurité des usagers.

Un éclairage plus faible sera installé le long des cheminements piétons principaux la nuit, afin d'assurer le confort des déplacements tout en préservant la biodiversité.



LABELLISATIONS

Avec la signature de la charte **EcoQuartier** en 2016, la Ville s'est engagée dans la démarche de labellisation de sa création à l'arrivée des habitants.



Le **stade EcoProjet** a été validé en août 2024. L'aménageur et les promoteurs s'engagent également pleinement dans cette labellisation.



L'ÉcoQuartier Château Rouge vise le 1er niveau du label **Bâtiment Biosourcé** en utilisant au moins deux matériaux biosourcés aux fonctions différentes (structure, isolation, revêtement). Le projet s'inscrit dans une **démarche de réemploi et d'économie circulaire**.

ÉNERGIES DÉCARBONÉES

Le futur quartier de Château Rouge sera sobre en consommation énergétique et utilisera principalement des énergies renouvelables.

Des panneaux photovoltaïques seront installés sur les toits afin de maximiser la **production d'énergie renouvelable** et atteindre les objectifs fixés par la collectivité.



OBJECTIF

77%

d'énergies renouvelables

tous usages confondus à l'échelle du quartier

LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES (CPAUPE)

Le CPAUPE synthétise les orientations d'aménagement de la ZAC EcoQuartier Château Rouge. Il est à destination des concepteurs (promoteurs immobiliers et maitrises d'œuvres) afin de leur transmettre l'ensemble des enjeux et ambitions du projet sous les différents volets de l'aménagement. Ces orientations définies en concertation entre l'aménageur, son équipe de maîtrise d'œuvre, la collectivité et les usagers sont réglementaires et s'imposent aux concepteurs des lots. L'un des objectifs de ce document est d'assurer une cohérence d'ensemble entre les différents îlots et d'assurer leur intégration dans les futurs espaces publics.

Les ambitions fortes du CPAUPE imposent aux concepteurs de favoriser les usages et le confort des logements aux travers de réflexions sur l'implantation des bâtiments, l'orientation des logements, et le choix des matériaux. Les espaces paysagers au cœur des copropriétés favoriseront le vivre ensemble et le respect de la biodiversité. Les concepteurs devront également encourager les mobilités douces en facilitant leur utilisation par des cheminements et locaux vélos adaptés.

LES CONCEPTEURS DES ILOTS

Véritables partenaires dans la réussite de la ZAC EcoQuartier Château Rouge, les promoteurs en charge de la réalisation des constructions des différents îlots seront garants du respect des ambitions de la ZAC.

Aménagement des espaces publics :

Phase 1 (îlots A1, A2, B) : 2025-2028

Phase 2 (îlots C, D) : 2027-2032

		Equipe de concepteurs	Programmation prévisionnelle	Calendrier prévisionnel
ILOT A1	Consultation en cours	ActionLogement	63 logements dont 47 locatifs social et 16 en accession libre	2025-2028
ILOT A2		ARCANE Architectes Urbanistes Economistes LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS BDP CONCEPT LYON • MARRAKECH ESPACE HANDICAP la vie accessible	69 logements dont 8 inclusifs et 61 libres 100 m² de salle commune à destination des logements inclusifs	2026-2027
ILOT B		FRESH ARCHITECTURES care promotion ARC ALPIN lh ATELIER Ljn Paysagistes concepteurs	115 logements dont 36 en Bail Réel Solidaire et 79 libres 200 m² de surface commerciale dont un espace de coworking	2026-2027
ILOT C		ATELIER ROCHE ARCHITECTES & URBANISTES ASSOCIÉS LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS BDP CONCEPT LYON • MARRAKECH	64 logements dont 25 en Bail Réel Solidaire et 39 libres	2027-2028
ILOT D	D1 : Pôle entrepreneuriat et mission locale portés par Annemasse Agglo (consultation à venir) D2 : Partie logements et locaux associatifs (consultation à venir)	Annemasse Agglo Annemasse - Les Voirons Agglomération	1 pôle entrepreneuriat de 500 m² 1 mission locale de 800 m² 35 logements Locaux associatifs de 200 m²	2025-2028

VUE D'ENSEMBLE DE LA FUTURE ZAC



LES CHIFFRES CLÉS


Emprise de la ZAC
5,5 hectares


Environ
340 logements


8 logements
inclusifs


1750 m²
d'aires de jeux


1600 m²
dédiés aux activités


266 arbres
plantés

Réemploi
11 500 tonnes
de matériaux réemployés

Crédit Mutuel Aménagement Foncier a souhaité s'intégrer dans un processus de réemploi des matériaux, en partenariat avec les bailleurs Halpades et Haute Savoie Habitat, en charge de la démolition des barres d'immeubles de Château Rouge. Après la dépollution et le concassage, les matériaux seront utilisés dans les futures voiries du projet. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la volonté de créer un quartier décarbonné et respectueux de l'environnement, encouragé par la Ville d'Annemasse.



PARTICIPATION CITOYENNE : ENSEMBLE, CONSTRUISONS L'AVENIR DU FUTUR QUARTIER DE CHÂTEAU ROUGE

La prise en compte de la parole citoyenne dans la ZAC EcoQuartier Château Rouge est une des volontés fortes de l'aménageur et de la Ville d'Annemasse. Les instances de **concertation citoyenne** permettent aux habitants de faire des propositions, d'apporter des informations, et de **contribuer à la réflexion dans un esprit constructif** afin de proposer un nouveau quartier qualitatif et respectueux de l'existant. Le **Conseil Citoyen du Perrier** est présent dans toutes les instances de concertation, il est le garant de l'intégration de la parole citoyenne sur toute la durée de l'opération.

Un assistant à maîtrise d'usage (Ville à Venir) garantit l'expression de la parole citoyenne et sa prise en compte dans le programme urbain.

Atelier de concertation portant sur la thématique des espaces publics et du mobilier - 15/11/2023 - AVP



© Ville d'Annemasse

Balade urbaine - Visite commentée du site - Journée de lancement 15/11/2023 - AVP



© Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Balade urbaine après démolition des barres 30/10/2024 - PRO



© Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Atelier de concertation portant sur la thématique de l'environnement et le développement durable 30/11/23 - CPAUPE



© Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Atelier de concertation portant sur la thématique de l'urbanisme et du paysage 14/12/2023 - CPAUPE



© Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Atelier de concertation portant sur l'architecture et la programmation 09/01/2024 - CPAUPE



© Ville d'Annemasse

Balade urbaine Visite de l'EcoQuartier de l'Etang 03/04/2024 - PRO



© Ville d'Annemasse

Balade urbaine - Visite EcoQuartier de Belle Terre - 11/06/2024 - PRO



© Ville d'Annemasse

La Bulle Atelier sur la prairie récréative 29/05/2024 - PRO



© Crédit Mutuel Aménagement Foncier



La ZAC EcoQuartier Château Rouge : point d'étape

2024 est marqué par la création du dossier de réalisation de la ZAC. Il représente une étape clé dans l'avancement du projet, et marque la transition entre la phase de conception et celle de sa mise en œuvre. Il a été suivi par l'élaboration de plusieurs documents cadres du projet : l'Avant-Projet, le « Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales » et la Phase Projet. Ces documents ont été élaborés grâce à la participation active et l'implication des habitants d'Annemasse dans le projet.

Plus d'infos :



Contact :

ecoquartier.chateaurouge@annemasse.fr